

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 22/11/2012
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 22/11/2012

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr P. FOSTIER, membre AATL-DU (points 12 & 14)
Mme V. VAUSE, membre AATL-DU (point 15)
Mr DELCORPS, membre AATL-DU (point 15)
Mr M. LOUIS, commune d'Ixelles (point 15)
Mr VAN DE CASTEELE, commune d'Ixelles (point 15)
Mme V. DESPEER, membre pour l'IBGE
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme C. WAUTERS, membre SDRB
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, Mr, F. STEVENNE

1er OBJET

Dossier 15550 – Demande de l'INDIVISION ENFANTS X. DELATTRE pour modifier le permis d'urbanisme 15.010 en cours de chantier (supprimer le garage et aménager une terrasse au 1er étage d'une maison unifamiliale avec chambres d'hôtes), rue de la Vignette de 222 à 224

ZONE : au PRAS : zone d'habitation
au n°20 : zone d'habitation, d'entreprise et de commerce + zone d'annexes

DESCRIPTION : modifier le permis d'urbanisme 15.010 en cours de chantier (supprimer le garage et aménager une terrasse au 1er étage d'une maison unifamiliale avec chambres d'hôtes)

ENQUETE : du 25 octobre 2012 au 8 novembre 2012. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement la non-conformité des réalisations par rapport aux restrictions émises lors de l'obtention du permis de bâtir initial et les désagréments liés aux terrasses.

MOTIFS : - dérogations aux prescriptions du titre I du RRU en matière de profondeur de la construction (art.4) et de toiture – hauteur (art.6)
- dérogation à la prescription C,5 du PPAS n° 20 (garages)

AUDITION : Monsieur et Madame DELATTRE, les demandeurs et Monsieur LESTIENNE, le réclamant

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 et en zone d'habitation, d'entreprise et de commerce et zone d'annexes du plan particulier d'affectation du sol n°20 arrêté par arrêté royal du 8 mars 1988 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier le permis d'urbanisme 15.010 en cours de chantier ;

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

- la suppression du garage au profit d'un bureau et les modifications de la façade avant liée à celle-ci
- l'aménagement de la toiture plate du 1er étage en terrasse et la rehausse du mur mitoyen de droite

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 octobre 2012 au 8 novembre 2012 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la non-conformité des réalisations par rapport aux restrictions émises lors de l'obtention du permis de bâtir initial et les désagréments liés aux terrasses ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse sollicitée dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant de plus que la présente demande déroge à la prescription C,5 du PPAS n° 20 en matière d'emplacement de parking en ce que celle-ci supprime le garage du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il apparaît de la consultation des sites internet « appartager », « eostis », « kotplanet » et « brukot » que le bien est en fait destiné à être loué en kots d'étudiants loués individuellement ;

Considérant que cette disposition n'a pas été contestée par les demandeurs en séance ;

Considérant que cette situation n'est conforme ni au permis d'urbanisme délivré, ni à la demande examinée en séance ;

Considérant que les travaux à régulariser ont été exécutés sans permis d'urbanisme préalable ;

Considérant que les éléments ci-dessus démontrent une réelle désinvolture des demandeurs par rapport au respect des dispositions légales ;

Considérant que le garage est supprimé et aménagé en bureau ;

Considérant que la porte de garage est remplacée par une baie de fenêtre et un châssis;

Considérant que la demande n'est appuyée par aucune justification ;

Considérant dès lors que la dérogation au PPAS est inacceptable ;

Considérant que la terrasse du 1er étage dépasse le voisin mitoyen le moins profond (de droite) de 5,4m et engendre la rehausse du mur mitoyen de droite de 1,8m sur 2,40m ;

Considérant que la terrasse aménagée au 1er étage engendre une perte d'intimité pour les voisins et porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à cette terrasse ne sont pas acceptables ;

Considérant que les baies de fenêtre à l'arrière du 2ème étage sont de plein pied ;

Considérant que cette configuration permet un accès aisé à la toiture plate végétalisée

inaccessible ;

Avis défavorable."

2ème OBJET

Dossier 15542 – Demande de Monsieur et Madame MOMMENS - JAUME Benjamin & Odile pour construire une annexe à l'arrière du bel-étage et aménager les combles d'une maison unifamiliale, avenue Daniel Boon 64

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

DESCRIPTION : construire une annexe à l'arrière du bel-étage et aménager les combles d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 25 octobre 2012 au 8 novembre 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) 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 : Madame JAUME, la demanderesse et Monsieur F. RAGNI , 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 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 annexe à l'arrière du bel-étage et aménager les combles d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension à l'arrière du bel-étage
- construire un escalier d'accès aux combles et aménager ceux-ci en chambre
- régulariser le remplacement des menuiseries en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 octobre 2012 au 8 novembre 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) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

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

Considérant que l'extension du bel-étage s'appuie en partie à un mur mitoyen autorisé (PU n° 11983 du 17/3/1989) ;

Considérant que cette extension permet la création d'espaces lumineux et ouverts sur le jardin

;
Considérant que celle-ci porte la profondeur totale de bâtisse à environ 12m ;
Considérant dès lors que les dérogations liées à l'extension du bel-étage sont acceptables ;
Considérant que le projet prévoit la création d'un escalier d'accès aux combles dans la prolongation de l'escalier existant ;
Considérant que l'habitabilité des combles est assurée, entre autres, par la pose de 2 fenêtres de toit en toiture arrière ;
Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en bois de teinte grise ;
Considérant que la porte d'entrée et de garage ont été remplacées par des menuiseries respectivement en pvc structuré et en aluminium de teinte grise;
Considérant que ces modifications en façade avant s'intègrent aux caractéristiques du bâtiment ;

Avis favorable."

3ème OBJET

Dossier 15545 – Demande de Monsieur TRUONG Chien Long pour transformer et agrandir un immeuble mixte sis chaussée de Wavre 1236

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir un immeuble mixte

ENQUETE : du 25 octobre 2012 au 8 novembre 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) et de toiture – hauteur (art.6)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur TRUONG Chien Long, le demandeur et Madame ROSEEUW, l'architecte

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

Avis majoritaire (Commune,SDRB)

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la reconstruction de la toiture du hangar avec couverture partielle du passage carrossable existant en intérieur d'îlot,
- la transformation de l'ancien salon lavoir en rez-de-chaussée commercial avec bureau accessoire en façade avant,
- l'aménagement d'une conciergerie pour le commerce du rez-de-chaussée et
- la rénovation des appartements existants dans le bâtiment à front de rue (un appartement à 3 chambres au 1er étage et deux appartements à une chambre au 2ème étage et sous les combles) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 octobre 2012 au 8 novembre 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) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la couverture du passage carrossable couvre l'entièreté du fond de la parcelle ;

Considérant que le projet inclut le remplacement de la clôture mitoyenne de gauche en plaques de béton (vers le terrain vague) par un mur en maçonnerie pleine, conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses et de même hauteur que la clôture existante ;

Considérant que cette couverture du fond de la parcelle ne nécessite la rehausse du mur de fond de parcelle que d'environ 70 cm ;

Considérant la présence de garages adossés à ce mur de fond ;

Considérant que la toiture du salon lavoir existant et la couverture partielle du passage carrossable est prévu avec une toiture végétale ;

Considérant toutefois que la demande ne prévoit pas la réalisation d'un bassin tampon, alors que l'entièreté de la parcelle est imperméabilisée et que 90 % de sa superficie est recouverte de toitures ;

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 commerce à l'arrière du rez-de-chaussée pourraient être acceptables moyennant le placement d'une citerne d'eau de pluie à usage de bassin tampon ;

Considérant que la conciergerie du commerce, prévue au rez-de-chaussée, ne présente aucune vue libre de tout obstacle sur minimum 3 m ;

Considérant que la seule vue existante pour ce logement accessoire au commerce est dégagée sur environ 2,80 m (largeur du passage carrossable) ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un logement de petite taille (studio de 41 m²), accessoire au commerce ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;

Considérant dès lors que cet aménagement pourrait être accepté, notamment au vu de sa destination accessoire au commerce ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements existants, notamment par la création d'une salle de bain ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une cave pour chaque logement ;

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 sollicite la régularisation du remplacement des châssis, de la vitrine et de la porte de l'accès carrossable ;

Considérant que les châssis sollicités sont, aux étages supérieurs en PVC blanc;

Considérant que ceux du rez-de-chaussée sont en aluminium blanc et qu'ils respectent les

divisions du dernier permis de bâtir pour ce bien ;
Considérant que le bow-window est à rénover ;
Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de davantage mettre en valeur la façade avant du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Vu l'avis favorable du 29 octobre 2012 de l'AED ;
Vu l'avis favorable du 3 octobre 2012 du SIAMU ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une citerne d'eau de pluie servant de bassin tampon, d'une capacité de minimum 15.000 l,
- prévoir, pour toute la façade avant, des châssis en bois peint en blanc ou en PVC structuré blanc respectant les divisions et les cintrages d'origine pour les étages.
- prévoir la remise en état d'origine du bow-window (revêtement des façades, impostes vitrées des baies)
- supprimer les enseignes existantes ; une demande séparée doit être introduite pour les enseignes futures.

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

Avis DMS

Avis favorable aux conditions de l'avis majoritaire à l'exception de la condition relative aux châssis de la façade avant modifiée comme suit

- prévoir, pour toute la façade avant, des châssis en bois peint en blanc sans oscillo-battant respectant les divisions et les cintrages d'origine pour les étages.

Avis IBGE

Avis favorable aux conditions de l'avis majoritaire + ne pas couvrir entièrement la parcelle et se limiter à la profondeur de l'axe mitoyen de droite à savoir 3m50 avant la limite de fond de la parcelle.

De plus pour l'IBGE,

Considérant que la demande vise à couvrir entièrement la parcelle,
Considérant que, malgré que le bien se situe en liseré de noyau commercial, il y a lieu de répondre au mieux à la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol,
Considérant le plan de lutte contre les inondations,
Considérant que le commerce sera uniquement ventilé, éclairé par des coupoles en toiture,
Considérant que le fait de prévoir une façade arrière à ce rez-de-chaussée permettrait de meilleures qualités de fonctionnement, d'éclairage et d'aération de ce commerce,
Considérant de plus que supprimer une travée pour créer cette façade arrière permettrait de retrouver une petite zone de pleine terre, et de solliciter une dérogation moindre au règlement régional d'urbanisme en terme de profondeur de construction, que cela permettrait aussi de ne pas créer de servitude de passage incendie dans le mitoyen de droite."

4ème OBJET

Dossier 15348 – Demande de la S.A. PROMA-INVEST pour construire un immeuble à appartements avec bureaux au rez-de-chaussée et 17 emplacements de stationnement en sous-sol, place Félix Govaert de 4 à 6.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Construire un immeuble à appartements avec bureaux au rez-de-chaussée et 18 emplacements de stationnement en sous-sol

ENQUETES : Du 9 février 2012 au 23 février 2012. Cinq réclamations et une pétition comportant 10 signatures nous étaient parvenues en cours d'enquête.

Du 25 octobre 2012 au 8 novembre 2012. Trois lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- le gabarit excessif du projet,
- l'effet mirador des terrasses en hauteur (penthouse, etc.) et les vues intrusives vers l'intérieur de l'îlot,
- le manque d'emplacements de stationnement et l'implantation dangereuse de l'entrée/sortie parking de l'immeuble,
- le manque d'intégration du projet au bâti environnant,
- la perte d'ensevelissement et de luminosité des propriétés voisines,
- une amorce erronée de la construction voisine de gauche,
- les nuisances sonores liées à l'accès parking et le positionnement des bouches de ventilation de ce parking à proximité immédiate des terrains voisins,
- le manque de replantations d'arbres en intérieur d'îlot,

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot)

AUDITION : Monsieur ROOSEN Joseph et Monsieur LAMBIN, les demandeurs, Monsieur DE WAGTER Philippe, l'architecte, Maîtres BASILE et NOPERE, leurs conseils, Monsieur et Madame FAYT- VANAUDENAEGHE et Monsieur SCHUERMANS, les réclamants.

Avis Commune :

Avis AATL-DU : EXCUSEE

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble à 15 appartements avec bureaux au rez-de-chaussée et 17 emplacements de stationnement en sous-sol ;

Considérant que le projet initial visait la construction d'un immeuble à 16 appartements avec bureaux au rez-de-chaussée et 18 emplacements de stationnement en sous-sol ;

Considérant que ce premier dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 février 2012 au 23 février 2012 et que cinq lettres de réclamation avaient été introduites en cours d'enquête ;

Considérant qu'en séance du 8 mars 2012, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;

Considérant que, conformément à l'article 126/1 du CoBAT, le demandeur a introduit une série de plans modificatifs en vue de répondre aux remarques émises dans l'avis défavorable de la commission de concertation ;

Considérant que le dossier adapté concerne plus précisément :

- la démolition d'un bâtiment existant en intérieur d'îlot,
 - la construction d'un immeuble de gabarit rez + 2 + toiture, côté gauche de la parcelle, et de gabarit rez + 4 + étage en recul, côté droit de la parcelle,
 - la réalisation de deux niveaux de parking en sous-sol, le second sous-sol abritant 11 emplacements et le premier 6, ainsi que les caves et locaux vélos et poubelles, soit un total de 17 places,
 - l'aménagement de 152 m² de bureaux, un studio et un appartement à 3 chambres au rez-de-chaussée de l'immeuble,
 - de réaliser 4 appartements à 2 chambres par niveau aux 1er et 2ème étages,
 - d'aménager 1 appartement à 3 chambres dans les combles du bâtiment, côté gauche de la parcelle, et deux appartements à 2 chambres au 3ème étage, côté droit de la parcelle,
 - d'installer 1 appartements à 2 chambres au 4ème étage, côté droit de la parcelle et réaliser un logement de 2 chambres en duplex avec penthouse, côté droit de la parcelle (étage en recul) ;
- Considérant que le dossier adapté a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 octobre 2012 au 8 novembre 2012 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le gabarit excessif du projet, l'effet mirador des terrasses en hauteur (penthouse, etc.) et les vues intrusives vers l'intérieur de l'îlot, le manque d'emplacements de stationnement et l'implantation dangereuse de l'entrée/sortie parking de l'immeuble, le manque d'intégration du projet au bâti environnant, la perte d'ensevelissement et de luminosité des propriétés voisines, une amorce erronée de la construction voisine de gauche, les nuisances sonores liées à l'accès parking et le positionnement des bouches de ventilation de ce parking à proximité immédiate des terrains voisins, le manque de replantations d'arbres en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet referme le front bâti ;

Considérant que les éléments suivants de la demande dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) :

- la partie du premier sous-sol dépassant de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde (n° 1 avenue des Nénuphars),
- la partie des terrasses situées à l'arrière du rez-de-chaussée (0A et 0D) et du 1er étage (1A),

côté gauche du bâtiment, dépassant la construction voisine de plus de 3 m (n° 1 av. des Nénuphars),

- les terrasses prévues à l'arrière des 1er, 2ème et 3ème étages du projet (dépassement de la profondeur de la construction voisine la plus profonde),

- la partie droite de l'immeuble dépassant de plus de 3 m le profil mitoyen voisin le moins haut (n° 1 avenue des Nénuphars) et/ou dépassant le profil mitoyen voisin le plus haut (n° 8 place Govaert), soit la quasi-totalité de l'étage en recul (dépassant également le profil mitoyen le plus haut), les derniers 4,50 m environ du 4ème étage, les derniers 2,50 m environ du 3ème étage et les derniers 1,50 m environ des 1er et 2ème étages ;

Considérant que la partie droite de l'immeuble à ériger s'aligne, en profondeur (terrasses non comprises), à la profondeur de bâtisse de la maison Mauresque, à savoir 14,15 m, et ce sur une largeur de façade d'environ 8 m avec un gabarit rez + 4, environ 11,50 m avec un gabarit rez + 3, environ 13,15 m avec un gabarit rez + 2 ;

Considérant de plus que le projet prévoit des terrasses en saillies de cette façade arrière, jusqu'au 3ème étage, à environ 4,50 m de la limite mitoyenne ;

Considérant en outre que la construction voisine de droite de la maison mauresque ne dispose d'aucune terrasse en saillie sur sa façade arrière ;

Considérant que cette importante profondeur bâtie, développée sur un gabarit de rez+4 (+ étage légèrement en recul), a un impact excessif sur les maisons de l'avenue des Nénuphars (de gabarit rez+2+toiture et de profondeur nettement plus réduite), et ce d'autant plus qu'elles sont situées en contrebas de cet immeuble vu la déclivité de cette avenue ;

Considérant que le projet présente une importante densité qui se traduit par un rapport P/S d'environ 2,75 ;

Considérant par ailleurs que les terrasses, en porte à faux de 2,65 m au 1er étage et de 1,50 m aux étages supérieurs par rapport au plan de la façade arrière, sont de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant en outre que les terrasses de la partie gauche de l'immeuble, à l'arrière des 1er, 2ème et 3ème étages, dépassent de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine de gauche ;

Considérant qu'elles ne présentent qu'un retrait latéral d'environ 3 m, par rapport à l'axe mitoyen à l'arrière du 1er étage et 3,50 m au 2ème étage ;

Considérant que ces éléments sont de nature à engendrer des vues intrusives vers les jardins en intérieur d'îlot en contrebas ;

Considérant de plus que les constructions voisines, le long de l'avenue des Nénuphars, sont des maisons unifamiliales, contrairement au bâti voisin de l'avenue Génicot ;

Considérant que les lucarnes adaptées prévues dans les versants avant et arrière de la toiture en pente, côté gauche de la parcelle, sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) ;

Considérant toutefois que la largeur de la lucarne en toiture avant atteint pratiquement 6,70 m alors que le développement de la façade avant du projet, le long de l'avenue des Nénuphars se limite à environ 9,10 m ;

Considérant en outre que le faîte du projet, au droit de la mitoyenneté, côté gauche de la parcelle, dépasse de 2 m le niveau du faîte de la maison unifamiliale voisine ;

Considérant que le raccord du projet avec cette maison unifamiliale ne permet pas une bonne intégration de ce premier au bâti voisin ;

Considérant que le cabanon technique de l'ascenseur déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6) en ce qu'il n'est pas intégré au volume de toiture et qu'il le dépasse de 70 cm ;

Considérant que ce dépassement est adossé au mur mitoyen de droite ;

Considérant que le niveau supérieur du cabanon reste sous le niveau du mur acrotère de la

façade avant ;

Considérant l'absence de demande de dérogation dans la demande de permis ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6), non sollicitée et donc non argumentée, n'est pas acceptable ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation du projet atteint 86 %, ce qui est excessif ;

Considérant que le second sous-sol pourrait être étendu sous l'emprise du premier sous-sol ;

Considérant dès lors que l'atteinte à l'intérieur de l'îlot du projet est excessive ;

Considérant également que ces dérogations et éléments traduisent le caractère excessif du gabarit du projet ;

Considérant que le projet respecte le maximum d'emplacements de stationnement repris au titre VIII du règlement régional d'urbanisme pour les 152 m² de bureaux et le minimum pour les 15 logements ;

Considérant toutefois la présence de bureaux existants, d'une école et de nombreux immeubles à appartements à proximité immédiate du projet ;

Considérant ainsi que le quartier subit une pression importante en matière de stationnement ;

Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu d'augmenter le ratio parking/logement ;

Considérant que les terrasses et bow-window du côté gauche de la façade avant présentent une saillie de 1 m, soit le maximum prévu aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la maison Mauresque ne présente aucune saillie et que celles de l'immeuble voisin de droite de cette maison sont limitées à 50 cm ;

Considérant dès lors que l'intégration du projet jouxtant la villa Mauresque demeure insatisfaisante ;

Considérant qu'une élévation avant intégrée dans le bâti environnant a été introduite ;

Considérant que la composition de la façade avant est constituée d'éléments particulièrement hétéroclites ne permettant pas une bonne intégration du projet au bâti circonvoisin ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

5ème OBJET

Dossier 15558 – Demande de Madame DEBUYST Stéphanie pour transformer le rez-de-chaussée de l'immeuble à front de rue (de bureaux en logement), le bureau et les 3 dépôts existants en intérieur d'îlot en maison unifamiliale avec bureau accessoire, avenue Henri de Brouckère de 44 à 46

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer le rez-de-chaussée de l'immeuble à front de rue (de bureaux en logement) et le bureau et les 3 dépôts existants en intérieur d'îlot en maison unifamiliale avec bureau accessoire

ENQUETE : du 25 octobre 2012 au 8 novembre 2012. Une lettre de réclamations

comprenant trois signatures, cinq comportant deux signatures, quatre comportant une signature (17 personnes) et une pétition comportant 71 signatures dont certaines ont écrit également séparément ainsi qu'une demande de convocation à la commission de concertation, nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- le fait que les lieux ne sont pas appropriés à une reconversion en logement (bâtiment industriel, promiscuité, ne répondant pas au bon aménagement des lieux),
- la densification de l'intérieur d'îlot et la perte de qualité de vie pour les riverains,
- le fait que le projet déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction – demande de diminution de la profondeur de bâtisse existante),
- le non respect de la présumée servitude de passage existante le long du bâtiment et la problématique d'accès au bâtiment en intérieur d'îlot pour le SIAMU,
- l'utilisation de la parcelle enclavée en tant que jardin,
- la problématique de vues entre les habitations existantes et le bien faisant l'objet de la demande,
- le risque de précédent,
- le fait qu'un projet identique visant la transformation du même bâtiment en logements a été refusé en 2006,
- le manque (et la supposée suppression) d'emplacements de stationnements dans le cadre du projet,
- le risque lié à la présence d'amiante dans la toiture existante.

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

AUDITION : Monsieur GENDARME, l'architecte et demandeur, Monsieur LAGASSE, son conseil, Monsieur HAUTFENNE, Madame BASSEVILLE et Madame MOORTGAT, les adhérents au projet et les réclamants : Monsieur WILLE et Monsieur MEHANNA accompagné de son conseil, Monsieur RAGONIG.

La commission de concertation décide de reporter son avis, en vue de pouvoir effectuer une visite des lieux.

6ème OBJET

Dossier 15549 – Demande de Madame MARTIN-COUMANS pour construire une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée et changer les châssis et porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale, rue Guillaume Demuylder 20

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée et changer les

châssis et porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 25 octobre 2012 au 8 novembre 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) et de toiture – hauteur (art.6)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame MARTIN-COUMANS, la demanderesse et ses filles

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 véranda à l'arrière du rez-de-chaussée et de changer les châssis et porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale ;
Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser :
- la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée
- la fermeture d'une terrasse à l'arrière du 1er étage
- l'aménagement des combles
- le remplacement des menuiseries en façade avant
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 octobre 2012 au 8 novembre 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 dépasse les profils des constructions mitoyennes ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que cette extension permet la création d'espaces lumineux et ouverts sur le jardin
Considérant que celle-ci ne porte la profondeur totale de bâtisse qu'à environ 12,25m ;
Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme liées à l'extension du rez-de-chaussée sont acceptables ;
Considérant cependant que cette véranda engendre des vues obliques non-conformes au code civil ;
Considérant de plus que cette extension déroge au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de murs pignons en ce que ceux-ci ne sont pas constitués de maçonnerie de briques pleines de 28 cm d'épaisseur ;
Considérant que la constitution des murs actuels engendre des servitudes non actées dans le chef des propriétés voisines ;
Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
Considérant que la fermeture de la terrasse du 1er étage permet d'accéder au wc sans passer par l'extérieur ;

Considérant que cette extension est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que la chambre aménagée dans les combles possède de bonnes conditions d'habitabilité ;
Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des menuiseries en PVC lisse blanc ne respectant pas les divisions des châssis d'origine ;
Considérant que cette maison fait partie d'un ensemble cohérent de bâtisses et que ces nouvelles menuiseries appauvrissent les caractéristiques architecturales de la maison ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, en façade avant, des châssis et une porte d'entrée en bois respectant les divisions des menuiseries d'origine (division et cintrage des baies, ...)
- construire les murs mitoyens conformément au règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, à cheval sur les 2 propriétés, ...)
- supprimer les vues obliques non conformes au code civil au niveau des baies arrières de la véranda

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

7ème OBJET

Dossier 15547 – Demande de Messieurs DEGRYSE & PIREYN pour isoler et barder la façade arrière d'une maison unifamiliale, chaussée de Wavre 1356

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

DESCRIPTION : isoler et barder la façade arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 25 octobre 2012 au 8 novembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

AUDITION : Messieurs DEGRYSE & PIREYN , les demandeurs.

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

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

Considérant qu'il s'agit de isoler et barder la façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 octobre 2012 au 8 novembre 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) en ce que l'isolation projetée de la façade arrière du 1er et 2ème étage dépasse les profils des constructions mitoyennes ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique du logement ;
Considérant que l'isolation de la façade arrière du rez-de-chaussée est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que la dérogation liée à l'isolation de la façade arrière du 1er et 2ème étage ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci ainsi que le bardage bois projeté (respectivement 8cm et 2 cm) ;
Considérant dès lors que la dérogation est minime et acceptable ;

Avis favorable."

8ème OBJET

Dossier 15535 – Demande de Monsieur DELLOYE pour régulariser, suite à un P.V. d'infraction, l'agrandissement et la transformation d'une maison unifamiliale sise rue Valduc 171

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

DESCRIPTION : régulariser, suite à un P.V. d'infraction, l'agrandissement et la transformation d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 25 octobre 2012 au 8 novembre 2012. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement les dimensions disproportionnées du chien assis en façade arrière, la perte d'intimité liée à un tel volume, l'extension de l'annexe existante et l'homogénéité architecturale de l'îlot.

MOTIFS : - dérogations aux prescriptions du titre I du RRU en matière de profondeur de la construction (art.4) et de toiture - hauteur (art.6)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur DELLOYE, le demandeur et Monsieur GALAND, l'architecte, Monsieur TREHOUT-VANBEGIN, Madame Gerini, 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 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 régulariser, suite à P.V. d'infraction, l'agrandissement et la transformation d'une maison unifamiliale ;

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

- la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée
- la construction d'une lucarne en toiture arrière
- le remplacement des châssis et porte d'entrée en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 octobre 2012 au 8 novembre 2012 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les dimensions disproportionnées du chien assis en façade arrière, la perte d'intimité liée à un tel volume, l'extension de l'annexe existante et l'homogénéité architecturale de l'îlot ;

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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'annexe du rez-de-chaussée dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

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

Considérant que la demande prévoit la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée de 2,80m de profondeur ;

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

Considérant que celle-ci ne porte la profondeur totale de bâtisse qu'à environ 10,50m ;

Considérant la présence de nombreuses annexes à l'arrière des rez-de-chaussée du bâti circonvoisin ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme liées à l'extension du rez-de-chaussée sont acceptables ;

Considérant cependant que cette extension déroge au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de murs pignons (art. 7) en ce que ceux-ci ne sont pas constitués de maçonnerie de briques pleines de 28 cm d'épaisseur et ne sont pas implantés à cheval sur la limite mitoyenne ;

Considérant que la constitution et l'implantation des murs actuels engendre des servitudes non actées dans le chef des propriétés voisines ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un escalier d'accès aux combles dans la prolongation de l'escalier existant ;

Considérant que l'habitabilité 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 m et qu'elle est implantée dans le plan de la façade arrière ;

Considérant dès lors que cette lucarne, présentera un impact visuel trop important ;

Considérant néanmoins que plusieurs chiens assis existent dans le bâti circonvoisin ;

Considérant que cet élément pourrait aisément s'intégrer aux caractéristiques urbanistiques du voisinage moyennant certaines adaptations ;
Considérant que la porte d'entrée et les châssis en façade avant ont été remplacés par des menuiseries en bois de teinte foncée ;
Considérant que les châssis reprennent les divisions principales des châssis d'origine et s'intègrent aux caractéristiques du bâtiment ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- implanter la lucarne en recul (d'au moins 1m) par rapport au plan de façade arrière, limiter sa hauteur à 1,50m et réaliser une allège d'au moins 0,90m
- construire les murs mitoyens conformément au règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, à cheval sur les 2 propriétés, ...)

Avis minoritaire DMS

Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en bois de teinte foncée ne respectant pas les caractéristiques architecturales des châssis d'origine ;
Considérant que cette maison fait partie d'un ensemble cohérent de bâtisses et que ces nouvelles menuiseries appauvrissent les qualités urbanistiques de la maison ;
condition supplémentaire de la DMS : prévoir, en façade avant, des châssis et une porte d'entrée en bois respectant les divisions des menuiseries d'origine (cintrage, divisions, petit-bois, ...)

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

9ème OBJET

Dossier 15548 – Demande de la S.P.R.L. SIB pour transformer un immeuble mixte avec modification du nombre de logements sis chaussée de Wavre 1097

ZONE : au PRAS : zone mixte, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant
au PPAS n° 6 : zone d'habitation, de commerce et d'industrie

DESCRIPTION : Transformer un immeuble mixte avec modification du nombre de logements

ENQUETE : Du 25 octobre 2012 au 8 novembre 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) et de toiture – hauteur (art.6)

AUDITION : Monsieur BUYSSCHAERT, le demandeur et Monsieur BROUCKAERT, l'architecte

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

"Considérant que le bien se situe en zone mixte, 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 et en zone d'habitation, de commerce et d'industrie du plan particulier d'affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble mixte avec modification du nombre de logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la fermeture des terrasses à l'arrière des 1er et 2ème étages de l'immeuble,
- l'attribution du rez-de-chaussée commercial au commerce établi dans l'immeuble voisin (n° 1091 – réparation et entretien de voitures ainsi que concession automobile),
- l'aménagement d'un studio au 1er étage et d'un duplex à une chambre et bureau au 2ème étage et sous les combles,
- le remplacement des châssis et portes d'entrées en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 octobre 2012 au 8 novembre 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) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les terrasses fermées dépassent les profils des deux constructions voisines ;

Considérant néanmoins que cette fermeture ne nécessitait aucune modification des murs mitoyens ;

Considérant que ces volumes ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que l'aménagement des salles de bain dans le volume des terrasses fermées supprime tout éclairage naturel dans la partie arrière des logements ;

Considérant que cette implantation de la salle de bain permet d'obtenir des espaces de vie plus spacieux pour le studio ;

Considérant que le hall d'entrée des logements peut aisément servir de local de stockage privatif ;

Considérant en outre qu'il s'agit d'un immeuble existant de petite taille (2 logements) ;

Considérant qu'il serait aisé de déplacer la salle de bain du duplex afin d'aménager un espace cuisine permettant d'améliorer les conditions d'habitabilité dudit logement sollicité ;

Considérant que l'intégration du rez-de-chaussée commercial au commerce existant voisin a été réalisé par le biais d'un percement dans le mur mitoyen ;

Considérant que ces aménagements sont aisément réversibles ;

Considérant que l'augmentation de surface est conforme aux dispositions du plan régional d'affectation du sol et du plan particulier d'affectation du sol n° 6 ;

Considérant que les châssis placés modifient sensiblement l'aspect architectural du bien ;

Considérant qu'il s'agit de châssis en PVC blanc ;

Considérant que les divisions proposées aux étages, ainsi que celles de l'imposte du rez-de-chaussée sont de nature à porter atteinte aux qualités architecturales du bien ;

Considérant en outre que le dessin des portes d'entrée aux logements et au commerce

s'intègre particulièrement peu aux caractéristiques architecturales du bien ;
Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de davantage mettre en valeur le bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- déplacer la salle de bain du duplex vers l'étage sous-toiture
- revoir le dessin des portes du rez-de-chaussée afin de les intégrer davantage aux caractéristiques architecturales de la bâtisse ; (la DMS refuse des portes en pvc / la SDRB ne se rallie pas à cette condition)

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

10ème OBJET

Dossier 15544 – Demande de Monsieur et Madame BIGONVILLE - WINNE pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage d'une maison unifamiliale sise avenue Walckiers 55

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 et du 1er étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 25 octobre 2012 au 8 novembre 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) et de toiture – hauteur (art. 6)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur BIGONVILLE, le demandeur et Madame D. BIGONVILLE , représentant 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 et du 1er

étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la reconstruction d'une extension de même profondeur avec réaménagement des pièces de vie principale,
- la construction d'une extension à l'arrière du 1er étage ;

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 25 octobre 2012 au 8 novembre 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) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée à l'arrière du 1er étage dépasse les profils des deux constructions voisines ;

Considérant que l'agrandissement du 1er étage dépasse la construction voisine la plus profonde d'environ 80 cm (n° 53, maison de gauche) et la construction voisine la moins profonde (n° 57, maison de droite) d'environ 1 m ;

Considérant que la maison faisant l'objet de la demande est bordée, au rez-de-chaussée, par un passage carrossable le long de sa limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du 1er étage atteindra environ 10,30 m ;

Considérant la faible largeur de la parcelle (environ 3,30 m entre axes mitoyens) ;

Considérant la présence de plusieurs annexes à l'arrière du 1er étage des maisons avoisinantes ;

Considérant par conséquent que l'extension sollicitée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant toutefois que les extensions des murs mitoyens sont prévues en ossature bois, ce qui déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) ;

Considérant que la demande n'argumente nullement cette dérogation ;

Considérant que le règlement communal sur les bâtisses prévoit des murs mitoyens en maçonnerie pleine, d'une épaisseur de 28 cm ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison mitoyenne traditionnelle ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) n'est pas acceptable ;

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 inclut la régularisation de la façade avant, à savoir une corniche et une descente d'eau pluviale en PVC ;

Considérant en outre que les plans ne précisent pas le dessin de la porte d'entrée, ni les matériaux de la descente d'eau pluviale ;

Considérant qu'il y a lieu de davantage mettre en valeur le bien repris au patrimoine immobilier et situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant par conséquent que ces régularisations iraient à l'encontre du bon aménagement des lieux ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réaliser les extensions des murs mitoyens conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses (28 cm de maçonnerie pleine, ...),
- prévoir une descente d'eau pluviale en zinc ou en cuivre, munie d'un dauphin en fonte d'une hauteur de 1 m (raccordée sur la dernière chambre de visite privative du bien),
- prévoir, en façade avant, une corniche en bois peint,
- détailler le dessin de la porte d'entrée.

Des plans modificatifs incluant la légende des matériaux de la façade avant seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis."

11ème OBJET

Dossier 15555 – Demande de Mademoiselle PIERRE pour modifier, en cours de chantier, la lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale sise clos des Pommiers Fleuris 13

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : modifier, en cours de chantier, la lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 25 octobre 2012 au 8 novembre 2012. Trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- le fait que la lucarne est déjà réalisée et donc le non respect des dispositions du CoBAT en matière de permis modificatif,
- la hauteur et la largeur excessives de la lucarne (qui sembleraient être erronées),
- le risque de précédent,
- le non respect du permis d'urbanisme d'origine imposant des restrictions par rapport aux dimensions de la lucarne,
- le manque d'intégration de cet élément dans le voisinage,
- l'aspect massif de la lucarne accentué par son revêtement sombre,
- les vues plongeantes vers les jardins et maisons voisines, engendrées par l'avancement dans le plan de la façade arrière du chien assis.

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

AUDITION : Mademoiselle PIERRE, la demanderesse, Madame SURDIACOURT, l'architecte et le réclamant : Monsieur HERMANS.

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 modifier, en cours de chantier, la lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur l'augmentation de la hauteur

extérieure de la lucarne arrière d'environ 60 cm, avec déplacement de celle-ci dans le plan du mur de façade ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 octobre 2012 au 8 novembre 2012 et que trois lettres de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le fait que la lucarne est déjà réalisée et donc le non respect des dispositions du CoBAT en matière de permis modificatif, la hauteur et la largeur excessives de la lucarne (qui sembleraient être erronées), le risque de précédent, le non respect du permis d'urbanisme d'origine imposant des restrictions par rapport aux dimensions de la lucarne, le manque d'intégration de cet élément dans le voisinage, l'aspect massif de la lucarne accentué par son revêtement sombre, les vues plongeantes vers les jardins et maisons voisines, engendrées par l'avancement dans le plan de la façade arrière du chien assis ;

Considérant que le demandeur n'a pas fermé sa lucarne, mais qu'il a mis son bâtiment à l'abri ;

Considérant dès lors que l'objet de la demande de modification n'est pas achevé ;

Considérant que les plans de la situation projetée modifient les niveaux renseignés pour la maison existante ;

Considérant que cette différence de niveaux (abaissement d'environ 50 cm) provient de la construction de la maison en 1955 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de cet élément dépasse les 2 m d'environ 40 cm ;

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

Considérant que la largeur de la lucarne, à savoir 4,09 m, reste inchangée et est conforme aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (maximum 2/3 du développement de la façade) ;

Considérant que la demande initiale prévoyait une lucarne d'une hauteur extérieure de 1,80 m ;

Considérant que cette dimension avait été introduite à l'initiative du demandeur et qu'elle n'émanait pas d'une quelconque condition ;

Considérant toutefois que la hauteur sous plafond de la chambre des combles, sous la lucarne, atteint 2,35 m, ce qui est légèrement supérieur aux 2,30 m préconisés aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;

Considérant que la demande d'avancement du chien assis dans le plan de la façade arrière résulte de problèmes de stabilité rencontrés en cours de chantier et qui nécessitaient une intervention immédiate in situ ;

Considérant que la lucarne modifiée sollicitée présente d'importantes parties pleines, de teinte foncée, accentuant davantage son aspect massif ;

Considérant l'absence de lucarnes de dimensions similaires dans le bâti circonvoisin ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de respecter les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) et que la dérogation sollicitée n'est pas acceptable ;

Considérant que les baies de la lucarne sont situées à environ 16 m de la limite du fond de parcelle et qu'elles éclairent l'une des chambres du logement unifamilial ;

Considérant en outre que ce chien assis n'engendre aucune vue non-conforme aux dispositions du code civil ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la hauteur extérieure de la lucarne à +/- 2 m (une toiture en pente peut être réalisée pour permettre de maintenir une hauteur sous plafond acceptable (2 m) dans la chambre),
- limiter l'impact visuel de cet élément en le vitrant davantage (suppression de l'allège pleine) et en utilisant des matériaux de couverture de teinte claire pour ses parties verticales (joues, rives, etc.).
- respecter scrupuleusement la largeur de la lucarne prévue (4,09 m, soit 2/3 du développement de la façade arrière),
- prévoir une corniche débordante afin d'alléger la lucarne.

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

12ème OBJET

Dossier 15557 – Demande de BRUXELLES MOBILITÉ - AED pour abattre 31 arbres le long de la voirie et planter 27 nouveaux sujets, boulevard du Souverain

ZONE : au PRAS : réseau des voiries et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : abattre 31 arbres le long de la voirie et planter 27 nouveaux sujets

ENQUETE : du 12 octobre 2012 au 10 novembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : - application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

AUDITION : Monsieur GALAND, le représentant du demandeur

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

"Vu que la demande se situe en réseau viaire, en espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Vu que la demande porte sur l'abattage de 23 platanes (*Platanus x acerifolia*) et 8 tilleuls d'Europe (*Tilia x europaeae*) de moyennes à grandes dimensions ;
Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/10/2012 au 10/11/2012 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
Considérant que ces arbres sont plantés au sein du quadruple alignement arboré le long du boulevard ;
Considérant que 17 de ces arbres sont plantés d'un seul tenant au niveau du carrefour avec l'avenue Hermann-Debroux ;

Considérant que les 14 autres arbres sont disséminés le long de la voirie ;

Vu que certains de ces 14 arbres épars sont situés :

- dans la zone de protection d'un bien classé (Val Duchesse) ; considérant que leur disparition ne modifiera pas les perspectives depuis ou vers ce bien, que dès lors la demande n'est pas soumise à l'avis non conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) ;

- à moins de 60 m d'un site Natura 2000 (vallée de la Woluwe) ; considérant que leur disparition n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les habitats protégés au sens de l'ordonnance nature du 01/03/2012 et que dès lors le projet ne requiert donc pas d'évaluation appropriée des incidences sur le site Natura 2000 ;

Considérant que le dossier comporte les extraits de l'étude phytosanitaire des arbres, réalisée par le bureau d'expertise Arboriconseil, mandatée par le demandeur ;

Considérant que ces extraits et la note explicative font valoir que 22 de ces arbres font l'objet d'une préconisation d'abattage pour des raisons de sécurité ;

Considérant en effet que le chantier de prolongation de la ligne de tram n° 94 à la fin des années 2000 a occasionné d'importants dégâts au système racinaire de certains des arbres des alignements ;

Considérant qu'au jour d'aujourd'hui, soit quelques années plus tard, les 22 arbres en question sont dépérissants (descente de cime, pourriture du collet et du tronc, champignons lignivores), risquant même de chuter sur l'espace public pour cause de défaut de stabilité ;

Considérant que les conséquences sur les arbres de ce chantier d'infrastructure sont à regretter ;

Considérant néanmoins que ces arbres constituent un danger pour le public ;

Considérant l'obligation du gestionnaire d'assurer la sécurité du public et qu'aucune intervention raisonnable autre que leur abattage ne permet de rencontrer cet objectif ;

Considérant qu'à hauteur du carrefour avec l'avenue Hermann-Debroux, les 17 arbres à abattre s'ajoutent à 2 autres ayant déjà été abattus en 2011 pour les mêmes raisons ;

Considérant que les 8 arbres non encore dépérissants de l'endroit sont également demandés à l'abattage ;

Considérant qu'ils ont également subi des dégâts durant le chantier, mais ne sont pas (encore) dangereux ;

Considérant que comme le projette pertinemment le demandeur, le prélèvement de ces arbres à l'avenir hypothétique permettrait de planter 27 nouveaux platanes dans de bonnes conditions, recréant ainsi des plantations homogènes et structurantes ;

Considérant qu'afin de restaurer l'aspect paysager déprécié par ces abattages, il y a lieu d'effectuer les nouvelles plantations prévues à l'aide de sujets d'un gabarit suffisant, en période adéquate et dans un délai raisonnable ;

Avis favorable à condition d'effectuer les nouvelles plantations prévues dans les délais les plus courts suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars, au moyen de sujets de force 20/25.

La commission demande également que la région examine la possibilité d'améliorer la piste cyclable dans le tronçon proche du viaduc Herrmann-Debroux dans lequel est prévu le renouvellement complet des plantations.

La commune demande en outre que soit assurée la surveillance de l'état sanitaire des arbres du boulevard du Souverain et que, s'ils se justifient, les demandes d'abattages ultérieures s'inscrivent dans un plan de gestion des plantations assurant un renouvellement par tronçon

afin de maintenir un alignement cohérent."

13ème OBJET

Dossier ENS/16 – Demande de EDENRED (Madame CHARPENTIER) pour placer 2 enseignes (logo + nom) avenue Herrmann-Debroux 54

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

DESCRIPTION : placer 2 enseignes (logo + nom)

ENQUETE : néant

MOTIFS : - dérogation à l'art.36 §1 1° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone interdite)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

AUDITION : Néant. La représentante de EDENRED s'est excusée

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

« Considérant qu'il s'agit de placer 2 enseignes (logo + nom) sur une des façades d'un immeuble de bureaux ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une zone administrative et espace structurant au P.R.A.S. ;

Considérant que l'endroit choisi pour le placement des 2 enseignes (logo + nom) est le seul possible vu le grand nombre de fenêtres présent sur les façades ;

Considérant la qualité de présentation du dispositif ;

Considérant que celui-ci n'est pas visible depuis le site classé des « Jardins Massart » et que dès lors, la demande n'a pas d'impact sur ce site;

Considérant qu'il est légitime pour cette société de pouvoir se signaler ;

Considérant qu'il s'agit du remplacement d'une enseigne existante (« ACCOR ») par une nouvelle enseigne (nouvelle dénomination) ;

Considérant l'absence de gêne visuelle et la bonne intégration à l'esthétique du bâtiment ;

AVIS FAVORABLE pour une durée de 9 ans. »

14ème OBJET

Dossier 15572 – Demande de la REGION DE BRUXELLES-CAPITALE représentée par Monsieur DE LILLE Bruno, Secrétaire d'Etat pour "VILLO!" (phase 2) tendant à placer une station vélos le long de la chaussée de Wavre (à hauteur du centre ADEPS sis au n° 2057) et de l'avenue Hugo Van der Goes

ZONE : au PRAS : réseau viaire

DESCRIPTION : "VILLO!" (phase 2) : placer une station vélos le long de la chaussée de Wavre à hauteur du centre ADEPS

ENQUETE : Néant

MOTIFS : application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

AUDITION : néant.

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

"Considérant que la demande se situe en réseau viaire du PRAS ;
Considérant que la demande vise à placer une station « VILLO » à proximité du centre ADEPS d'Auderghem ;
Considérant que la demande complète le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué pour le placement de 14 stations VILLO sur le territoire de la commune d'Auderghem ;
Considérant que bien que la station projetée se situe sur un site classé, la publicité proposée s'intègre harmonieusement dans son environnement viaire situé en bordure du site classé;

Avis favorable."

15ème OBJET

Dossier PPAS/13Delta –Projet de Plan Particulier d'Affectation du Sol accompagné du Rapport sur les Incidences Environnementales y afférant couvrant une partie de la zone levier n°13 « Delta » sur le territoire de la commune d'Auderghem sis Boulevard du Triomphe

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

DESCRIPTION : projet de Plan Particulier d'Affectation du Sol accompagné du Rapport sur les Incidences Environnementales y afférant couvrant une partie de la zone levier n°13 « Delta » sur le territoire de la commune d'Auderghem.

Le PPAS vise à la mise en œuvre d'une partie de la zone levier "Delta". Il vise au développement d'un quartier mixte comprenant des équipements d'intérêt collectif, dont un établissement hospitalier et ses affectations accessoires (commerces, hébergement des familles, équipements techniques...), de l'industrie urbaine, des commerces, des établissements hôteliers et des logements

ENQUETE : du 9 octobre 2012 au 8 novembre 2012. 9 réclamations nous est parvenue en cours d'enquête et 2 demandes d'auditions.

Les lettres reprennent les remarques suivantes:

- le traitement partiel du site sans concertation formelle avec les Communes de Watermael et d'Ixelles, et le non-traitement des 500 véhicules/heure supplémentaires générés en heure de pointe par le projet, devraient soulever des objections de la part de l'autorité régionale qu'il leur appartiendra de détailler;
- le carrefour Delta et le pont du Fraiteur sont deux points noirs pour les cyclistes mais sont malheureusement difficilement contournables à l'heure actuelle. L'aménagement du site Delta offre l'opportunité de prévoir un itinéraire cyclable alternatif. Il faut pour cela s'assurer que le PPAS ne bloque pas de futures solutions de franchissement des voies ferrées lorsque le reste du site sera aménagé. Un projet complet de franchissement cyclable du site, du boulevard du Triomphe jusqu'à la zone située au sud de la E411, devrait donc d'ores et déjà être formulé, en parallèle avec le projet de PPAS et en concertation avec la Région et les organisations cyclistes;

- le développement du site Delta offre l'opportunité d'implanter une station de monitoring "trafic" de la qualité de l'air à proximité du boulevard du Triomphe.

L'implantation d'une telle station est pertinente afin de mesurer l'exposition à la pollution des nombreux cyclistes qui restent bloqués plusieurs minutes lors du franchissement des feux successifs du carrefour Delta. Pertinente aussi quant à l'exposition des futurs patients de l'hôpital;

- il manque un hub de services pour encourager les nouvelles formes de mobilité à Auderghem. Un tel hub, installé sur le site Delta, pourrait comporter les éléments suivants:

- ♣ station Villo
- ♣ station Cambio
- ♣ station Zen-car (www.zencar.eu, voitures électriques en auto-partage)
- ♣ borne de rechargement rapide pour voitures électriques
- ♣ station de changement rapide de batteries pour voitures électriques (www.betterplace.com/How-it-Works/electric-cars)
- ♣ boîtes sécurisées pour vélos (voir expérience en cours sur le territoire de Bruxelles 1000), accessibles depuis la station de métro, permettant aux habitants du quartier et aux navetteurs d'entreposer en sécurité leur vélo la nuit.

La société ELIA, gestionnaire du réseau à haute tension belge a également réagi.

Elle attire l'attention sur le fait qu'il existe des installations d'électricité à haute tension à proximité de l'endroit prévu pour les travaux, ainsi qu'un projet de pose de câbles dans la zone concernée. Plusieurs dispositions légales devront impérativement être respectées pour toute intervention à proximité immédiate des installations d'électricité à haute tension. Ces lignes directrices devront être communiquées à tous les corps de métiers lors de l'exécution de travaux sur le chantier.

Accès sud

MOTIF : élaboration d'un Plan Particulier d'Affectation du sol (art. 48 § 2 et 49 du CoBat

AUDITION : les présentateurs du PPAS, Monsieur LE GRAND, réclamant, Madame DEBOUCQ et Monsieur MATAGNE, pour Inter-Environnement,

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :
En cours de rédaction.

