

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 13/12/2012
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 13/12/2012

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 V. DECHAMPS, membre SDRB (à partir du point 7)

Mme R. SNAPS, membre communal

Mme C. KUHN, architecte

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

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

1er OBJET

Dossier 15536 – Demande de Madame ARNONE Giovanna pour aménager un logement en toiture et une terrasse à l'arrière du 1er étage d'un un immeuble mixte (restaurant et logement) sis Chaussée de Wavre 1629

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

DESCRIPTION : aménager un logement en toiture et une terrasse à l'arrière du 1er étage d'un un immeuble mixte (restaurant et logement)

ENQUETE : du 15 novembre 2012 au 29 novembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Madame ARNONE Giovanna, la demanderesse et Monsieur LO CASTRO Salvatore, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'aménager un logement en toiture et une terrasse à l'arrière du 1er étage d'un immeuble mixte (restaurant et logement) ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser ces aménagements ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 novembre 2012 au 29 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 terrasse du 1er étage dépasse les profils mitoyens ;

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

Considérant la particularité de la parcelle, proche d'un angle et de faible profondeur ;

Considérant que la terrasse s'adosse en partie à des murs mitoyens existants ;

Considérant que l'installation de brise-vues en bois d'une hauteur d'1,80m est prévue afin de respecter le code civil en matière de vues et que ces brises vues ne causent aucun préjudice au voisinage vu la configuration des lieux ;

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

Considérant que le logement sous-toiture est de bonne qualité et répond aux normes d'habitabilité ;

Vu l'avis favorable su SIAMU ;

Avis favorable

2ème OBJET

Dossier 15566 – Demande de Madame BOFFA Ophélie pour construire une lucarne en toiture arrière et transformer un immeuble de 2 logements, avenue Docteur Edmond Cordier 20

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une lucarne en toiture arrière et transformer un immeuble de 2 logements

ENQUETE : Du 16 novembre 2012 au 30 novembre 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 : Madame BOFFA Ophélie, les demandeurs et Monsieur PLATEAU Jérémy, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une lucarne en toiture arrière et transformer un immeuble de 2 logements ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- régulariser la fermeture de la petite terrasse du 2ème étage
- aménager les combles
- construire une lucarne en toiture arrière
- supprimer l'escalier d'accès au jardin

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 novembre 2012 au 30 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 toiture (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne dépasse 2m et en ce que la largeur de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de façade;

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

Considérant que le projet prévoit l'aménagement des combles pour y créer 3 chambres et une salle-de-bains ;

Considérant que l'habitabilité des combles est, entre autres, assurée par la présence d'un escalier existant et la création d'une lucarne en toiture arrière ;

Considérant également la présence de lucarnes dans le bâti circonvoisin et notamment une lucarne de dimensions similaires en toiture arrière de l'immeuble mitoyen de gauche (n°18) ;

Considérant qu'il subsiste un espace suffisant et comparable à celui de la lucarne voisine de part et d'autre de la lucarne projetée;

Considérant l'absence de vis-à-vis en façade arrière ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont dès lors acceptables ;

Avis favorable"

3ème OBJET

Dossier 15516 – Demande de S.A. BDM pour changer la destination des appartements du rez-de-chaussée et 1er étage en équipements de santé, avenue Paul Verheyleweghen 1

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

DESCRIPTION : changer la destination des appartements du rez-de-chaussée et 1er étage en équipements de santé

ENQUETE : du 16 novembre 2012 au 30 novembre 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 : Monsieur VETTAS, le demandeur, Monsieur SCHOCKAERT, l'architecte, Monsieur RYCKMANS, l'occupant potentiel.

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

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 changer la destination des appartements du rez-de-chaussée et 1er étage en équipements de santé ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 novembre 2012 au 30 novembre 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la prescription générale 0.12, 4° du plan régional d'affectation du sol permet la suppression totale d'un logement en vue d'y aménager un équipement d'intérêt collectif moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant également qu'un équipement de santé est compatible avec le logement ;

Considérant dès lors que la suppression totale du logement au profit de deux cabinets médicaux n'est pas de nature à nuire à la fonction principale de la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la demande ne vise aucune modification du volume construit ;

Considérant le maintien d'un logement à deux chambres au 2ème étage et d'un studio dans les combles ;

Vu les avis favorable du SIAMU des 11 juin 2005 et 20 août 2012 ;

Considérant que la clôture existante, en treillis plastifié, avec lisse supérieure, est particulièrement peu esthétique ;

Considérant la situation du bien en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de soigner l'esthétique de la zone de recul du bien ;

Avis favorable à condition de

- soit supprimer la clôture à rue existante (de fait et non de droit),
- soit placer une grille en fer forgé, similaire à celle existante sur la propriété voisine de droite,
- prévoir un muret bas, conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses, à l'alignement tout le long de la zone de recul, afin d'y exclure toute possibilité de stationnement."

4ème OBJET

Dossier 15479 – Demande de Mademoiselle DINH THANH LAN pour agrandir, transformer un immeuble et y aménager un 3ème logement, chaussée de Watermael 28.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir, transformer un immeuble et y aménager un 3ème logement

ENQUETE : du 16 novembre 2012 au 30 novembre 2012. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- le non respect des normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme (superficies minimales, locaux de service obligatoires),
- la diminution de la qualité de vie de ces nouveaux logements,
- le manque d'emplacements de stationnement,
- les nuisances sonores entre habitations mitoyennes.

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

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

AUDITION : Monsieur MOENS, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir, transformer un immeuble et y aménager un 3ème logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la couverture d'une cour à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble en vue d'y aménager une seconde chambre pour le logement de ce niveau,
- la régularisation de la transformation des combles en un appartement à une chambre ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 novembre 2012 au 30 novembre 2012 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le non respect des normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme (superficies minimales, locaux de service obligatoires), la diminution de la qualité de vie de ces nouveaux logements, le manque d'emplacements de stationnement, les nuisances sonores entre habitations mitoyennes ;

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 deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que l'extension s'aligne à la profondeur de l'annexe existante côté gauche de la parcelle ;

Considérant également que la construction voisine de droite dispose d'une importante terrasse à l'arrière du 1er étage ;

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

Considérant par conséquent 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 minimales et acceptables ;

Considérant que la situation existante de droit consiste en un immeuble à deux logements ;

Considérant que la répartition des logements, telle que sollicitée, ne répond pas aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que la superficie planchers de la totalité du bien n'atteint que 216 m² ;
Considérant dès lors que le projet traduit une surdensification de l'immeuble ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter le nombre de logements dans l'immeuble à maximum deux,
- revoir la répartition et l'aménagement intérieurs de ces appartements de sorte à respecter rigoureusement les superficies minimales reprises aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme.

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

5ème OBJET

Dossier 15442 – Demande de Monsieur MOREL DE WESTGAVER Laurent pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, rue des Pêcheries 114

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 16 novembre 2012 au 30 novembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux art.3 (implantation de la construction en zone de recul latéral), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur MOREL DE WESTGAVER Laurent, le demandeur et Monsieur PECHER, l'architecte.

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

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

- construire une extension latérale au 1er étage
- construire un auvent à l'arrière du rez-de-chaussée
- installer des panneaux solaires en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 novembre 2012 au 30 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 d'implantation de la construction en zone de recul latéral (titre I, art. 3), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la demande prévoit une extension en zone de retrait latéral ainsi que l'installation de panneaux solaires qui dépassent le profil de toiture mitoyen le plus haut et en ce que la façade de cette extension est plus haute

que la façade mitoyenne la plus haute ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que le demandeur déclare en séance abandonner le projet d'extension du premier étage ainsi que l'auvent prévu à l'arrière du rez-de-chaussée au profit d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;
Considérant que les panneaux solaires placés sur la toiture de la lucarne avant dépassent le profil de la construction mitoyenne la plus haute (de gauche) ;
Considérant que l'inclinaison des panneaux est plus forte que celle de la toiture sur laquelle ils ont implantés mais respectent un recul par rapport au plan de façade ;
Considérant que ceux-ci sont peu visibles depuis l'espace public ;
Considérant dès lors que la dérogation liée à l'installation des panneaux solaires est acceptable ;

Avis défavorable sur l'extension du 1er étage et sur l'auvent du rez-de-chaussée.

Avis favorable les panneaux solaires.

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

6ème OBJET

Dossier 12/ENV/881-1B – Demande de S.A. SPI PARK SENY pour l'exploitation d'installations classées dans un immeuble de bureau sis rue Charles Lemaire, 1.

ZONE : au PRAS : zone de forte mixité et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : exploitation d'installations classées dans un immeuble de bureau.

ENQUETE : du 16 au 30 novembre 2012. Aucune réclamation écrite ne nous est parvenue en cours d'enquête. Cependant, un grand nombre de personnes ayant téléphoné ou ayant consulté le dossier auprès du service Environnement durant l'enquête ont émis des plaintes orales. Elles concernent principalement :

- les problèmes de mobilité dans le quartier : stationnement d'un trop grand nombre de voitures d'employés des sociétés occupant le bâtiment dans les rues avoisinantes ;
- le stationnement « sauvage » de voitures d'employés devant leur garage ;
- les plaintes de bruit introduites dans le passé, relatives au conditionnement d'air, au nettoyage de voitures, au changement de pneus...

MOTIFS : - article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement.

- exploitation d'installations classées existantes.

AUDITION : les demandeurs : S.A. SPI PARK SENY.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'exploiter des installations classées dans un immeuble de bureau occupé par 3 sociétés ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur l'exploitation de :

- Rubrique 3 : Batteries stationnaires (100.000 Vah)
- Rubrique 40b : Installations de combustion (2.400 kW)
- Rubrique 47a : Dépôts de déchets non-dangereux inertes (100 m²)
- Rubrique 68b : Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (195 emplacements)
- Rubrique 132b : Installations de refroidissement, réfrigération (2 x 150 kW)
- Rubrique 148a : Transformateur statique (1.000 kVa)
- Rubrique 152a : Parcs de stationnement à l'air libre (19 emplacements)
- Rubrique 153a : 5 ventilateurs (extraction et pulsion)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 au 30 novembre 2012 et qu'aucune réclamation écrite ne nous est parvenue en cours d'enquête ;

Considérant cependant qu'un grand nombre de personnes ayant téléphoné ou ayant consulté le dossier auprès du service environnement durant l'enquête ont émis des plaintes orales. Elles concernent principalement :

- les problèmes de mobilité dans le quartier : stationnement d'un trop grand nombre de voitures d'employés des sociétés occupant le bâtiment dans les rues avoisinantes ;
- le stationnement « sauvage » de voitures d'employés devant leur garage ;
- les plaintes de bruit introduites dans le passé, relatives au conditionnement d'air, au nettoyage de voitures, au changement de pneus...

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

Considérant que le « rapport d'incidence » daté du 16 octobre 2012, annexé à la demande de permis d'environnement, indique en page 9 que « le site est (...) relativement bien desservi en transports publics, ce qui permet d'accréditer le ratio de deux personnes en transport en commun pour une personne en voiture » ;

Considérant que plusieurs services de l'Administration communale (environnement, mobilité, stewards, espace public...) reçoivent, de façon récurrente, depuis plusieurs années, de nombreuses plaintes de riverains concernant la gestion du bâtiment sis rue Lemaire, 1 ;

Considérant que la plupart de ces plaintes sont relatives aux nuisances engendrées par les très nombreuses voitures d'employés travaillant dans le bâtiment sis rue Charles Lemaire, 1 garées toute la journée (parfois de façon « sauvage ») dans les rues avoisinantes (avenue Van Nérom, avenue Lambin, clos des Trois Fontaines, rue Lemaire, rue du Moulin à Papier, avenue Boon...);

Considérant que les riverains et les stewards communaux voient quotidiennement des employés du bâtiment sis rue Charles Lemaire, 1 changer leur disque de stationnement toutes

les deux heures dans les rues placées en zone bleue et que les riverains nous demandent régulièrement d'effectuer des contrôles encore plus fréquents dans le quartier pour pouvoir les sanctionner ;

Considérant qu'il serait important de connaître le nombre exact d'employés occupant le bâtiment en journée et le nombre exact de personnes motorisées, les informations reprises dans la demande de permis d'environnement et les données disponibles au service mobilité de la commune n'étant pas précises et ne pouvant être recoupées :

- Le formulaire de demande de permis d'environnement daté du 22 octobre reprend, en page 8, un cadre appelé « Evaluation des mouvements de véhicules ». Le demandeur doit y évaluer le nombre de véhicules qui se rendent quotidiennement sur les lieux de l'entreprise, en ce compris la voirie contiguë. Le demandeur y indique les chiffres suivants : 195 véhicules personnels, +-17 véhicules de visiteurs, 2 véhicules de service et +-3 camions de livraison.
- Le document « Evaluation Appropriée des Incidences » daté du mois de septembre 2012 indique, quant à lui, en page 18, qu'environ 300 employés occupent le bâtiment en journée.
- Dans le cadre des demandes de dérogations « Pic Pollution 2012-2013 », 219 demandes ont été introduites par la société SODEXO auprès du service Mobilité ;

Considérant que les 3 sociétés occupant cet immeuble demandent régulièrement de pouvoir bénéficier de cartes de stationnement société au service Mobilité (mais que seules 2 cartes de ce type peuvent être délivrées par entité), ce qui pourrait nous faire penser que ces sociétés ne disposent pas d'un nombre suffisant de places de parking en sous-sol par rapport à la demande ;

Considérant que le demandeur indique dans le formulaire de demande de permis d'environnement daté du 22 octobre qu'il ne dispose que de 5 emplacements de vélos et que ce nombre nous semble fort insuffisant pour environ 300 employés ;

Considérant que nous conseillons vivement qu'un Plan de Mobilité complet et précis soit introduit par le demandeur afin d'évaluer l'impact et les nuisances réelles de cet immeuble de bureau sur le quartier ;

Considérant que le « rapport d'incidence » daté du 16 octobre 2012, annexé à la demande de permis d'environnement, indique en page 8 que « en 1993, un certain nombre de plaintes ont été émises par les riverains en matière de nuisances sonores. Sur cette base, l'IBGE a fait réaliser un rapport par la société A-Tech qui démontrait effectivement que les tours de refroidissement existantes et les extracteurs situés en toiture entraînaient des nuisances en matière sonore. A la suite de ce rapport, le propriétaire a fait réaliser une étude permettant d'ajouter des silencieux aux installations existantes, ce qui a été réalisé. Depuis, plus aucune plainte n'a été émise par les riverains en raison de nuisances sonores qui seraient liées au fonctionnement des équipements techniques. (...) Des plaintes avaient été introduites par les riverains suite à l'installation, par un des locataires, et ce sans autorisation du propriétaire, d'un emplacement pour lavage de voitures sur un des espaces extérieurs ? Celui-ci n'étant pas légal, il a été supprimé. »

Considérant que cette information n'est pas complète car, depuis 1993, le service environnement a réceptionné de nombreuses autres plaintes de bruit :

- en 2003, une plainte a été introduite pour nuisances sonores générées par l'installation de conditionnement d'air et a été transférée à l'IBGE (ref : 26.08.2003/INSP/JPJ/DVD).

- en 2006 et en hiver 2007-2008, des plaintes de riverains, relatives aux bruit et nuisances engendrées par le remplacement de pneus avec un compresseur sur le parking, nous sont également parvenues. La plainte de 2007-2008 a été transférée à l'IBGE (réf : INSP/dba/2008.0314.01).
- les dernières plaintes relatives au bruit généré par les installations ont été réceptionnées en été 2011. Le bruit provenait du système d'air conditionné, du moteur d'une persienne et du bruit du compresseur et du Karcher servant au nettoyage de voitures. L'IBGE (réf INSP/cme/2011/0761/01) et la responsable sécurité du site en ont été informés ;

Considérant qu'il serait souhaitable que les riverains soient tenus informés par les sociétés occupant le bâtiment lors de l'organisation d'activités bruyantes et que les gestionnaires du bâtiment réagissent au plus vite afin de trouver des solutions techniques en cas de plainte liée à l'une de leurs installations ;

La commission de concertation émet un avis favorable sur la demande sous condition de :

- la réalisation d'un Plan de Mobilité complet et précis afin d'évaluer l'impact et les nuisances réelles de cet immeuble de bureau sur le quartier ;
- l'augmentation du nombre d'emplacements de vélos disponibles pour les employés ;
- l'information des riverains par les sociétés occupant le bâtiment lors de l'organisation d'activités bruyantes ;
- la recherche rapide de solutions techniques par les gestionnaires du bâtiment en cas de plainte liée à l'une de leurs installations.

7ème OBJET

Dossier 15564 – Demande de l'A.S.B.L. PARTENA ASSISTANCE & SOLIDARITE pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et étendre le commerce existant aux étages, chaussée de Wavre 1510.

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

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et étendre le commerce existant aux étages

ENQUETE : du 15 novembre 2012 au 29 novembre 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)

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement pour avis.

AUDITION : Monsieur STICHELBAUT Roland, le demandeur et Madame DEGREVE

Carine, l'architecte.

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

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et étendre le commerce existant aux étages ;
Considérant qu'il s'agit plus précisément de :
- la régularisation de la couverture totale de la parcelle en vue d'y aménager des locaux annexes au commerce,
- la régularisation de la suppression du logement des étages en vue d'y aménager les bureaux et archives du commerce du rez-de-chaussée et
- la régularisation du remplacement des châssis en façade avant ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 novembre 2012 au 29 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 couvre la totalité de la parcelle ;
Considérant que le bien s'inscrit dans un îlot densément bâti et que l'extension à régulariser n'a nécessité aucune modification des murs mitoyens ;
Considérant également que les dimensions de la cour d'origine ne permettent pas un développement qualitatif de la végétation ;
Considérant toutefois que la toiture plate ne présente aucune finition esthétique, alors qu'elle est visible depuis plusieurs logements voisins ;
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) pourraient être acceptables moyennant certaines adaptations ;
Considérant que la prescription générale 0.12, 7° du plan régional d'affectation du sol permet la suppression du logement des étages, en liseré de noyau commercial, pour l'extension d'un commerce existant, moyennant mesures particulières de publicité ;
Considérant que la superficie des étages est limitée à 64 m² ;
Considérant toutefois que les immeubles voisins ont maintenu du logement aux étages ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu d'assurer la continuité du logement aux étages du bien ;
Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant que les châssis placés sont en PVC blanc, lisse, supprimant les divisions et le cintrage d'origine ;
Considérant que les deux constructions voisines de gauche ont maintenu lesdits éléments des châssis participants aux qualités architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir à la situation d'origine afin de mettre davantage en valeur les qualités architecturales du bien ;
Considérant que le remplacement de la vitrine a été autorisé ;
Considérant toutefois qu'une ventilation a été placée dans son imposte ;
Considérant que les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation en façade avant sont contraires aux dispositions de l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant qu'il serait aisé de ventiler le bien par le biais de la façade arrière ou d'une gaine

technique ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de respecter cette disposition participant au bon aménagement des lieux ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, du logement aux étages,
- prévoir, en façade avant, des châssis cintrés à double division, en matériau structuré sans rejets d'eau ni grille de ventilation visibles,
- prévoir une finition esthétique pour la toiture plate du rez-de-chaussée,
- prévoir une porte d'entrée en bois respectant les caractéristiques architecturales du bien,
- supprimer la ventilation existante en façade avant, dans l'imposte de la vitrine.

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

8ème OBJET

Dossier 15562 – Demande de Monsieur et Madame GILLARD-DUVOCELLE pour construire une extension à l'arrière du sous-sol et du bel-étage et transformer une maison unifamiliale, chaussée de Tervuren 11

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du sous-sol et du bel-étage et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 15 novembre 2012 au 29 novembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur DAMOISEAU Dominique, l'architecte.

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

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du sous-sol et du bel-étage et transformer une maison unifamiliale ;
Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- reconstruire l'extension à l'arrière du sous-sol (rez-de-jardin) et de l'agrandir
- construire une extension à l'arrière du bel-étage
- aménager une terrasse au bel-étage
- réaliser un escalier entre le rez-de-jardin et le bel-étage
- régulariser la modification de la lucarne en toiture arrière

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 novembre 2012 au 29 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 extensions projetées et l'agrandissement de la terrasse dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

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

Considérant qu'un permis (PU n°12129) a été octroyé le 27 août 1990 pour transformer l'immeuble (étendre le rez-de-jardin, aménager une terrasse au bel-étage et construire une lucarne) ;

Considérant que ce permis n'a pas été entièrement mis en œuvre ;

Considérant que la lucarne n'a pas été construite conformément à ce permis mais que celle-ci respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-jardin augmente la profondeur de l'annexe existante de 1,35m ;

Considérant que cette extension s'adosse entièrement à des murs mitoyens existants ;

Considérant dès lors que les dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme liées à l'extension du sous-sol sont acceptables ;

Considérant cependant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que l'annexe projetée du rez-de-jardin ne possède une hauteur sous plafond que de 2,14m ;

Considérant de plus que cette annexe abrite une pièce de vie (salle-à-manger) ;

Considérant que l'extension du bel-étage s'adosse en partie à un mur mitoyen existant (de droite) ;

Considérant que cette extension engendre des rehausses de murs mitoyens relativement limitées ;

Considérant que les dérogations au règlement régional d'urbanisme liées à l'extension du bel-étage sont acceptables ;

Considérant cependant que les rehausses des murs mitoyens dérogent au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière des murs pignons (art. 7) en ce que ceux-ci ne sont pas constitués de maçonnerie de terre cuite de 28 cm d'épaisseur ;

Considérant que la terrasse projetée au bel-étage possède une profondeur de plus de 5m et que celle-ci est presque entièrement en dérogation ;

Considérant que de plus que cette terrasse engendre des vues directes et une perte d'intimité pour les 2 propriétés mitoyennes ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à la terrasse du bel-étage ne sont pas acceptables ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse accessible du bel-étage
- rehausser la hauteur sous plafond de l'annexe du rez-de-jardin de manière à respecter le règlement régional d'urbanisme
- limiter au maximum les rehausses des mitoyens et les réaliser conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses (mur en maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur,

construit à cheval sur la limite mitoyenne)

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

9ème OBJET

Dossier 15563 – Demande de Monsieur PAUWELS Alexandre pour construire une terrasse à l'arrière du 1er étage avec escalier d'accès au jardin et aménager une terrasse en toiture en prolongeant la cage d'escalier existante d'une maison unifamiliale, avenue Henri Strauven 48

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une terrasse à l'arrière du 1er étage avec escalier d'accès au jardin et aménager une terrasse en toiture en prolongeant la cage d'escalier existante d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 15 novembre 2012 au 29 novembre 2012. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la perte de lumière liée au balcon et à l'escalier
- la perte d'ensoleillement sur les panneaux solaires installés en toiture de l'immeuble mitoyen (n°46)
- la perte d'une vue dégagée et d'intimité depuis le bâtiment situé en vis-à-vis de la maison et les nuisances sonores liées à la terrasse en toiture
- le risque de précédent

MOTIFS : - dérogations aux 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Madame Hélène BINET, le demandeur et Monsieur PLATEAU Jérémy, l'architecte et Monsieur et Madame BARBERO-BARALLI, les réclamants.

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

"Considérant que le bien se situe en 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 terrasse à l'arrière du 1er étage avec escalier d'accès au jardin et aménager une terrasse en toiture en prolongeant la cage d'escalier existante d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 novembre 2012 au 29 novembre 2012 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la perte de lumière liée au balcon et à l'escalier
- la perte d'ensoleillement sur les panneaux solaires installés en toiture de l'immeuble mitoyen (n°46)
- la perte d'une vue dégagée et d'intimité depuis le bâtiment situé en vis-à-vis de la maison et les nuisances sonores liées à la terrasse en toiture
- le risque de précédent

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse et l'escalier en façade arrière ainsi que la terrasse, la cage d'escalier prolongée en toiture et les garde-corps dépassent les profils des constructions voisines ;

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

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1er étage avec un escalier d'accès implanté le long de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant la présence d'un escalier d'accès au jardin le long de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant cependant que l'escalier projeté dépasse de plus de 2m celui de la maison voisine de gauche et qu'il y a lieu de diminuer la profondeur de cet escalier ;

Considérant la présence de terrasses à l'arrière des 2 constructions mitoyennes ;

Considérant de plus que les pièces de séjour sont au 1er étage ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à la terrasse et à l'escalier sont, moyennant certaines adaptations, acceptables ;

Considérant que l'aménagement de la toiture en terrasse génèrerait des vues plongeantes vers propriétés voisines ;

Considérant dès lors que l'implantation de cette terrasse est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles et à l'intimité du voisinage ;

Considérant que la demande déroge également au règlement régional d'urbanisme en ce que les cabanons techniques doivent être compris dans le volume de toiture (art.6, §3) ;

Considérant que les 2 immeubles mitoyens possèdent des toitures plates de même typologie ;

Considérant également que le bâtiment dispose d'un jardin ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à l'aménagement de la toiture en terrasse et au cabanon ne sont pas acceptables ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la rehausse de la cage d'escalier et la terrasse en toiture
- limiter la profondeur de l'escalier à la profondeur de la terrasse

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

10ème OBJET

Dossier 15565 – Demande de la S.P.R.L. ABEAMO CONSULTING & SOLUTIONS et de Monsieur A. MOINET et Mademoiselle E. BEHETS-WYDEMANS pour transformer et agrandir un immeuble mixte (1 logement et 1 bureau) sis avenue Charles Brassine 20.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation
au PPAS n° 6 (A.R. du 08/02/1985) : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir un immeuble mixte (1 logement et 1 bureau)

ENQUETE : du 16 novembre 2012 au 30 novembre 2012. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- des questions relatives à la demande de dérogation par rapport aux constructions existantes,
- le risque de vis-à-vis qu'engendrerait la terrasse à l'arrière du 2ème étage,
- des questions relatives aux risques liés au chantier (transformations ou construction/reconstruction).

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 articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogations aux prescriptions II, 3) (esthétique) et II, 2) (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments)) du plan particulier d'affectation du sol n° 6
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur et Madame MOINET et BEHETS-WYDEMANS , les demandeurs, Madame FALCINELLI Claudia, l'architecte.

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

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 08 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un immeuble mixte (1 logement et 1 bureau) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin, servant de rangement, local vélos, avec modification de l'escalier d'accès au jardin,
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée avec coursive donnant accès au nouvel escalier susmentionné,
- l'aménagement d'un bureau indépendant aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée d'une superficie de moins de 100 m²,
- la construction d'une extension à l'arrière du 1er étage pour y aménager une chambre supplémentaire pour le logement deux chambres et bureau des 1er et 2ème étages,
- la transformation du 2ème étage pour y aménager les pièces de vie du logement, avec création d'un balcon à l'avant et d'une terrasse en retrait à l'arrière,
- l'isolation, par l'extérieur des façades avant et arrière du bien, avec pose d'un enduit ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 novembre 2012 au 30 novembre 2012 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur des questions relatives à la demande de dérogation par rapport aux constructions existantes, le risque de vis-à-vis

qu'engendrerait la terrasse à l'arrière du 2ème étage et des questions relatives aux risques liés au chantier (transformations ou construction/reconstruction) ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité, notamment pour suppression d'un logement, conformément à la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant que la suppression d'un logement au profit d'un bureau indépendant de tout logement, d'une superficie d'environ 95 m², dans un immeuble d'une superficie planchers de tous les niveaux hors sol de +/- 285 m², ne répond à aucun des neuf cas de figure prévus à ladite prescription générale (PRAS 0.12) ;

Considérant néanmoins qu'il serait aisé de rendre le bureau accessoire au logement ;

Considérant en outre que le plan particulier d'aménagement du sol permet l'aménagement de bureaux pour une superficie de maximum 100 m² ;

Considérant dès lors que cet aménagement est conforme aux dispositions du plan particulier d'aménagement du sol ;

Considérant qu'il apparaît des titres de propriétés joints à la demande que le bien a été divisé en 2 lots, semble-t-il sans respect des dispositions de l'article 104 du Cobat ;

Considérant qu'il existe des liens familiaux entre les personnes physiques propriétaire et représentant de la personne morale propriétaire du rez-de-chaussée ;

Considérant que les demandeurs déclarent séance se préoccuper d'abord des autorisations relatives aux modifications du bâtiment et ensuite au changement d'affectation en bureau du logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la passerelle à l'arrière du rez-de-chaussée, l'escalier d'accès au jardin, l'extension à l'arrière du 1er étage (chambre), l'isolation de la façade arrière aux 1er et 2ème étages ainsi que la terrasse à l'arrière du 2ème étage dépassent les deux constructions voisines ;

Considérant qu'une partie de la passerelle à l'arrière du rez-de-chaussée ainsi que de l'escalier d'accès au jardin dérogent aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de gabarit des bâtiments (prescription II, 2) en ce que leur profondeur de bâtisse dépasse les 15 m y autorisés de respectivement environ 40 cm et 3,70 m ;

Considérant que le projet prévoit de rehausser le mur mitoyen de gauche d'environ 80 cm afin de supprimer les vues depuis le bas de l'escalier ;

Considérant toutefois que cette rehausse est représentée sur une profondeur supérieure à celle nécessaire au respect des dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que la passerelle ne nécessite aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du 1er étage dépasse de 1,45 m la construction voisine la plus profonde et d'un peu plus de 5 m la construction voisine la moins profonde (construction voisine de gauche – n° 18) ;

Considérant néanmoins que la construction voisine de gauche présente une extension de profondeur similaire, à environ 3,65 m de la limite mitoyenne ;

Considérant que plusieurs constructions avoisinantes disposent d'extensions de gabarit identique ou similaire au 1er étage ;

Considérant par conséquent que ces transformations sollicitées à l'arrière du bien 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), tout comme celle aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de gabarit des bâtiments (prescription II, 2) sont acceptables ;

Considérant toutefois que la demande inclut la réalisation d'une terrasse à l'arrière du 2ème

étage, sur la toiture plate de l'extension du 1er étage, sur une profondeur d'environ 3 m, avec des retraits latéraux de 1,90 m, conformément aux dispositions du code civil ;
Considérant également l'absence de terrasses à une telle hauteur dans le voisinage immédiat ;
Considérant que cette terrasse dépasse entièrement les deux profils mitoyens ;
Considérant dès lors qu'elle déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ;
Considérant que cet aménagement serait de nature à engendrer des vues intrusives vers les propriétés voisines ;
Considérant par conséquent que la terrasse serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant en outre qu'un balcon, d'une profondeur d'environ 1,30 m, est prévu en façade avant, au même étage ;
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 cette terrasse ne sont pas acceptables ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) en ce que son isolation par l'extérieur modifie le front bâti de +/- 15 cm ;
Considérant la présence d'une zone de recul d'une profondeur de 6 m ;
Considérant que la construction voisine de droite dispose d'un bow-window au 1er étage, tout comme plusieurs constructions avoisinantes ;
Considérant dès lors que le front bâti existant n'est pas parfaitement rectiligne ;
Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) est minime et acceptable ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions (PRAS 2.5) ;
Considérant que le projet transforme une bâtisse aux caractéristiques classiques en bâtiment à l'architecture sensiblement plus moderne (enduit, bardage en bois, terrasse à l'avant, châssis et portes en aluminium, ...) ;
Considérant que le bien ne présente pas de caractéristiques architecturales remarquables ;
Considérant la présence d'un immeuble plus moderne environ en face du bien faisant l'objet de la demande ;
Considérant que le style architectural de la rue n'est ni particulièrement hétéroclite, ni particulièrement uniforme ;
Considérant également que le projet déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière d'esthétique (prescription II, 3) en ce qu'il prévoit, en façade, un enduit sur isolant et qu'il ne s'agit pas d'un matériau de parement ;
Considérant que ce matériau convient à l'architecture plus contemporaine du projet ;
Considérant que la teinte claire de ce dernier alterne avantageusement avec la teinte anthracite des châssis en aluminium ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière d'esthétique (prescription II, 3) est acceptable, tout comme la modification des caractéristiques urbanistiques du bien ;
Considérant toutefois que le balcon sollicité à l'avant du 2ème étage ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues obliques ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- rendre le bureau accessoire au logement (ce qui implique qu'une seule et même personne morale ou physique soit propriétaire de l'ensemble du bien) et de limiter sa superficie à maximum 45 % de la superficie planchers du bien,

- supprimer la terrasse prévue à l'arrière du 2ème étage,
- prévoir, pour la terrasse prévue à l'avant du 2ème étage, un recul respectant les dispositions du code civil en matière de vues,

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

11ème OBJET

Dossier 15469 – Demande de la S.A. DENIS B BELGIUM SERVICES pour transformer une maison unifamiliale avec commerce accessoire en immeuble mixte (commerce indépendant + 1 logement à une chambre) sis avenue Henri de Brouckère 4

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

DESCRIPTION : Transformer une maison unifamiliale avec commerce accessoire en immeuble mixte (commerce indépendant + 1 logement à une chambre)

ENQUETE : Du 15 novembre 2012 au 29 novembre 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)
- Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement pour avis.

AUDITION : Monsieur BRACCO Eric, le demandeur.

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

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 une maison unifamiliale avec commerce accessoire en immeuble mixte (commerce indépendant + 1 logement à une chambre) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 novembre 2012 au 29 novembre 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la prescription générale 0.12, 7° du plan régional d'affectation du sol permet la suppression du logement, en liseré de noyau commercial, pour l'extension d'un commerce existant, moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande de suppression porte uniquement sur le rez-de-chaussée ;

Considérant que le logement indépendant comporte une seule chambre et occupe le reste du bien ;

Considérant dès lors que la demande participe à la continuité du 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 les châssis existants sont en aluminium de ton blanc ;
Considérant que le châssis du rez-de-chaussée existant le long de la rue Valduc supprime le cintrage d'origine ;
Considérant néanmoins qu'il s'agit de la seule baie cintrée du bien ;
Considérant que le projet maintient les divisions d'origine ;
Considérant que les menuiseries s'intègrent relativement discrètement au bâti existant ;
Considérant toutefois que les plans mentionnent un bureau au rez-de-chaussée, alors quel a demande porte sur du commerce ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de corriger les plans introduits ;

Avis favorable à condition de corriger la destination des pièces du rez-de-chaussée en commerce et non bureau.

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

12ème OBJET

Dossier ENS/17 – Demande de S.A. CARREFOUR BELGIUM pour placer 5 enseignes "Carrefour express" sis Chaussée de Wavre 1658

ZONE : - au PRAS : zone administrative et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
- au PPAS n° (25) : zone de bureau et commerce de détail

DESCRIPTION : placer 5 enseignes "Carrefour express"

MOTIF : dérogation au P.P.A.S. n° 25, en ce que celui-ci n'autorise qu'une enseigne/plaque publicitaire par commerce ;

AUDITION : le demandeur, représenté par Monsieur BOSLAK

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

« Considérant que la demande porte sur le placement de 5 enseignes « Carrefour Express » ;
Considérant qu'il s'agit plus précisément de :
- 1 film plastique posé sur la vitrine autour de la porte d'entrée (dispensé de permis) ;
- 2 grandes enseignes parallèles à la façade (dont une au-dessus de la vitrine) ;
- 2 enseignes perpendiculaires à la façade (au-dessus de la vitrine) ;
Considérant que la demande se situe en zone administrative, espace structurant et Z.I.C.H.E.E. du P.R.A.S. ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du R.R.U. ;
Considérant la conformité de la demande aux dispositions du R.R.U. en la matière ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour dérogation au P.P.A.S. n° 25, en ce que celui-ci n'autorise qu'une enseigne/plaque publicitaire par commerce ;
Considérant la nécessité pour ce commerce de se signaler ;
Considérant toutefois le nombre important d'enseignes par rapport à la surface de la vitrine de ce commerce ;
Considérant que la surabondance d'enseignes nuit à l'esthétique du bâtiment ;
Considérant qu'un nombre d'enseignes plus limité ne nuirait pas à la visibilité de ce commerce ;
Considérant que la grande enseigne avec une flèche (Post 1 – 9m de long) posée sur la façade à gauche de la vitrine ne se justifie pas ;

AVIS FAVORABLE, pour une durée de 9 ans, à l'exception de la grande enseigne avec une flèche (Post 1 – 9 m de long) posée sur la façade à gauche de la vitrine qui est refusée ».

13ème 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) et le bureaux et les 3 dépôts existants en intérieur d'îlot en maison unifamiliale avec bureau accessoire, avenue Henri de Brouckère de 44 à 46 (report de la commission de concertation du 22 novembre 2012).

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 bureaux 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 : néant – report d'avis.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer 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 ;

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 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, ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur 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 ;

Considérant qu'il s'agit de bâtiments existants ;

Considérant la création d'un logement à front de rue ;

Considérant que la suppression des dépôts existants au profit d'un logement unifamilial avec bureau accessoire et création de pleine terre permet d'assurer la continuité du logement ;

Considérant également que la prescription particulière 2.5.1° du plan régional d'affectation du sol stipule que seuls les actes et travaux relatifs au logement peuvent porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la demande prévoit la création d'espaces perméables et en pleine terre ;

AVIS EN COURS DE REDACTION

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

