

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 11/10/2012
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 11/10/2012

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr, F. STEVENNE, membre AATL-DU
Mme V. DESPEER, membre pour l'IBGE
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme C. WAUTERS, membre SDRB (à partir du point 7)
Mme R. SNAPS, membre communal
Mme C. KUHN, architecte
Mme A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD. Mme J. BAYOT

1er OBJET

Dossier 15531 – Demande de Monsieur G. LESCRENIER pour transformer et agrandir un immeuble comprenant un cabinet dentaire et un logement, place Edouard Pinoy de 23 à 24

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle le long d'un liseré de noyau commercial

DESCRIPTION : Transformer et agrandir un immeuble comprenant un cabinet dentaire et un logement

ENQUETE : du 13 septembre 2012 au 27 septembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- dérogations aux prescriptions du titre I du RRU en matière de profondeur de la construction (art.4) et de toiture - hauteur (art.6)

AUDITION : Monsieur LESCRENIER, le demandeur et Monsieur Callewaert, 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 à prédominance résidentielle, le long

d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un immeuble comprenant un cabinet dentaire et un logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse du bâtiment d'un niveau (2ème étage) en alignant celui-ci sur le faîte de la construction voisine de droite,
- la construction d'une extension à l'arrière du 1er étage,
- l'extension de l'équipement médical existant (cabinet dentaire) du rez-de-chaussée au 1er étage,
- l'aménagement d'un appartement duplex à 3 chambres au 2ème étage et sous les combles, avec terrasse à l'arrière du 2ème étage et
- l'isolation des façades avant (à partir du 1er étage) et arrière du bien ;

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 13 septembre 2012 au 27 septembre 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la prescription 0.12, 4° du PRAS permet la suppression d'un logement en vue d'y installer un équipement d'intérêt collectif moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que cet équipement n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles de l'immeuble, notamment au vu du maintien d'un appartement au 2ème étage et sous les combles de taille similaire à celui existant ;

Considérant dès lors que la continuité du logement est assurée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'extension du 1er étage, surmontée de la terrasse accessible depuis le 2ème étage, est prévue sur toute la profondeur de la parcelle, à savoir en moyenne 13,35 m ;

Considérant que la profondeur de la parcelle est donc relativement limitée ;

Considérant que les deux parcelles voisines, ainsi que d'autres terrains avoisinants, sont également bâties sur toute leur profondeur au 1er étage ;

Considérant dès lors que l'extension sollicitée s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage et ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la terrasse projetée à l'arrière du 2ème étage s'adosse au mur mitoyen existant de droite ;

Considérant en outre que le projet prévoit le placement d'un brise-vues translucide en bout de parcelle, afin d'éviter toute vue vers la propriété voisine (école) ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la rehausse du bien dépasse le profil de la construction voisine la plus haute (n° 21-22) ;

Considérant qu'à l'arrière du bâtiment, le nouveau profil de toiture dépasse le profil voisin le plus haut sur les derniers 2,3 m de l'étage sous combles ;

Considérant également que le niveau sous toiture dépasse le profil mitoyen le plus bas de plus de 3 m (4,85 m au droit du faîte) ;

Considérant néanmoins que la construction voisine la plus basse est un immeuble à toiture plate ;

Considérant également que cet immeuble peut être assimilé à une construction anormalement basse ;

Considérant par ailleurs que le projet aligne le faîte du bien à celui de la construction voisine la plus haute, afin de créer une certaine uniformité en toiture ;
Considérant en outre que le projet s'intègre au gabarit majoritairement présent autour de la place Pinoy ;
Considérant la disposition particulière de la parcelle, entièrement bâtie et entourée de constructions ;
Considérant que ce dépassement n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant dès lors que la dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) est acceptable ;
Considérant que le demandeur a obtenu une servitude de jour vers la propriété communale voisine du fond de parcelle ;
Considérant toutefois que la note explicative du projet fait mention de vitrage dormant à l'arrière du 1er étage et que les plans représentent des châssis ouvrants ;
Considérant également que la finition des façades est prévue en enduit sur isolant, selon la note explicative et la coupe longitudinale fournie alors que cette isolation est absente de la représentation en plan des étages ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de lever ces discordances et de respecter strictement la servitude de jour obtenue ;
Considérant que la façade existante est en briques peintes en blanc ;
Considérant par conséquent que l'enduit de teinte blanche s'accorde discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;
Considérant toutefois que la hauteur sous plafond du 2ème étage (2,50 m), bien que conforme aux dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme est sensiblement inférieure tant à celle des étages inférieurs (2,90 m) qu'à celle des combles (majoritairement 3,20 m) ;
Considérant que cette hauteur sous plafond plus faible engendre des hauteurs de châssis réduites au 2ème étage en façade à rue ainsi qu'un bandeau plein de pratiquement 1,80 m de haut, au-dessus desdites fenêtre ;
Considérant également que les divisions des nouveaux châssis (un seul ouvrant pour le petit châssis et une division bipartite asymétrique pour le grand châssis) engendrent une perception d'horizontalité inexistante au 1er étage ;
Considérant dès lors que ces modifications sont de nature à rompre l'équilibre architectural de la façade avant existante ;
Considérant également que les fenêtres de toitures sont prévues à plus de 1,50 m au-dessus du niveau du plancher des pièces y aménagées ;
Considérant que le règlement régional d'urbanisme prévoit les vues des logements à maximum 1,50 m au-dessus du niveau du plancher ;
Considérant dès lors qu'il serait aisé de maintenir l'équilibre existant de la façade avant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- augmenter la hauteur sous plafond du 2ème étage et la hauteur des châssis du 2ème étage (réduire la hauteur du bandeau supérieur en conséquence),
- revoir les divisions des châssis du 2ème étage en vue de préserver la verticalité existante de la façade avant,
- prévoir certaines fenêtres de toiture à maximum 1,50 m au-dessus du niveau du plancher du 3ème étage, afin de disposer de vues depuis les chambres,
- représenter l'isolation des façades sur toutes les vues en plan concernées,
- prévoir des châssis à verre dormant à l'arrière du 1er étage, respectant strictement la servitude de jours obtenue.

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

2ème OBJET

Dossier 15417 – Demande de Madame F. AGHRIRI pour aménager un studio au rez-de-chaussée, réaliser une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage ainsi qu'une lucarne dans le versant arrière de la toiture d'une ancienne maison unifamiliale avec laverie, rue de la Vignette 68

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Aménager un studio au rez-de-chaussée, réaliser une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage ainsi qu'une lucarne dans le versant arrière de la toiture d'une ancienne maison unifamiliale avec laverie

ENQUETE : du 13 septembre 2012 au 27 septembre 2012. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles portent principalement sur :

- l'épaisseur des murs mitoyens qui serait inférieure à 30 cm, créant des nuisances sonores,
- l'ajout d'une brique au mur extérieur existant du débarras à l'arrière du rez-de-chaussée, ajout dangereux car non solidaire du mur initial et source d'infiltrations (fissures visibles),
- la demande d'uniformiser le matériau de parement du mur mitoyen, afin d'en améliorer la vue,
- la demande de reconstruction du mur de soutènement de la terrasse, sur lequel la clôture en plaques de béton est posée, afin de sécuriser le jardin voisin.

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

AUDITION : Madame AGHRIRI, la demanderesse, et les réclamants : Monsieur YASSE ainsi que Madame VAN BINST.

Après un échange de vues, 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 d'aménager un studio au rez-de-chaussée, réaliser une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage ainsi qu'une lucarne dans le versant arrière de la toiture d'une ancienne maison unifamiliale avec laverie ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- la régularisation du débarras à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une profondeur de 1,20 m,
- la régularisation de la cuisine à l'arrière du 1er étage, d'une profondeur de 3,90 m,
- la régularisation de la modification de la lucarne du versant arrière de la toiture portant sa

hauteur extérieure à 2,30 m et sa largeur à 3,20 m,

- l'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 septembre 2012 au 27 septembre 2012 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur l'épaisseur des murs mitoyens qui serait inférieure à 30 cm, créant des nuisances sonores, l'ajout d'une brique au mur extérieur existant du débarras à l'arrière du rez-de-chaussée, ajout dangereux car non solidaire du mur initial et source d'infiltrations (fissures visibles), la demande d'uniformiser le matériau de parement du mur mitoyen, afin d'en améliorer la vue, la demande de reconstruction du mur de soutènement de la terrasse, sur lequel la clôture en plaques de béton est posée, afin de sécuriser le jardin voisin ;

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 le débarras à l'arrière du rez-de-chaussée et la cuisine à l'arrière du 1er étage dépassent les deux constructions voisines ;

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

Considérant que la cuisine à l'arrière du 1er étage est implantée entre un volume existant (salon) et la limite de propriété de droite ;

Considérant la présence d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison voisine de droite, rez-de-chaussée surélevé par rapport au niveau de celui de la maison faisant l'objet de la demande ;

Considérant que l'extension du mur mitoyen de droite, réalisée pour ladite cuisine, atteint une profondeur maximale de 3,90 m, sur une hauteur moyenne d'environ 2,20 m ;

Considérant que la profondeur du volume existant côté gauche de la parcelle est plus importante que celle de l'annexe à régulariser d'environ 1 m ;

Considérant l'orientation Sud-sud-est du jardin ;

Considérant dès lors que les pertes d'ensoleillement et de luminosité liées à ce volume sont relativement limitées ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu d'assurer le respect des dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière de composition des murs mitoyens pour la rehausse réalisée lors de la construction de la cuisine ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à l'extension du 1er étage sont acceptables ;

Considérant que les dimensions du débarras à régulariser à l'arrière du rez-de-chaussée sont limitées à 1,20 m de profondeur pour une largeur de 2,40 m ;

Considérant toutefois que, suivant la disposition des lieux, le débarras fait partie du volume protégé ;

Considérant que les dispositions minimales d'isolation ne sont pas respectées pour cette extension ;

Considérant en outre qu'il y a de nombreuses possibilités d'aménagement de rangements dans le volume existant de droit ;

Considérant par ailleurs que cette annexe porte la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée à 25,80 m ;

Considérant également que le bien faisant l'objet de la demande présente la plus grande profondeur de bâtisse de ce tronçon de la rue de la Vignette ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à l'extension du rez-de-chaussée ne sont pas acceptables ;

Considérant que la terrasse existante à l'arrière du 1er étage engendre des vues non-conformes aux dispositions du code civil sur la propriété voisine de gauche ;
Considérant que le permis d'urbanisme délivré pour cette terrasse faisait mention d'un mur mitoyen d'une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de ladite terrasse et d'un bac planté permettant d'éviter les vues non-conformes au code civil ;
Considérant qu'il y a lieu de respecter ces dispositions au vu de l'absence de servitude de vues ;
Considérant néanmoins que le placement d'un dispositif brise-vues, implanté sur la parcelle faisant l'objet de la demande pourrait permettre de supprimer les vues non conformes existantes ;
Considérant que la lucarne réalisée dans le versant arrière de la toiture présente une hauteur supérieure aux 2 m mentionnés dans le règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que la hauteur extérieure, suivant plans, atteint 2,20 m ;
Considérant que ce chien assis porte la hauteur sous plafond du grenier à environ 2 m ;
Considérant que la largeur de la lucarne, à savoir 3,15 m, est inférieure aux 2/3 du développement de la façade arrière ;
Considérant qu'elle ne dépasse que ponctuellement le profil mitoyen de la construction voisine de droite (n° 70) ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de lucarne (titre I, art. 6) est acceptable ;
Considérant que le studio qu'il est prévu d'aménager au rez-de-chaussée du bien répond aux normes d'habitabilité en matière de superficies minimales et éclairage naturel ;
Considérant toutefois que la hauteur sous plafond de la partie arrière de la cuisine est limitée à 2,05 m et que cette hauteur est limitée, ponctuellement, à 1,85 m ;
Considérant néanmoins que la majorité du nouveau logement disposerait d'une hauteur sous plafond variant de 2,75 m à 2,95 m ;
Considérant en outre la présence de deux châssis hauts et de deux lanterneaux permettant d'assurer un bon éclairage naturel du logement sollicité ;
Considérant dès lors que la dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme, en matière de hauteur sous plafond (art. 4), limitée à 5 m² de la cuisine, est minime et acceptable ;
Considérant toutefois qu'il y aurait lieu d'augmenter la baie en façade arrière, afin de disposer d'une vue suffisamment dégagée ;
Considérant également qu'il y a lieu de respecter les plans fournis et de supprimer l'auvent existant à l'arrière du rez-de-chaussée peu esthétique ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une finition uniforme de teinte claire des murs mitoyens,
- réaliser les extensions des murs mitoyens en conformité avec le règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur),
- rehausser le mur mitoyen de gauche le long de la terrasse du 1er étage, conformément au dernier permis d'urbanisme délivré ou placer un brise-vues translucide minimum 15 cm en retrait de la limite de propriété (soit à l'intérieur du mur mitoyen existant), afin de respecter le code civil en matière de vues,
- supprimer le débarras existant à l'arrière du rez-de-chaussée tout en prévoyant un espace de rangement privatif pour le studio du rez-de-chaussée,
- augmenter la baie vitrée du rez-de-chaussée en façade arrière.

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

délivrance du permis."

3ème OBJET

Dossier 15528 – Demande de Monsieur Ch. MORET pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise rue Jean-Baptiste Vannypen 2A

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 13 septembre 2012 au 27 septembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur MORET, le demandeur et Monsieur LEMAIGRE, 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 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 réalisation d'une lucarne d'une hauteur de 2 m, dans chaque versant de la toiture à deux pans de la maison unifamiliale en vue d'y aménager une chambre avec dressing et salle de douche,

- prolonger l'escalier existant entre le 2ème étage et les combles à aménager,

- la construction d'une terrasse à l'arrière du 1er étage, avec escalier d'accès au jardin,

- la fermeture d'une partie de l'espace sous cette nouvelle terrasse pour y aménager un rangement de jardin ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 septembre 2012 au 27 septembre 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) en ce que la lucarne arrière présente une largeur supérieure aux 2/3 du développement de la façade ;

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

Considérant que la lucarne arrière s'adosse au haut mur mitoyen existant de gauche (n° 2) ;

Considérant également que la profondeur de bâtisse de cette construction voisine dépasse celle de la maison faisant l'objet de la demande ;

Considérant en outre que la lucarne est implantée en retrait par rapport au plan de la façade arrière ;

Considérant que cet élément dispose de deux grands châssis permettant de limiter son impact visuel depuis les jardins ;

Considérant par ailleurs que la construction voisine de droite (n° 4) dispose également d'une

large lucarne dans le versant arrière de sa toiture ;
Considérant par conséquent que ce chien assis n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant par conséquent que la dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est acceptable ;
Considérant que la terrasse prévue à l'arrière du bel étage et le rangement projeté à l'arrière du rez-de-chaussée sont conformes aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant de surcroît que ces transformations ne nécessitent aucune modification des murs mitoyens ;
Considérant toutefois que la hauteur de la lucarne projetée dans le versant avant de la toiture atteint également 2 m ;
Considérant qu'elle présente une allège pleine et est dépourvue de débordement supérieur, accentuant son impact visuel depuis l'espace public ;
Considérant qu'il serait aisé de limiter quelque peu sa hauteur tout en maintenant un espace habitable exploitable en chambre principale pour le logement unifamilial ;
Considérant qu'il ressort de la demande que la zone de recul est entièrement minéralisée et que les plans indiquent « parking » ;
Considérant que, conformément au règlement régional d'urbanisme, cet espace doit être aménagé en pleine terre, hormis les accès au bâtiment ;
Considérant également que le règlement communal sur les bâtisses impose notamment de clôturer cette zone à l'alignement par un muret bas (20 à 50 cm de hauteur) ;
Considérant que les châssis existants sont équipés de stores extérieurs ;
Considérant que la saillie de ces stores est inférieure à celle des encadrements en pierre existants en façade avant ;

Avis favorable à condition de :

- limiter la hauteur extérieure de la lucarne avant à environ 1,60 m, en la reculant par rapport au plan de la façade avant,
- prévoir un débordement supérieur pour la lucarne avant (corniche débordante ou recul du châssis),
- planter la zone de recul en pleine terre, conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme (uniquement les accès peuvent être minéralisés) et au règlement communal sur les bâtisses (muret de clôture, etc.),
- représenter les stores extérieurs sur l'élévation avant et adapter la coupe en conséquence.

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

4ème OBJET

Dossier 15518 – Demande de Monsieur et Madame KERVYN Pierre-Alban & Stéphanie pour

construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et aménager une terrasse au 1er étage d'une maison unifamiliale, avenue Charles Dierickx 17

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et aménager une terrasse au 1er étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 14 septembre 2012 au 28 septembre 2012. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement l'impossibilité d'accéder au mur mitoyen de droite (pour l'isoler par exemple), la perte de lumière liée à la rehausse et la nature du matériau utilisé pour le revêtement de la terrasse

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

AUDITION : Monsieur KERVYN, le demandeur, Monsieur KEUTGEN, 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et aménager une terrasse au 1er étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension au rez-de-chaussée
- aménager une terrasse au 1er étage
- réaliser un lanterneau dans la toiture plate de l'extension du rez

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14 septembre 2012 au 28 septembre 2012 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'impossibilité d'accéder au mur mitoyen avec le voisin de droite (pour l'isoler par exemple), la perte de lumière liée à la rehausse et la nature du matériau utilisé pour le revêtement de la terrasse ;

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 la construction voisine la moins profonde (n°19) de plus de 3m et en ce que la terrasse du 1er étage dépasse les profils des bâtiments mitoyens ;

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

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée est implantée entre le volume de la cuisine existante et le mur mitoyen existant de droite (n°15) ;

Considérant que cette extension n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens existants ;

Considérant qu'une petite terrasse a été précédemment autorisée au 1er étage, contre le mur mitoyen de gauche (PU n° 4470 du 13 mars 1936) ;

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

Considérant que la rehausse du mur (entre 15 et 73 cm sur une profondeur de 1,65m) engendrée par l'aménagement de la toiture plate de l'extension du rez afin de respecter le code civil en matière de vue est minime et acceptable (0,6m²) ;

Considérant dès lors que les dérogations liées au projet sont acceptables ;

Avis favorable à condition d'éviter les vues obliques liées à la terrasse du 1er étage vers le voisin de droite et veiller à la perméabilité de la terrasse du rez-de-chaussée."

5ème OBJET

Dossier 15498 – Demande de Monsieur et Madame ROBERT - LAROCHE pour transformer, agrandir et aménager deux logements supplémentaires dans un immeuble de trois logements, avenue Guillaume Lefever 3

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer, agrandir et aménager deux logements supplémentaires dans un immeuble de trois logements

ENQUETE : du 13 septembre 2012 au 27 septembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux prescriptions du titre I du RRU en matière de profondeur de la construction (art.4), de toiture - hauteur (art.6) et de maintien d'une surface perméable (art.13)
- dérogation à l'article 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'abri de jardin
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur et Madame ROBERT - LAROCHE , les demandeurs et Monsieur PEYREBRUNE Julien, 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 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 aménager 2 logements supplémentaires dans un immeuble de 3 logements ;

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

- l'aménagement de 2 logements supplémentaires (au 2ème étage et sous toiture)
- la construction d'un abri de jardin
- l'aménagement du jardin en cour dallée
- le remplacement des châssis en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 septembre 2012 au 27 septembre 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 profondeur (titre I, art. 4), de toiture (titre I, art. 6) et de maintien d'une surface perméable (art.13) en ce que la demande porte sur la fermeture de 3 terrasses dépassant les profils des bâtiments mitoyens et en ce que la zone de cour et jardin est entièrement dallée ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'abri de jardin en ce qu'elle est prévue un ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements du rez-de-chaussée et 1er étage agrandis ;

Considérant que les terrasses ont été fermées pour permettre d'accéder au wc sans être à l'extérieur ;

Considérant que ces terrasses ont des dimensions limitées (2,7m²) et qu'elles sont implantées entre les volumes des wc et des cuisines existants ;

Considérant que la fermeture de ces terrasses n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à la fermeture des terrasses sont minimales et acceptables ;

Considérant que la demande prévoit l'ajout d'un logement au 2ème étage par la division de cet étage en 2 studios, respectivement de 26 et 28 m² ;

Considérant que la superficie plancher des logements ainsi que leur hauteur sous plafond (2,97m) répond aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité ;

Considérant cependant que la demande déroge à ces prescriptions en matière de superficie éclairante en ce que celle-ci est de 4,60 au lieu de 5,65m² pour le studio 1 et de 3,25 au lieu de 5,20 m² pour le studio 2 ;

Considérant que l'évacuation du studio en façade arrière se fait par un système de porte coupe-feu dans la paroi séparatrice des 2 logements ;

Considérant que rien ne peut garantir la fonctionnalité de ce système ;

Considérant qu'un studio est également aménagé sous les combles ;

Considérant que celui-ci possède des conditions d'habitabilité relativement bonnes (47 m² de surface, 2,55 m² de hauteur sous plafond sur plus de la moitié de sa surface, une vue directe, ...)

Considérant qu'il n'est prévu aucun local commun (poubelles, vélo/poussettes, espace pour le matériel d'entretien) pour ces logements ;

Considérant également l'absence d'emplacement de parking sur la parcelle ;

Considérant dès lors que l'augmentation du nombre de 3 à 5 logements traduit une surdensification de la parcelle et ne peut être acceptable ;

Considérant que l'abri de jardin possède des dimensions raisonnables (8 m²), qu'il prend appui sur des murs mitoyens existants et qu'il permet de créer un espace de rangement supplémentaire pour l'appartement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses est acceptable ;

Considérant cependant que le jardin est entièrement dallé ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir un aménagement favorisant la flore ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de surface perméable n'est pas acceptable ;

Considérant que les châssis d'origine en bois peint en blanc sont remplacés par des châssis en PVC structuré de teinte imitation bois présentant des divisions similaires aux châssis d'origine (division tripartite) et une porte en bois pleine ;

Considérant que ces modifications sont de nature à porter atteinte à l'esthétique du bâtiment ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- unifier les deux logements du 2ème étage en un seul appartement
- rajouter un velux en toiture afin d'augmenter la surface éclairante de l'appartement du 3ème étage
- présenter un aménagement du jardin avec une zone de pleine terre sur au moins 50% de la surface ou un revêtement perméable
- préciser le dessin de la porte d'entrée
- prévoir des châssis en bois ou en PVC structuré de teinte blanche ou claire
- fournir un nouvel avis du SIAMU sur base des conditions susmentionnées

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

6ème OBJET

Dossier 15522 – Demande de Monsieur et Madame HUBLET - LEMASSON pour transformer et agrandir une maison unifamiliale à l'arrière, rue Gustave Timmermans 3

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n° 42 (A.R. 10/03/1987) zone d'habitat

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale à l'arrière

ENQUETE : du 13 septembre 2012 au 27 septembre 2012. Trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la perte de luminosité et d'ensoleillement pour les maisons voisines,
- la modification de l'alignement des façades arrière et la création d'une discontinuité brisant l'harmonie de l'ensemble,
- le non respect des dispositions du plan particulier d'affectation du sol en matière de matériaux (enduit sur isolant au lieu d'un matériau de parement),
- le risque de précédent.

MOTIFS : - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), 6 (toiture – hauteur & toiture - lucarnes) 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 la prescription II, d) du PPAS n° 42 (toitures)

AUDITION : Monsieur et Madame HUBLET, le demandeur, Monsieur CALLEWAERT, l'architecte et les réclamants : Madame DE SCHAUWERS, Madame SURDIACOURT (pour Monsieur Paulus), son architecte, Monsieur DAVELOOSE et Monsieur BOURLET.

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 et en zone d'habitat du plan particulier d'affectation du sol n° 42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension d'une profondeur de 2 m à l'arrière du rez-de-chaussée afin d'agrandir les pièces de vie principales,

- la construction d'une extension à l'arrière du 1er étage, afin d'agrandir la 3ème chambre y existante,

- l'aménagement des combles en chambre principale du logement unifamilial, avec salle de douche et dressing,

- la réalisation d'une lucarne en toiture arrière d'une hauteur extérieure de 2,40 m et

- la réalisation d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une profondeur de 3,60 m, sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 septembre 2012 au 27 septembre 2012 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la perte de luminosité et d'ensoleillement pour les maisons voisines, la modification de l'alignement des façades arrière et la création d'une discontinuité brisant l'harmonie de l'ensemble, le non respect des dispositions du plan particulier d'affectation du sol en matière de matériaux (enduit sur isolant au lieu d'un matériau de parement), le risque de précédent ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée et du premier étage dépasse entièrement les profils voisins autorisés ;

Considérant néanmoins que la demande est conforme aux gabarits autorisés par les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que l'extension projetée ne porte la profondeur totale de la construction qu'à 10m ;

Considérant toutefois que le projet engendre une rehausse du mitoyen de droite d'environ 6 m sur une profondeur de 2 m ;

Considérant l'absence d'extension à l'arrière pour ce groupe de maisons ;

Considérant que l'extension sur une partie du 1er étage, permettrait l'agrandissement de l'une des quatre chambres du logement unifamilial ;

Considérant que cette rehausse de mitoyen au 1er étage serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant en outre que la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée de 2,85 m est prolongée dans l'extension ;

Considérant dès lors qu'il serait aisé de limiter la hauteur de l'extension des murs mitoyens ;

Considérant par conséquent que seules les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à l'extension du rez-de-chaussée pourraient être acceptables moyennant limitation de la hauteur du nouveau volume ;

Considérant que cette extension déroge également aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol en ce que la finition de la façade arrière est prévue en enduit et non en matériau de parement (prescription II, e) ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette prescription et de préserver l'esthétique de l'ensemble des maisons ;

Considérant que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour dérogation à la prescription II, d) du PPAS n° 42 (toitures) en ce que la toiture de l'extension est plate et non en pente ;

Considérant néanmoins que ledit plan particulier d'affectation du sol permet la réalisation de toitures plates pour des volumes secondaires de la construction en sa prescription II, d) ;
Considérant dès lors que la typologie de la toiture ne déroge pas aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;
Considérant par conséquent que la demande est conforme aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 ;
Considérant toutefois que les plans ne spécifient pas la finition de la toiture plate de l'extension ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce qu'elle présente une hauteur extérieure de 2,40 m ;
Considérant que les lucarnes voisines sont de dimensions sensiblement plus discrètes que celle sollicitée ;
Considérant en outre qu'elle présente des parties pleines importantes ;
Considérant que le demandeur a déclaré souhaiter aménager un espace bureau au droit de la lucarne ;
Considérant que le rez-de-chaussée prévoit déjà un tel aménagement ;
Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) n'est pas justifiée ;
Considérant en outre que la demande inclut la réalisation d'une terrasse, à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une profondeur de 3,60 m, au-delà de l'extension sollicitée ;
Considérant dès lors que la profondeur perméable du jardin est réduite à 6,10 m ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la lucarne en toiture arrière,
- supprimer l'extension du 1er étage,
- limiter la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée à 2,50 m, et les remontées d'acrotère au strict minimum,
- prévoir une finition esthétique de la toiture plate (lestage en gravier ou autre),
- prévoir un parement de la façade arrière en briques similaires à l'ensemble,
- limiter la profondeur de la terrasse à maximum 2,50 m.

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

7ème OBJET

Dossier 15472 – Demande de Monsieur et Madame HAUZER - PETIT pour construire une maison unifamiliale allée des Colzas 65

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une maison unifamiliale

ENQUETE : du 13 septembre 2012 au 12 octobre 2012. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement la perte de lumière et

d'ensevelissement liée au gabarit du bâtiment projeté, les décrochements dans la façade au niveau du mitoyen, le poteau d'éclairage public qui se trouve devant le terrain, les largeurs différentes d'un étage à l'autre et l'accord signé avec le propriétaire du terrain voisin de droit (n°59)

MOTIFS : - dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'article 37 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Madame STINGHLAMBER, représentant les demandeurs, Monsieur BEDORET Gérard, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation prend la décision suivante :

"Compte tenu du fait que le terrain sur lequel le projet devrait se réaliser est une seule et même parcelle sur laquelle existe déjà une maison ;
Compte tenu que le demandeur est un tiers ;
Que la commission ne dispose d'aucun document montrant la division éventuelle future ;
Que le projet implique la mise en œuvre de multiples servitudes tant vis-à-vis du propriétaire actuel de la parcelle, tant vers le propriétaire de la parcelle n°59, ainsi qu'envers la parcelle du propriétaire futur du projet ;

La commission décide de reporter son avis dans l'attente d'une note juridique démontrant qu'il n'y a pas lieu d'obtenir un permis de lotir préalablement au permis d'urbanisme sollicité, ainsi qu'une note juridique explicitant comment le demandeur, le propriétaire et le propriétaire du n 59 allée des Colzas comptent régler la problématique des multiples servitudes liées à la construction du projet."

8ème OBJET

Dossier 15507 – Demande de Monsieur JACOBS pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, avenue des Meuniers 28

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 13 septembre 2012 au 27 septembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur P. JACOBS Patrick, le demandeur et Madame VAN TUYKOM, 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 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 :

- Réaliser une lucarne en toiture arrière
- Isoler les pignons latéraux débordant des constructions voisines
- Remplacer la porte de garage et les châssis en façade avant et arrière
- Démolir 2 petites annexes à l'arrière du rez-de-chaussée

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 septembre 2012 au 27 septembre 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) en ce que la hauteur de la lucarne arrière dépasse 2m ;

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

Considérant que l'habitabilité de la partie située à l'arrière des combles est assurée, notamment par la réalisation d'une lucarne ;

Considérant que la largeur de la lucarne est conforme aux dispositions réglementaires en vigueur ;

Considérant toutefois que la hauteur totale de la lucarne sollicitée atteint 2,44 m ;

Considérant dès lors que cette lucarne, visible depuis l'espace public (promenade verte), présentera un impact visuel trop important ;

Considérant néanmoins que plusieurs lucarnes existent dans le bâti circonvoisin ;

Considérant qu'il n'y a pas de vis-à-vis en façade arrière ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à la lucarne sont acceptables ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur des façades du niveau sous toiture engendrera une surépaisseur par rapport aux façades existante ;

Considérant qu'elle sera appliquée sur la partie du bâtiment actuellement enduite et qu'elle présentera une finition (cimentage gris) identique à l'existant ;

Considérant dès lors que l'isolation extérieure aura peu d'impact sur les caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Considérant que la porte de garage d'origine est remplacée par une porte sectionnelle en aluminium de teinte gris anthracite ;

Considérant que les châssis d'origine en bois peint en blanc sont remplacés par des châssis en aluminium de teinte gris anthracite reprenant les mêmes divisions ;

Considérant que la porte d'origine en bois est maintenue et peinte en gris anthracite ;

Considérant que le bac de corniche en bois en façade avant sera également peinte en gris anthracite ;

Considérant que, en façade arrière, 2 baies de fenêtre sont transformées en baies de porte, au sous-sol et au rez-de-chaussée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Indiquer l'isolation des pignons sur les plans

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

La commission de concertation attire l'attention du demandeur sur le fait qu'il y a lieu d'obtenir l'accord des propriétaires voisins de droite (n°30) et de gauche (n°26) quant à l'isolation des pignons sur leur propriété."

9ème OBJET

Dossier 15521 – Demande de Monsieur ANDREOLI A. pour transformer et agrandir une maison unifamiliale au rez-de-chaussée et en toiture sise rue Jacques Bassem 63

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale au rez-de-chaussée et en toiture

ENQUETE : Du 13 septembre 2012 au 27 septembre 2012. Six réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- les risques d'instabilité liés à la nature du sol (marécages) et à l'absence de fondations sous la maison – demande qu'une étude de stabilité soit effectuée,
- la rupture de l'harmonie existante depuis l'espace public de l'ensemble de 3 maisons,
- les erreurs de représentation sur les plans (annexe du n° 65 mal représentée, profondeur du projet par rapport aux bâtiments voisins différente sur le plan d'implantation et sur la coupe),
- la perte de luminosité, d'ensoleillement et de vue avec sentiment d'écrasement pour les maisons voisines de l'avenue Verheyleweghen (parcelle voisine d'un angle),
- l'atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- les pertes d'intimité pour les maisons voisines de l'avenue Verheyleweghen.

MOTIFS : - dérogations aux prescriptions du titre I du RRU en matière de profondeur de la construction (art.4) et de toiture – hauteur (art.6)

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

AUDITION : Monsieur ANDREOLI A., le demandeur, Monsieur PEYREBRUNE, l'architecte ainsi que les réclamants : Madame NOËL, Monsieur GUILLAUME, Monsieur VANDENPUT représentant Monsieur et Madame KIRIKOVE, Monsieur FARMER, Madame OLIVIER représentant Madame GERARD.

Après un échange de vues, 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 et agrandir une maison unifamiliale au rez-de-chaussée et en toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de plusieurs annexes existantes à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une profondeur de 3,25 m,
- la modification du volume de toiture existant en vue d'y aménager deux chambres supplémentaires et une salle de douche et
- la prolongation de la cage d'escalier existante ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 septembre 2012 au 27 septembre 2012 et que six lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les risques d'instabilité liés à la nature du sol (marécages) et à l'absence de fondations sous la maison – demande qu'une étude de stabilité soit effectuée, la rupture de l'harmonie existante depuis l'espace public de l'ensemble de 3 maisons, les erreurs de représentation sur les plans (annexe du n° 65 mal représentée, profondeur du projet par rapport aux bâtiments voisins différente sur le plan d'implantation et sur la coupe), la perte de luminosité, d'ensoleillement et de vue avec sentiment d'écrasement pour les maisons voisines de l'avenue Verheyleweghen (parcelle voisine d'un angle), l'atteinte à l'intérieur de l'îlot, les pertes d'intimité pour les maisons voisines de l'avenue Verheyleweghen ;

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

Considérant que la démolition des annexes disparates existantes dans la zone de cour et jardin et la plantation d'une haie en lieu et place des clôtures en plaques de béton existantes permettent une revalorisation de l'intérieur de l'îlot, s'inscrivant entièrement dans l'esprit de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée 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 qu'elle dépasse le profil voisin de droite de plus de 3 m ;

Considérant néanmoins que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée ne sera portée qu'à 12 m ;

Considérant toutefois la disposition particulière de la parcelle, voisine d'un angle ;

Considérant que les maisons voisines de l'avenue Verheyleweghen ne disposent que d'une zone de cours et jardins d'une profondeur variant de 3 à 4 m ;

Considérant que cette extension nécessite une rehausse du mur mitoyen de droite d'environ 1 m et une extension d'également environ 1 m ;

Considérant que cette modification du mur mitoyen, en dérogation au prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I art. 4) et de toiture (titre I, art. 6), serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage en ce qu'elle engendrerait des pertes de luminosité, d'ensoleillement et de vue générant un sentiment d'écrasement pour les parcelles voisines de l'avenue Verheyleweghen ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à l'extension du rez-de-chaussée ne sont pas acceptables ;

Considérant que la modification du profil de toiture déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'il dépasse les deux profils voisins ;

Considérant que la rehausse de la toiture engendrerait d'importantes pertes de luminosité et d'ensoleillement aux constructions voisines ;

Considérant que le programme consiste en l'aménagement d'un logement unifamilial à quatre chambres et deux salle de bain ;

Considérant que le programme solliciterait une surdensification de la parcelle ;

Considérant néanmoins qu'une modification de la toiture pourrait être envisagée, sans

dépasser le profil mitoyen le plus haut et en conformité avec le prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) ;

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 favorable aux conditions suivantes :

- limiter la profondeur de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée à 2 m,
- éviter toute rehausse du mur mitoyen existant pour l'extension du rez-de-chaussée,
- limiter la modification du volume de toiture à une rehausse suivant le profil mitoyen le plus haut (n° 65), éventuellement munie de lucarnes conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme,
- fournir, avant la délivrance du permis d'urbanisme, une étude de stabilité détaillant les précautions à mettre en œuvre afin d'assurer la stabilité du bâtiment existant, ainsi que de ses agrandissements.

NB : la commission rappelle au demandeur que la zone de cours et jardins ne peut pas servir de dépotoir.

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

10ème OBJET

Dossier 15530 – Demande de Madame J. ILLERT pour changer la destination d'un appartement du rez-de-chaussée (D014) en bureaux (entreprise de services intellectuels) avenue Ginette Javaux de 6 à 8

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : changer la destination d'un appartement du rez-de-chaussée (D014) en bureaux (entreprise de services intellectuels)

ENQUETE : du 13 septembre 2012 au 27 septembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Madame ILLERT, la demanderesse

Après un échange de vues, 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 changer la destination d'un appartement du rez-de-chaussée (D014) en bureaux (entreprise de services intellectuels) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 septembre 2012 au 27 septembre 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la prescription générale 0.12 3° du plan régional d'affectation du sol permet, dans un immeuble à appartements, l'aménagement de bureaux pour une profession libérale ou une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15 % de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage, moyennant l'application de mesures particulières de publicité ;

Considérant que les bureaux sollicités sont situés au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant également que la superficie de ces bureaux est limitée à 99 m², soit environ 0,79 % de la totalité de la superficie plancher de l'immeuble ;

Considérant dès lors que le projet est conforme au prescrit du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant de plus que la maille AUD-06 du plan régional d'affectation du sol a un solde positif de plus de 8787 m² au jour de la commission de concertation ;

Considérant en outre que l'acte de base permet l'installation de professions libérales dans l'immeuble (Titre II, chapitre II, art. 2 et art. 4, e) ;

Considérant par conséquent que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable."

11ème OBJET

Dossier 15497 – Demande de Monsieur VANDEBERG pour régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la transformation d'un immeuble mixte (1 logement collectif, restaurant et stockage), chaussée de Wavre 1137

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

au PPAS n° 6 : zone d'habitation, commerce et industrie et d'arrière bâtiments à toiture aménagée (A.R. du 8/2/1985)

DESCRIPTION : régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la transformation d'un immeuble mixte (1 logement collectif, restaurant et stockage)

ENQUETE : du 13 septembre 2012 au 27 septembre 2012. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement les nuisances sonores engendrées par la taverne existante, et en particulier lors des karaokés et fêtes d'étudiants qui se déroulent à l'arrière du local dénommé "réserve" sur les plans.

De plus, en consultant les plans, le réclamant a constaté que la surface destinée à ladite "réserve" sera agrandie de 25 % et équipée d'une sortie de secours; tout cela laisse supposer un surcroît d'allées et venues avec le bruit qui en découlera de toute évidence.

Le réclamant souhaite savoir ce qu'il est prévu en matière d'isolation acoustique.

MOTIFS : - dérogations à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'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 VANDEBERG, le demandeur et Monsieur PEYREBRUNE, l'architecte, Monsieur et Madame BECCERIL MARTINEZ-CABRERO, les réclamants.

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

"Considérant qu'une activité restaurant/taverne est acceptable et correspond à l'affectation de droit actuelle ;
Considérant que la demande prévoit une affectation brasserie dont les activités ne sont pas précisées ;
Considérant de plus que les activités en intérieur d'îlot nuisent au caractère résidentiel ;
Considérant qu'il a été déclaré que la réserve est un volume non accessible au public mais qu'il y a lieu de le préciser sur les plans ;
Considérant le caractère équivoque de l'affectation logement collectif qui ne correspond à aucune définition du PRAS ;
Considérant que le projet vise à l'évidence à créer des chambres qui seront louées séparément et qui auront accès à quelques maigres locaux communs ;
Considérant que cette disposition ne correspond à aucune norme d'habitabilité définie au règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que le plan particulier d'aménagement du sol spécifie que la surface minimale des logements ne peut être inférieure à 65m² ;
Considérant que le logement collectif ne correspond pas à un logement unifamilial correctement aménagé ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée."

12ème OBJET

Dossier 15480 – Demande de Monsieur AERTS pour transformer et agrandir une maison unifamiliale 4 façades, avenue Cardinal Micara 72

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n° 28 : zone de construction ouverte (A.R. du 16 mars 1984)

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale 4 façades

ENQUETE : du 13 septembre 2012 au 12 octobre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 28 II, b) en matière d'implantation, II, d) en matière de toitures et II, h) en matière de zone de cours et jardins
- 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)

AUDITION : Monsieur AERTS, le demandeur et Monsieur MAISIN Tanguy, 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 à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de construction ouverte du plan particulier d'affectation du sol n°28 arrêté par arrêté royal du 16 mars 1984 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale 4 façades ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée
- construire une extension en sous-sol avec un escalier d'accès au jardin
- régulariser l'installation d'une piscine et d'un abri de jardin

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 septembre 2012 au 12 octobre 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du PPAS n° 28 en matière d'implantation (II, b)), en matière de toitures (II, d)) et en matière de zone de cours et jardins (II, h)) en ce que la demande prévoit une extension du rez-de-chaussée à toiture plate en dehors de la zone bâtable, et en ce que la demande porte sur la régularisation d'une piscine et d'un abri de jardin placés en zone de cours et jardin ;

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

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée se trouve dans la prolongation du volume du garage existant ;

Considérant que la dérogation en implantation ne porte que sur 80 cm et qu'un recul latéral de 4,20 m est maintenu par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que la toiture de cette extension est une toiture plate et non en pente, comme prescrit dans le ppas située sous le niveau de corniche des toitures existantes ;

Considérant cependant que celle-ci sera peu visible depuis l'espace public et qu'elle ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques de la maison ;

Considérant que l'escalier menant à la nouvelle extension du sous-sol se situe dans la zone latérale de cours et jardin prévue au ppas ;

Considérant que cet escalier ouvert n'augmente pas le volume de la maison ;

Considérant dès lors que les dérogations au ppas liées au projet sont acceptables ;

Considérant que la piscine est située à plus de 5m des limites mitoyennes ;

Considérant l'étendue de la parcelle est et des espaces plantés ;

Considérant que l'abri de jardin possède des dimensions raisonnables et qu'il est implanté à plus de 2m des limites mitoyennes ;

Avis favorable."

13ème OBJET

Dossier 15490 – Demande de S.P.R.L. GREEN MANAGEMENT pour transformer un ensemble d'immeubles de logements, commerces et équipements (modification du permis d'urbanisme 14.677 - 02/PFU/197024), chaussée de Wavre de 1013 à 1023 et boulevard du Triomphe de 1 à 18.

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

DESCRIPTION : Transformer un ensemble d'immeubles de logements, commerces et équipements (modification du permis d'urbanisme 14.677 - 02/PFU/197024)

ENQUETE : Du 30 août 2012 au 13 septembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement)

AUDITION : Monsieur BIRKIYE SEFIK, le demandeur, Monsieur VASSALLI et Madame FRANCKSON, représentants Vizzion et Maître MAUSSION, leur conseil

Après un échange de vues, la commission de concertation du jeudi 27/09/2012 a décidé de reporter son avis.

Le 11/10/2012, la commission de concertation a émis l'avis suivant :

"Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant la conformité de la demande aux prescriptions du PRAS ;

Considérant que la demande vise à modifier certaines parties d'un permis d'urbanisme déjà octroyé par le fonctionnaire délégué en date du 30/11/2009, permis non périmé à ce jour ;

Considérant que l'objet de la demande :

- dans la maison de repos B4, vise à réaliser une terrasse avec pergola et des éléments de couverture au niveau +4 (toiture), modifier des noyaux de circulation verticale et place une zone d'équipement aérofrigoriférant en toiture et ajout d'un bassin d'orage ;
- dans l'immeuble de logements B1 vise à augmenter la largeur des travées et réaliser une avancée d'un volume au niveau +5, supprimer des appartements en duplex, ajouter des balcons en façade arrière, connecter les noyaux de circulation verticale avec la zone de commerce du côté du boulevard du Triomphe et en intérieur d'îlot ;
- dans l'immeuble de logements B 2 vise à créer un cloître reliant les différents noyaux de l'entité B sans devoir passer par l'extérieur afin de mettre les noyaux de circulation verticale 2 et 6 en liaison avec la zone de commerce en intérieur d'îlot (d'où disparition des appartements traversant, pour des appartements plus petits), modifier les noyaux de circulation verticale, supprimer les appartements en duplex, élargir les balcons en façade arrière et supprimer certaines colonnes décoratives ;

- en intérieur d'îlot vise à réaliser une terrasse végétalisée et une modification du traitement des trappes de visites existantes des glacières ;

- concéder une fraction de l'aire occupée par le projet GREEN SQUARE B au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot, à l'arrière de la zone de commerce, afin de permettre à cette société l'aménagement d'une rampe d'accès vers le parking souterrain du magasin et l'aménagement de deux cages d'escalier de secours.

Considérant que ces modifications ont pour conséquence de diminuer la superficie de logement de 14553 m² à 14538 m² ;

Considérant que la perte de surface habitable est minime et que la demande vise essentiellement à améliorer les conditions d'accueil aux seniors et aux personnes à mobilité réduites ;

Considérant que les modifications ne portent pas sur une modification de l'emprise au sol ;

Considérant que les modifications apportées aux façades à rue sont discrètes et s'intègrent à l'architecture du projet ;

Considérant que le programme global du projet est inchangé par rapport au permis d'urbanisme précédemment octroyé et que les modifications proposées ne concernent que des aspects secondaires des projets ;

Considérant que la dimension de la nouvelle terrasse en intérieur d'îlot est excessive et permettrait d'accueillir un grand nombre de personnes ; que dès lors cet aménagement entraînera des nuisances sonores et visuelles ;

Considérant l'avis conforme favorable sous réserve de la Commission royale des Monuments et Sites émis en séance du 18/07/2012, et transmis le 30/07/2012 ;

Considérant que les aménagements ne répondent pas en tout points aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (Titre IV du RRU) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu, pour rendre le niveau d'accessibilité acceptable; de rendre conforme l'entièreté des sorties de secours qui présentent une marche ; que le palier précédant l'aire d'ouverture d'une porte soit d'au minimum 1,50 m sur la longueur et au minimum 1,50 m sur la largeur hors débattement des portes ; d'élargir les parties sans croisement ni retournement possible, d'une longueur supérieur à 15 m ; de laisser, dans le cas des doubles portes, un seul battant ouvert afin de permettre le libre passage ; d'agrandir l'air de rotation devant les ascenseurs avec une air de rotation de 1,50 m hors débattement des portes ; d'équiper chaque escalier, de chaque côté, d'une double main-courante continue y compris le long des paliers dont les lisses sont situées à une hauteur de 0,65 m et 0,90 m par rapport aux nez des marches et de 0,75 m et 1,00 m par rapport au niveau des paliers. Du côté du mur, cette double main-courante dépasse l'origine et l'extrémité de l'escalier de 0,4 m ; d'installer au sommet de chaque volée d'escalier à 0,50 m de la première marche, un revêtement au sol de 0,60 m en léger relief pour l'éveil à la vigilance des personnes handicapées de la vue ; De réaliser l'aire de transfert dans l'axe de la porte dans les toilettes PMR ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- d'améliorer le projet en matière d'accessibilité PMR
- de supprimer les terrasses en intérieur d'îlot (du commerce et de la maison de repos)
- de respecter l'avis conforme de la CRMS.

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

