

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 14/03/2013
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 14/03/2013

Présents/Aanwezig :

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

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

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

1er OBJET

Dossier 15609 – Demande de Monsieur et Madame DELHAYE-CEULEMANS pour isoler une maison unifamiliale par l'extérieur, rue Charles Pas 19

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

DESCRIPTION : Isoler une maison unifamiliale par l'extérieur

ENQUETE : du 14 février 2013 au 28 février 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Dérogation à l'art. 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

AUDITION : Monsieur DELHAYE, le demandeur et Madame DELHAYE Delphine, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit d'isoler une maison unifamiliale par l'extérieur ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14 février 2013 au 28 février 2013 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 (titre I, art. 3) en ce que l'isolation extérieure modifie le front de bâtisse de 14 cm ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique du logement ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant la présence d'une zone de recul densément plantée de plus de 5 m de profondeur ;

Considérant que la maison existante est en brique et que la maison mitoyenne est enduite et de teinte blanche ;

Considérant que la teinte de l'enduit projeté sera pratiquement identique à celle de la maison mitoyenne ;

Considérant dès lors que la modification esthétique s'intègre harmonieusement aux caractéristiques architecturales du voisinage ;

Considérant que la modification d'alignement est fortement limitée ;

Considérant qu'eu égard à la disposition des lieux, cette adaptation du front de bâtisse ne sera pratiquement pas perçue depuis l'espace public ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 3) est minime et acceptable ;

Avis favorable.

2de VOORWERP

Dossier 15561- – Aanvraag van B.V.B.A. ICE VISTA voor het bouwen van een appartementsgebouw, Gustave Demeylaan van 103 tot 105

GEBIED : in het GBP : typisch woongebied
in het BBP nr (20) (K.B. 08/03/1988) : woongebied

BESCHRIJVING : Bouwen van een appartementsgebouw

ONDERZOEK : van 14 februari 2013 tot 28 februari 2013. Er werden negen bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze betreffen voornamelijk :

- het zon- en lichtverlies voor de omliggende percelen, met de onmogelijkheid voor de buurthuizen om zonnepanelen te kunnen installeren,
- het verhogen van overstromingsrisico,
- de omvang van het ontwerp dat de verhoudingen van de omliggende gebouwen overschrijdt,
- de overdreven afwijkingen van het ontwerp op de regels van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake gabariet (bouwdiepte, dak, hoogte),
- het gebrek van integratie van het ontwerp met de bestaande ééngezinswoningen met een plat dak,
- het gevoel van ruimte, openheid en helderheid in de laan zal met het ontwerp sterk

verminderd worden,

- het uitzicht zal volledig verborgen zijn,
- het gebrek van functionaliteit van de voorziene parkeerplaatsen,
- de geluidshinder verbonden met de appartementen en de auto's.

MOTIEVEN : - afwijkingen op art. 4 (diepte van de bouwwerken) art. 5 (hoogte van de voorgevel) en op art.6 (dak - hoogte) van titel I van de GSV

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- afwijkingen van het voorschrift J (gebied voor koeren en tuinen) het voorschrift A, 2 (inplanting en gabarieten) en het voorschrift A, 4 (uitzicht van de gebouwen) van het BBP nr 20

AUDITIE : De heer BLANCQUAERT, de architect en de aanklagers: De Heer FLEURENT, De Heer VANDENBROECK, en De Heer COSYNS.

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

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en in een woongebied van het bijzondere bestemmingsplan nr 20 vastgelegd door Koning Besluit van 8 maart 1988 ;

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een appartementsgebouw betreft;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 14 februari 2013 tot 28 februari 2013 en dat negen bezwaarschriften werden ingediend gedurende het openbaar onderzoek ;

Overwegende dat de bezwaarschriften betrekking hebben op de volgende elementen:

- het zon- en lichtverlies voor de omliggende percelen, met de onmogelijkheid voor de buurthuizen om zonnepanelen te kunnen installeren,
- het verhogen van het overstromingsrisico,
- de omvang van het ontwerp dat de verhoudingen van de omliggende gebouwen overschrijdt,
- de overdreven afwijkingen van het ontwerp op de regels van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake gabariet (bouwdiepte, dak, hoogte),
- de gebrekkige integratie van het ontwerp met de bestaande ééngezinswoningen met plat dak,
- het gevoel van ruimte, openheid en helderheid in de laan dat met het ontwerp sterk verminderd zal worden,
- het bestaande uitzicht dat volledig verborgen zal zijn,
- het gebrek aan functionaliteit van de voorziene parkeerplaatsen,
- de geluidshinder verbonden met de appartementen en de auto's ;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (titel I, art. 4) en dak (titel I, art. 6) daar waar het gebouw op elk verdieping de twee mandelige profielen van de naastgelegen eigendommen overschrijdt ;

Overwegende dat de overschrijding van de bouwdiepte van het ontwerp met betrekking tot het diepste naastliggende bouwwerk op de bovengrondse kelderverdieping 7,50 m bedraagt voor het overdekte deel en 10,75 m bedraagt voor het onbedekte deel van het gebouw ;

Overwegende dat deze overschrijding op de gelijkvloerse, 1ste en 2de verdieping 4,50 m bedraagt ;

Overwegende dat deze verdiepingen de bouwdiepte van het minst diep naastliggende bouwwerk met bijna 7 m overschrijden;

Overwegende dat bovendien de parkeerplaatsen van de ondergrondse verdieping niet functioneel zijn en dat ze zonder het aanleggen van de manoeuvreerruimte aan de achtergevel, dat in afwijking met de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het bijzonder bestemmingsplan is, niet bruikbaar zijn ;

Overwegende dat de twee dakverdiepingen bijna volledig het hoogste naastliggende profiel overschrijden ;

Overwegende dat bijgevolg deze twee verdiepingen in afwijking zijn met de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake dak (titel I, art. 6) ;

Overwegende dat de totale bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping van het ontwerp 18 m bedraagt (terras inbegrepen);

Overwegende dat de bouwdiepte van de kelderverdieping en van het terras van de gelijkvloerse verdieping de 15 m van het bijzondere bestemmingsplan overschrijdt;

Overwegende dat derhalve het ontwerp afwijkt van de voorschriften van het bijzondere bestemmingsplan nr 20 inzake inplanting en gabarieten (voorschrift A, 2) en gebied voor koeren en tuinen (voorschrift J) ;

Overwegende dat het ontwerp niet afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hoogte van de voorgevel (titel I, art. 5) ;

Overwegende dat de uitbreidingen van de mandelige muren excessief zijn ;

Overwegende dat het ontwerp de residentiële kwaliteiten van de omgeving benadeelt\$;

Overwegende dat derhalve de afwijkingen van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (titel I, art. 4), hoogte van de voorgevel (titel I, art. 5) en dak (titel I, art. 6) als ook de afwijkingen van de voorschriften van het bijzondere bestemmingsplan nr 20 inzake inplanting en gabarieten (voorschrift A, 2) en gebied voor koeren en tuinen (voorschrift J) overdreven zijn ;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van het bijzondere bestemmingsplan nr 20 inzake uitzicht van de gebouwen (voorschrift A, 4) daar waar het plan gevelmaterialen voorziet en dat het ontwerp pleister aanvraagt ;

Overwegende dat de naastliggende gebouwen platte daken hebben en dat het ontwerp hiervan afwijkt daar het een hellend dak voorziet ;

Overwegende dat de architecturale karakteristieken van het ontwerp niet stroken met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggend stedelijk karakter ;

Overwegende dat bijgevolg dat het ontwerp niet strookt met de goede ruimtelijke ordening ;

Ongunstig advies.

3ème OBJET

Dossier 15621 – Demande de Monsieur B. DUMORTIER pour transformer et isoler une maison unifamiliale sise avenue René Stevens 133

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

DESCRIPTION : transformer et isoler une maison unifamiliale

ENQUETE : du 14 février 2013 au 28 février 2013. 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)
- 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 : Monsieur DUMORTIER Benoît, le demandeur et Madame DE BUSSCHERE, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et isoler une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- poser un enduit sur isolant en façade arrière

- poser un enduit de teinte claire sur isolant sur les murs pignons non construits

- rehausser les profils de rive afin de permettre l'isolation des toitures plates de l'immeuble

- remplacer les menuiseries en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14 février 2013 au 28 février 2013 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 CRMS car il se trouve dans le périmètre de protection d'un bien classé (Maison Lacoste) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture en ce que l'isolation par l'extérieur de la façade arrière et la rehausse de la toiture de l'extension du rez-de-chaussée dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

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

Considérant que la dérogation liée à l'isolation de la façade arrière ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci (13cm) ;

Considérant que les profils de rive de la toiture plate de l'immeuble et de la toiture de l'extension du rez-de-chaussée ne sont rehaussés que de 15 cm ;

Considérant dès lors que les dérogations du projet sont minimales et acceptables ;

Considérant que les châssis d'origine sont remplacés par des châssis en PVC structuré de teinte de teinte gris anthracite et que la nouvelle porte de garage est sectionnelle et en aluminium structuré de teinte de teinte gris anthracite ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques du bâtiment ;

Considérant l'avis favorable de la CRMS ;

Avis majoritaire favorable.

Avis minoritaire favorable de la DMS à condition de maintenir, en façade avant, des menuiseries extérieures en bois (châssis, porte d'entrée et porte de garage).

4ème OBJET

Dossier 15617 – Demande de Monsieur et Madame SCHOEPEN pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue Ernest Claes 7

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 14 février 2013 au 28 février 2013. 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)
- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur et Madame SCHOEPEN, les demandeurs et Madame DUCHAMPS Christine, l'architecte.

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

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

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

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- démolir et reconstruire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- poser un enduit sur isolant sur la façade arrière du rez-de-chaussée
- régulariser la construction d'une petite annexe à l'arrière du 1er étage
- régulariser la réalisation d'un auvent au-dessus de la terrasse du 1er étage
- régulariser le remplacement des châssis en façade avant
- régulariser la construction d'un escalier en colimaçon entre le 2ème étage et la mezzanine

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14 février 2013 au 28 février 2013 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'isolation par l'extérieur de la façade arrière et la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

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

Considérant que la dérogation liée à l'isolation de la façade arrière rez-de-chaussée ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci (12 cm) ;

Considérant que la construction de l'annexe du rez-de-chaussée est implantée entre l'annexe existante et un mur mitoyen existant (de droite) ;

Considérant que ce mur mitoyen est rehaussé sur la profondeur de la nouvelle annexe afin de rejoindre le niveau de rive de l'annexe existante ;

Considérant que cette rehausse est limitée à 20 cm ;

Considérant dès lors les dérogations liées au projet sont minimales et acceptables ;

Considérant que la petite annexe construite au 1er étage est implantée entre une annexe existante (wc) et un mur mitoyen (de gauche) existant ;
Considérant que la construction de cette petite annexe n'engendre aucune rehausse des mitoyens ;
Considérant que l'auvent du 1er étage s'adosse à l'annexe du 1er étage ;
Considérant cependant que cet auvent est construit jusqu'à la limite mitoyenne de droite, empêchant ainsi l'éventuelle rehausse du mur mitoyen ;
Considérant que les châssis et la porte d'entrée d'origine en façade avant ont été remplacés par des menuiseries en PVC de teinte blanche présentant des divisions et dessins différents de la situation d'origine ;
Considérant que le contexte urbanistique de l'ensemble dans lequel se situe la maison a évolué depuis sa construction ;
Considérant de plus que la division bipartite du châssis du rez-de-chaussée permet d'augmenter l'apport de lumière à l'intérieur de pièces de vie et qu'elle ne dénature pas la typologie du bâtiment ;
Considérant dès lors que les modifications en façade avant s'intègrent relativement discrètement à l'ensemble constitué par les maisons environnantes ;

Avis majoritaire favorable à condition de limiter la largeur de l'auvent du 1er étage de manière à pouvoir rehausser le mur mitoyen (recul d'au moins 15 cm par rapport à la limite mitoyenne)

Avis minoritaire de la DMS défavorable sur la régularisation du remplacement des menuiseries en façade avant.

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

5ème OBJET

Dossier 15578 – Demande de Monsieur Guillaume DE POSCH pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue Henri de Brouckère 100

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 14 février 2013 au 28 février 2013. Une demande de convocation à la Commission de concertation ainsi que deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Les remarques formulées par les intervenants sont les suivantes :

- quoiqu'apportant plusieurs améliorations positives au bien, le projet implique cependant une augmentation substantielle du volume des constructions existantes, en particulier en ce qui concerne la "remise" située à la droite de la maison. Cette annexe, actuellement très basse, sera rehaussée au niveau du faîte, qui sera lui-même quelque peu rehaussé par rapport à la situation existante. La création, en toiture côté nord, d'une fenêtre droite ("chien assis") créera un fort vis-à-vis en face de la maison sise au n° 6 avenue du Kouter.

- demande de maintien de l'accès pendant et après le chantier, tout le long du chemin joignant l'avenue de Brouckère à la parcelle 482K, située en intérieur d'îlot, la rehausse de l'immeuble qui prévoit l'aménagement de fenêtres permettant des vues directes vers ladite parcelle et la préservation de l'environnement des poussières, gravats et matériaux de construction à caractère polluant.
- la rehausse de l'immeuble n'est pas conforme au RRU ni au bon aménagement des lieux, prendra le soleil des parcelles environnantes et altèrera le caractère bucolique de la colline et du chemin « Tienne Ermitage ».

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

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

AUDITION : Monsieur de POSCH, le demandeur, Monsieur DE SIMPEL, l'architecte, Mesdames, GAIFFE et HOLLANDERS et Monsieur Marchand, les réclamants.

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

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

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

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- reconstruire et agrandir l'annexe latérale du bâtiment principal
- modifier le volume de toiture et créer 5 lucarnes
- rehausser ponctuellement la façade arrière
- agrandir et créer des baies de fenêtre
- isoler les façades par l'extérieur
- réaménager les abords

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14 février 2013 au 28 février 2013 et que deux lettres de réclamation et une demande de convocation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- quoiqu'apportant plusieurs améliorations positives au bien, le projet implique cependant une augmentation substantielle du volume des constructions existantes, en particulier en ce qui concerne la "remise" située à la droite de la maison. Cette annexe, actuellement très basse, sera rehaussée au niveau du faîte, qui sera lui-même quelque peu rehaussé par rapport à la situation existante. La création, en toiture côté nord, d'une fenêtre droite ("chien assis") créera un fort vis-à-vis en face de la maison sise au n° 6 avenue du Kouter,
- demande de maintien de l'accès pendant et après le chantier, tout le long du chemin joignant l'avenue de Brouckère à la parcelle 482K, située en intérieur d'îlot, la rehausse de l'immeuble qui prévoit l'aménagement de fenêtres permettant des vues directes vers ladite parcelle et la préservation de l'environnement des poussières, gravats et matériaux de construction à caractère polluant,
- la rehausse de l'immeuble n'est pas conforme au RRU ni au bon aménagement des lieux, prendra le soleil des parcelles environnantes et altèrera le caractère bucolique de la colline et du chemin « Tienne Ermitage » ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil de toiture projeté dépasse les profils

mitoyens ;

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

Considérant que la construction de 2 annexes (latérale et à l'arrière) au rez-de-chaussée ont été octroyées en 1958 et 1959 ;

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée (environ 4,3m²) s'implante entre 2 volumes existants et n'engendre aucune rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la demande prévoit également la rehausse du faîte de la toiture à double pente de 0,8m et le recentrage de celui-ci par rapport à la profondeur du bâtiment ;

Considérant que cette modification de toiture engendre une rehausse relativement limitée (environ 1m²) du mur mitoyen de droite (n°98) ;

Considérant de plus que le gabarit du volume mitoyen est plus bas que le volume principal de la maison du n°98 ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à la rehausse de toiture est acceptable ;

Considérant que les combles sont aménagés en 2 chambres, bureau et salle de bain ;

Considérant que l'habitabilité des combles est assurée, notamment par la réalisation de lucarnes et d'un nouvel escalier ;

Considérant que les lucarnes participent à l'éclairage naturel des chambres et ne sont pas orientées directement vers le jardin du n°6 de la avenue du Kouter ;

Considérant de plus que ces lucarnes sont implantées en retrait par rapport au plan des façades et qu'elles possèdent des dimensions limitées (hauteur d' 1,25 m en toiture avant et 1m en toiture arrière et de largeur bien inférieure au tiers de la largeur des façades) ;

Considérant qu'elles s'intègrent relativement discrètement à la toiture projetée ;

Considérant également que les baies de fenêtres des lucarnes projetées se trouvent à plus de 3,4m des limites mitoyennes à l'avant et à plus de 12m à l'arrière et que la baie latérale du rez-de-chaussée est située en contrebas de la parcelle voisine et à plus de 6m de la limite mitoyenne ;

Considérant que la demande déroge également au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art .4) en ce que la chambre 02 possède une hauteur sous plafond inférieure à 2,30m ;

Considérant cependant que cette chambre possède des conditions d'habitabilité relativement bonnes (lumineuse, spacieuse et possédant une vue droite) ;

Considérant dès lors que la dérogation en matière de hauteur sous plafond est acceptable ;

Considérant que la rehausse de façade arrière est limitée à environ ¼ de la largeur de la maison et qu'elle s'adosse entièrement au mur mitoyen existant ;

Considérant qu'il y a lieu de corriger le profil de toiture de la construction mitoyenne (toiture en pente et non plate) ;

Considérant que les nouvelles baies permettent de créer des pièces de vies lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant qu'il existe une discordance entre le dessin de la baie au droit de l'escalier en plan et en élévation ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'un crépi blanc sur isolant sur l'ensemble des façades de la maison et le remplacement des menuiseries par des châssis à croisillons en PVC structuré de teinte grise ;

Considérant que les modifications des façades s'intègrent relativement bien au bâti environnant ;

Considérant que le gabarit projeté de la maison (R+T) reste limité et respecte les gabarits des maisons environnantes (R+T et R+I+T) ;

Considérant que les abords sont aménagés de manière à maintenir le passage vers la parcelle attenante ainsi que les niveaux de jardin en « gradins » ;

Considérant dès lors que le projet ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles des

propriétés voisines ;

Avis favorable à condition de corriger l'élévation côté jardin (baie de fenêtre du 1er étage au droit de l'escalier) et la pente de l'extension a à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison mitoyenne (n°98).

6ème OBJET

Dossier 15601 – Demande de Monsieur MEUNIER Daniel pour transformer une maison unifamiliale en intérieur d'îlot sise rue Alexis Willem 28

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle dans le périmètre du permis de lotir délivré à l'asbl Foyer pour adolescents le 10/12/1965 et modifié le 24/11/1967: lot 2

DESCRIPTION : Transformer une maison unifamiliale en intérieur d'îlot

ENQUETE : du 14 février 2013 au 28 février 2013. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement l'opposition à la régularisation de l'escalier extérieur existant et générant des nuisances sonores excessives.

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

AUDITION : Monsieur Stevens, le propriétaire, Monsieur SENNI, l'architecte et Monsieur DEVIS, le réclamant.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et dans le périmètre du permis de lotir délivré à l'asbl Foyer pour adolescents le 10/12/1965 et modifié le 24/11/1967 (lot 2) ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation du percement d'une fenêtre au 2ème étage, en façade Sud,
- la régularisation de la modification des dimensions de la fenêtre du 2ème étage, en façade Nord,
- la régularisation de la création d'un escalier donnant accès au jardin de puis la terrasse existante du 1er étage, en façade Est ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14 février 2013 au 28 février 2013 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'opposition à la régularisation de l'escalier extérieur existant générant, selon le réclamant, des nuisances sonores excessives ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6) ;
Considérant que cette demande de permis d'urbanisme fait suite au constat des infractions urbanistiques réalisées par les anciens propriétaires et à la mise en conformité de plusieurs de ces infractions ;
Considérant que le garage qui avait été supprimé a été rétabli ;
Considérant que l'emplacement de stationnement aménagé en zone de recul a été supprimé ;
Considérant que les plantations imposées dans le permis d'urbanisme n° 14.323, délivré en date du 6 novembre 2007, ont été réalisées ;
Considérant que la baie modifiée et la nouvelle baie ne sont pas de nature à engendrer de vues intrusives vers les propriétés voisines ;
Considérant que ces baies permettent un meilleur éclairage naturel du 2ème étage de la maison unifamiliale ;
Considérant que la largeur de l'escalier d'accès au jardin est limitée à 60 cm ;
Considérant que l'escalier est situé à environ 10 m de la limite de propriété côté Est ;
Considérant que, vu sa position, cet escalier met en communication la terrasse et la partie la plus large du jardin ;
Considérant en outre que son implantation est conforme aux dispositions du permis de lotir ;
Considérant que cet élément à claire voie s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Avis favorable.

7de VOORWERP

Dossier 13/ENV/919-1B – Aanvraag van N.V. INFRABEL voor de uitbating van stationaire batterijen, een batterijlader en statische transformatoren met minerale olie, Triomflaan 211

GEBIED : In het GBP : spoorweggebied.

BESCHRIJVING : Uitbating van stationaire batterijen, een batterijlader en statische transformatoren met minerale olie.

ONDERZOEK : Van 18 februari 2013 tot 4 maart 2013. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

MOTIEVEN : - Milieuvergunning van klasse 1B.
- Artikel 41 van de Ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen.
- Uitbating van bestaande ingedeelde inrichtingen.

AUDITIE : De heer Driessens Herman, de aanvrager.

Na een uitwisseling van standpunten, spreekt de overlegcommissie de volgende raad unaniem uit :

Overwegende dat het goed gelegen is in een spoorweggebied van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 ;

Overwegende dat de aanvraag de uitbating van stationaire batterijen, een batterijlader en statische transformatoren met minerale olie betreft ;

Overwegende dat de aanvraag van milieuvergunning betreft de uibating van volgende ingedeelde inrichtingen :

- Rubriek 3: stationaire batterijen (110V x 300 Ah = 33.000 Vah), batterijlader (8,5 kW) (klasse 3) ;
- Rubriek 148 : statische transformatoren met minerale olie (klasse 1B).

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 18 februari 2013 tot 4 maart 2013 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbare onderzoek ;

Overwegende de conclusie van het milieueffectenverslag die vermeldt : “dank zij de gunstige ligging ingesloten door de spoorlijnen, de lage geluidsemissies, de afwezigheid van luchtemissies, het geringe voertuigverkeer en de verwaarloosbare lozing van afvalwater valt de impact van deze installaties op het milieu en de omgeving relatief goed mee”.

Gunstig advies op voorwaarde dat

- de inbreuken aan de laagspanningsinstallatie worden hersteld zodat deze conform is met het AREI.

8ème OBJET

Dossier 12/ENV/897-1B – Demande de la S.A. MANNÈS MOBILITY BRUSSELS pour l’exploitation d’un garage et la vente de voitures, chaussée de Wavre 2245A.

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité, le long d'un espace structurant.

DESCRIPTION : Exploiter un garage, vente de voitures.

ENQUETE : Du 18 février 2013 au 4 mars 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Demande de permis d’environnement de classe 1B.

- Article 41 de l’ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d’environnement.

AUDITION : Monsieur Mannès, le demandeur.

Après cet échange de vues, la commission de concertation émet, à l’unanimité, l’avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, 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 l’exploitation d’un show-room de véhicules neufs et d’occasion, et

de l'exploitation d'un atelier d'entretien et de réparation automobile ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur l'exploitation de :

- rubr. 12A : établissement de lavage de véhicules (classe 2),
- rubr. 13A : atelier de placement d'accessoires sur véhicules, atelier d'entretien, d'essai, de démontage, de réparation de véhicules à moteur (12 kW, classe 2),
- rubr. 45A : dépôts de déchets dangereux (environ 200 kg, classe 2),
- rubr. 71A : compresseurs d'air (4,1 kW, classe 2),
- rubr. 72A : gazomètres, dépôts en récipients fixes de gaz comprimés, liquéfiés ou maintenus dissous (350 litres, classe 2),
- rubr. 80B : dépôts d'huiles usagées (3.000 litres, classe 2),
- rubr. 150C : dépôts de véhicules neufs couverts ou non, salle d'exposition de véhicules neufs (61 emplacements, classe 1B)
- rubr. 151A : dépôts de véhicules usagés et hors d'usage, salles d'exposition de véhicules usagés (15 véhicules, classe 2),
- rubr. 152B : parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur, en dehors de la voie publique (67 emplacements, classe 1B),

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18 février 2013 au 4 mars 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant l'évaluation des incidences sur les deux sites Natura 2000 qui conclut que « les incidences de l'exploitation du « Mannès – Smart Center » sur les habitats et espèces des sites Natura 2000 ne sont pas significatives ».

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite et est en cours d'instruction auprès du service urbanisme concernant l'aménagement des abords du site (clôture...).

Avis favorable aux conditions suivantes :

- identifier de façon claire et précise (au moyen d'aménagements physiques permanents tels que plaques d'identification, marquage, couleurs différentes,...) les emplacements de parking extérieurs destinés :
 - aux véhicules neufs,
 - aux véhicules en attente de réparation (atelier),
 - aux véhicules de direction,
 - aux véhicules des clients et visiteurs.

9ste VOORWERP

Dossier 15353 – Aanvraag van De heer VAN WAETERMEULEN Eric voor het uitbreiden en verbouwen van een gemengd gebouw (handelszaak en woningen), Waversesteenweg 1221A

GEBIED : - In het GBP : typisch woongebied, langsheen een lint voor handelskernen en langsheen structurerende ruimte

- In het BBP nr (6) : woon-, handels- en nijverheidsgebied van het BBP (K.B. 08/02/1985)

BESCHRIJVING : Uitbreiden en verbouwen van een gemengd begouw (handelszaak en

woningen)

ONDERZOEK : Van 14 februari 2013 tot 28 februari 2013. Er werden geen bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

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

AUDITIE : De heer VAN WAETERMEULEN Eric, de aanvrager en Mevrouw REMUE Anne, de architect.

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

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, langsheen een lint voor handelskernen en een structurerende ruimte van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en in een woon-, handels- en nijverheidsgebied van het bijzondere bestemmingsplan nr 6 vastgelegd door Koning besluit van 8 februari 1985 ;

Overwegende dat de aanvraag het uitbreiden en verbouwen van een gemengd begouw (handelszaak en woningen) betreft ;

Overwegende dat de aanvraag meer bepaald betrekking heeft op :

- het bedekken van de bestaande koer achteraan de gelijkvloerse verdieping,
- het afschaffen van het kinderwagenlokaal op de gelijkvloerse verdieping, om er een kleine keuken voor de handelszaak in te richten,
- het wijzigen van de binneninrichting van de woningen van de verdiepingen ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 14 februari 2013 tot 28 februari 2013 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbare onderzoek ;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (titel I, art. 4) en dak (titel I, art. 6) daar waar de uitbreiding van de gelijkvloerse verdieping het hele perceel bedekt ;

Overwegende dat deze uitbreiding geen verhogen van de gemene muren benodigd ;

Overwegende dat het goed naast een hoek gelegen is ;

Overwegende dat de diepte van het perceel tot 15,50 m beperkt is ;

Overwegende dat het bijzondere voorschrift 2.5.1° van het gewestelijke bestemmingsplan toelaat dat handelszaken binnen een lint voor handelskernen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten ;

Overwegende dat bijgevolg de afwijkingen van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (titel I, art. 4) en dak (titel I, art. 6) aanvaardbaar zijn mits esthetische afwerking van het platte dak ;

Overwegende dat de schijdingswanden, zoals in de aanvraag voorzien, de residentiële kwaliteiten van de appartementen verminderen ;

Overwegende dat de voorziene binneninrichting van de woningen niet aan de bewoonbaarheidsnormen van de titel II van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voldoet ;

Overwegende dat de toegelaten appartementen, zoals voorzien in de laatste vergunning, nr. 14.847, afgeleverd op 13 juli 2010, goed bewoonbaar zijn ;

Gunstig advies onder volgende voorwaarden :

- een gunstig advies van de brandweer in te dienen,
- een esthetische afwerking van het platte dak van de uitbreiding van de gelijkvloerse verdieping voorzien (kiezel, ...),
- de binneninrichtingen van de woningen herzien om zo goed mogelijk aan de woonbaarheidsnormen van de titel II van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening tegemoet te komen.

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

10ème OBJET

Dossier 15620 – Demande de Madame MOREAU Frédérique pour rehausser la façade arrière et transformer une maison unifamiliale sise rue du Moulin à Papier 7

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rehausser la façade arrière et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 14 février 2013 au 28 février 2013. 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

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

AUDITION : Madame MOREAU Frédérique, la demanderesse et Monsieur FARBER Christian, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de rehausser la façade arrière et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la hausse de la façade arrière avec modification du profil de la toiture (recul du faîte, réalisation d'une toiture en pente au-dessus de la toiture plate existante, etc.),
- l'agrandissement de la chambre 2, au 2ème étage,
- l'aménagement d'une 3ème chambre avec dressing, au 3ème étage (toiture),
- le placement d'un nouvel escalier d'accès aux combles,
- l'isolation de la façade arrière à partir du 1er étage et
- la mise en conformité de la réalisation d'une terrasse avec auvent et escalier d'accès au jardin, à l'arrière du 1er étage de la maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14 février 2013 au 28 février 2013 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 rehausse de la façade arrière, la terrasse à l'arrière du 1er étage et l'auvent dépassent les deux profils mitoyens ;

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

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du bel-étage atteint un peu moins de 12 m, terrasse et escalier compris ;

Considérant que l'escalier est parallèle à la façade arrière, de sorte à limiter son impact en intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'auvent est ancré dans la façade arrière et qu'il est en structure métallique légère ;

Considérant dès lors qu'il n'a nécessité aucune modification des murs mitoyens et que son impact visuel est limité ;

Considérant que la profondeur de la terrasse varie entre environ 1 m, côté droit (vers le n° 5) et 2,40 m côté gauche (vers le n° 9) ;

Considérant toutefois que la hauteur du mur mitoyen existant côté droit (environ 1,40 m) ne permet pas de respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant également que la terrasse ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues obliques ;

Considérant que les modifications de mitoyens nécessaires au respect de ces dispositions sont minimales ;

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 la mise en conformité de la réalisation de la terrasse et de l'auvent à l'arrière du bel-étage sont acceptables ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière ne nécessite qu'une extension du mur mitoyen de gauche (vers le n° 9) sur environ 40 cm de profondeur ;

Considérant que le dépassement en hauteur des rehausses des murs mitoyens, par rapport aux constructions voisines atteint environ 3 m ;

Considérant que ces agrandissements des mitoyens atteignent environ 8,5 m² pour le côté gauche et 9,5 m² pour le côté droit ;

Considérant que les rehausses sollicitées n'engendreront que très peu de perte d'ensoleillement pour les propriétés voisines ;

Considérant en outre que le programme demandé, à savoir une maison unifamiliale de 3 chambres, un bureau et un dressing, reste en adéquation avec le bien et son 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) liées à la rehausse de la façade arrière avec modification du profil de la toiture sont acceptables ;

Considérant toutefois que le projet inclut l'isolation du mur mitoyen de droite, mais que l'accord écrit du propriétaire n'a pas été fourni ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- rehausser le mur mitoyen de droite jusqu'à une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse du bel-étage, afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites,

- respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques depuis la terrasse du bel-étage (bac planté, retour en maçonnerie ou autre),

- fournir un accord écrit et enregistré du propriétaire voisin du n° 5 concernant l'occupation

de sa parcelle par l'isolation du mur mitoyen.

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

11ème OBJET

Dossier 15605 – Demande de Mademoiselle DRIESENS Joelle pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, rue Valduc 206

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 14 février 2013 au 28 février 2013. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- la perte de luminosité au niveau de la sortie arrière de la maison mitoyenne (n°204)
- la propriété du mur rehaussé, des informations sur le mur mitoyen et le rachat d'une partie de la parcelle du n°204 au n°206

MOTIFS : - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur)
- 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 : Mademoiselle DRIESENS Joelle, la demanderesse et architecte et Monsieur et Madame FORTEMPS – VAN BOECKEL, 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

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

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- refermer la cour couverte du rez-de-jardin (sous-sol)
- construire une lucarne en toiture arrière
- isoler la toiture par l'extérieur
- aménager une terrasse au rez-de-chaussée
- remplacer les châssis en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14 février 2013 au 28 février 2013 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la perte de luminosité au niveau de la sortie arrière de la maison mitoyenne (n°204), la propriété du mur mitoyen rehaussé et le rachat, en 1964, d'une partie de la parcelle du n°204 au n°206 ;
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-jardin et l'isolation de celle-ci, ainsi que le mur mitoyen au droit de la nouvelle terrasse du rez-de-chaussée dépassent les profils des constructions mitoyennes ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que l'extension du rez-de-jardin (sous-sol) s'adosse entièrement au mur de soutènement mitoyen de gauche (n°204) d'un côté et à une extension existante de l'autre ;
Considérant que la terrasse du rez-de-chaussée s'adosse en partie au mur mitoyen existant de gauche et en partie à l'extension existante du rez-de-chaussée ;
Considérant que la dérogation liée à l'aménagement de la terrasse ne porte que sur 0,9m ;
Considérant que le projet engendre la rehausse relativement limitée du mur mitoyen de gauche (n°204) (environ 0,3cm de haut sur 1,75 et de 1,75m de haut sur 1,5m) ;
Considérant cependant que les 60 derniers centimètres sont rehaussés afin de respecter le code civil en matière de vue ;
Considérant que moyennant certaines adaptations, les dérogations liées au projet sont acceptables ;
Considérant que dès lors que les dérogations liées au projet sont acceptables ;
Considérant que la demande, prévoyant la rehausse d'un mur de clôture, ne déroge pas à l'art.7 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;
Considérant que l'habitabilité des combles est assurée, notamment par la réalisation d'une lucarne en toiture arrière ;
Considérant que la lucarne possède des dimensions raisonnables (1,70m de haut sur 3m de large) et s'intègre relativement discrètement au bâti ;
Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur rehausse le niveau du faîte de 13 cm mais ne dépasse pas le profil de la construction voisine la plus haute ;
Considérant que les nouveaux châssis et porte d'entrée en bois de ton gris foncé reprennent les divisions et cintrages des châssis d'origine ;
Considérant que les modifications prévues en façade avant s'intègrent bien aux qualités architecturales de la maison ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la prolongation du mur mitoyen de gauche (n°204) à la profondeur de la terrasse et prévoir un dispositif brise-vues de manière à respecter le code civil en matière de vues obliques (bac à plante fixe, brise-vue,...)

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

12ème OBJET

Dossier 15624 – Demande de Madame DENDOOVEN pour transformer et agrandir une maison unifamiliale en immeuble de deux logements, rue de la Chasse Royale 41

ZONE : au PRAS : zone mixte
au PPAS n° (6) : zone d'habitation (8/2/1985)

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale en immeuble de deux logements

ENQUETE : du 14 février 2013 au 28 février 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

MOTIFS : - dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur et Madame DENDOOVEN, les demandeurs et Monsieur BERIAUX, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 8/2/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale en immeuble de 2 logements ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension à l'arrière de chaque niveau (4)
- régulariser la division la maison unifamiliale

- acter les modifications en façade avant (oriel, baies de fenêtre, châssis et porte d'entrée)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14 février 2013 au 28 février 2013 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 3ème étage dépasse le profil de la construction voisine la plus profonde ;

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

Considérant que l'extension du rez-de-jardin, du 1er et 2ème étages s'alignent à la profondeur de la construction mitoyenne la plus profonde (de droite) et s'adossent à des murs mitoyens existants

Considérant que ces extensions n'engendrent aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que l'extension du 3ème étage observe un recul de 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche et n'engendre qu'une rehausse du mitoyen de droite limitée (0,7m²) ;

Considérant que la maison unifamiliale est divisée en 2 duplex de 90 et 88 m² ;

Considérant que ces logements possèdent de bonnes conditions d'habitabilités ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du PPAS n°6 ;

Considérant que la façade existante diffère de la situation autorisée au permis n° 1198 délivré

pour la maison en 1924 ;

Considérant que ces différences (oriel au 1er étage, baies de fenêtres plus larges et dessin de la porte d'entrée et des châssis) datent probablement de la construction de l'immeuble ;

Considérant dès lors qu'elles ne constituent pas des infractions ;

Considérant que le projet maintient des châssis et porte d'entrée en bois blanc présentant des dessins en accord avec les qualités architecturales du bâtiment ;

Avis favorable.

13ème OBJET

Dossier PUB/62 – Demande de la S.A. CLEAR CHANNEL BELGIUM (Monsieur MOERMAN) pour placer un panneau publicitaire de 8 m² multifaces rue Jules Cockx (angle avenue Nippone)

ZONE : au PRAS : espace structurant

DESCRIPTION : placer un panneau publicitaire 8 m² multifaces

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

AUDITION : les demandeurs

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

« Considérant que la demande vise à placer un panneau publicitaire de 8 m² multifaces en espace public ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de voirie/espace structurant du P.R.A.S. ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du R.R.U. Titre VI ;

Considérant que la demande déroge à l'art.31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité) ;

Considérant que le panneau, ne se trouve pas en zone commerciale et que vu la distance il ne peut participer à l'animation de la zone commerciale de la chaussée de Wavre située à proximité ;

Considérant la proximité avec la promenade verte ;

AVIS DEFAVORABLE».

14ème OBJET

Dossier PUB/63 – Demande de la S.A. CLEAR CHANNEL BELGIUM (Monsieur MOERMAN) pour placer 6 panneaux publicitaires de 2 m² (3 côté bd du Souverain et 3 côté av. Dehoux) , boulevard du Souverain 240

ZONE : au PRAS : zone de forte mixité (et espace structurant côté Souverain)

DESCRIPTION : placer 6 panneaux publicitaires de 2 m² (3 côté bd du Souverain et 3 côté av. Dehoux)

MOTIFS : - dérogation à l'art.19 2° du titre VI du RRU (publicité non lumineuse sur les terrains bâtis en zones générale et élargie) – côté Dehoux
- dérogation à l'art.19 1° du titre VI du RRU (publicité non lumineuse sur les terrains bâtis en zone restreinte) – côté Souverain

AUDITION : les demandeurs

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

« Considérant que la demande vise à placer 6 panneaux publicitaires de 2 m² à destination de la publicité de Carrefour – 3 du côté Souverain et 3 du côté Dehoux – sur un terrain bâti (magasin Carrefour) ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de forte mixité du P.R.A.S., avec espace structurant du côté Souverain ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité restreinte du côté Souverain, et d'une zone de publicité générale du côté Dehoux ;

Considérant que les panneaux seraient placés dans de petites zones de recul arbustives ;

Considérant que la demande déroge à l'article 19 1° et 2° du Titre VI du R.R.U. en ce que les panneaux ne seraient pas placés à plus de 5m de l'alignement ;

Considérant qu'il s'agit de dispositifs publicitaires de petite taille (2 m²) ;

Considérant que ces panneaux ne dénaturent pas l'esthétique des lieux et ne causent aucune gêne ;

Considérant que la profondeur de ces zones de recul ne permet pas le placement des panneaux à plus de 5m de l'alignement ;

AVIS FAVORABLE, pour une durée de 6 ans. »

15ème OBJET

Dossier PUB/64 – Demande de S.A. CLEAR CHANNEL BELGIUM (Monsieur MOERMAN) pour placer un panneau publicitaire de 2 m² sur le pilier n° 4 du viaduc avenue Gustave Demey (angle boulevard du Souverain)

ZONE : au PRAS : zone de voirie

0 et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

0 le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : placer un panneau publicitaire de 2 m² sur le pilier n°4 du viaduc

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

AUDITION : les demandeurs

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

« Considérant que la demande vise à placer un panneau publicitaire de 2 m² sur le pilier n° 4 du Viaduc ;
Considérant qu'il s'agit d'une zone de voirie, espace structurant et Z.I.C.H.E.E. du P.R.A.S. ;
Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité restreinte du R.R.U. ;
Considérant que la demande déroge aux dispositions du R.R.U. en ce qu'il s'agit de placer une publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique (art. 31 – la demande n'est pas située dans une zone commerciale en zone générale ni en zone élargie) ;
Considérant qu'il s'agit d'un dispositif de taille réduite (2 m²) ;
Considérant l'absence de gêne quant au placement du dispositif à cet endroit ;
Considérant que les charges d'urbanisme que le demandeur se propose de réaliser pour 3 demandes similaires sur d'autres piliers seraient intéressantes à exiger dans le cas présent également ;
AVIS FAVORABLE, pour une durée de 6 ans, et moyennant le respect des conditions suivantes :
- mise à disposition d'une face du support destinée à l'affichage communal ou régional ;
- remise en état et entretien du pilier (mise en couleur) ;
- déplacement et restauration de la fresque à un autre endroit imposé ;
- conditions imposées par le Collège ».

16ème OBJET

Dossier PUB/65 – Demande de la S.A. CLEAR CHANNEL BELGIUM (Monsieur MOERMAN pour placer un panneau publicitaire de 2 m² sur le pilier n° 5 du viaduc avenue Herrmann-Debroux (angle boulevard du Souverain)

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

DESCRIPTION : placer un panneau publicitaire de 2 m² sur le pilier n°5 du viaduc

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

AUDITION : les demandeurs

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

« Considérant que la demande vise à placer un panneau publicitaire de 2 m² sur le pilier n° 5 du Viaduc ;

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

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

Considérant que la demande déroge aux dispositions du R.R.U. en ce qu'il s'agit de placer une publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique (art. 31 – la demande n'est pas située dans une zone commerciale en zone générale ni en zone élargie) ;

Considérant qu'il s'agit d'un dispositif de taille réduite (2 m²) ;

Considérant l'absence de gêne quant au placement du dispositif à cet endroit ;

Considérant que le demandeur se propose de réaliser plusieurs charges d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE, pour une durée de 6 ans, et moyennant le respect des conditions suivantes :

- mise à disposition d'une face du support destinée à l'affichage communal ou régional ;
- remise en état et entretien du pilier (mise en couleur) ;
- déplacement et restauration de la fresque à un autre endroit imposé ;
- conditions imposées par le Collège ».

17ème OBJET

Dossier PUB/66 – Demande de la S.A. CLEAR CHANNEL BELGIUM (Monsieur MOERMAN) pour placer 2 panneaux publicitaires de 2 m² sur le pilier n°9 du viaduc sis avenue Herrmann-Debroux (angle avenue Joseph Chaudron)

ZONE : au PRAS : zone de voirie
0 le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : placer deux panneaux publicitaires de 2 m² sur le pilier n°9 du viaduc

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

AUDITION : les demandeurs

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

« Considérant que la demande vise à placer deux panneaux publicitaires de 2 m² sur le pilier n° 9 du Viaduc ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de voirie et espace structurant du P.R.A.S. ;
Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité interdite du R.R.U. ;
Considérant que la demande déroge aux dispositions du R.R.U. en ce qu'il s'agit de placer une publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique (art. 31 – la demande n'est pas située dans une zone commerciale en zone générale ni en zone élargie) ;
Considérant qu'il s'agit de dispositifs de taille réduite (2 m²) ;
Considérant l'absence de gêne quant au placement des dispositifs à cet endroit ;
Considérant que le demandeur se propose de réaliser plusieurs charges d'urbanisme ;
AVIS FAVORABLE, pour une durée de 6 ans, et moyennant le respect des conditions suivantes :

- mise à disposition d'une face de chaque support destinée à l'affichage communal ou régional ;
- remise en état et entretien du pilier (mise en couleur) ;
- déplacement et restauration de la fresque à un autre endroit imposé ;
- conditions imposées par le Collège ».

18ème OBJET

Dossier PUB/67 – Demande de la S.A. CLEAR CHANNEL BELGIUM (Monsieur MOERMAN) pour placer 2 panneaux publicitaires de 2 m² sur le pilier n° 22 du viaduc avenue Herrmann-Debroux (angle chaussée de Wavre)

ZONE : au PRAS : zone de voirie
0 le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : placer deux panneaux publicitaires de 2 m² sur le pilier n°22 du viaduc

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

AUDITION : les demandeurs

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

« Considérant que la demande vise à placer deux panneaux publicitaires de 2 m² sur le pilier n° 22 du Viaduc ;
Considérant qu'il s'agit d'une zone de voirie et espace structurant du P.R.A.S. ;
Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité interdite du R.R.U. ;
Considérant que la demande déroge aux dispositions du R.R.U. en ce qu'il s'agit de placer une publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique (art. 31 – la demande n'est pas située dans une zone commerciale en zone générale ni en zone élargie) ;
Considérant qu'il s'agit de dispositifs de taille réduite (2 m²) ;
Considérant l'absence de gêne quant au placement des dispositifs à cet endroit ;
Considérant que le demandeur se propose de réaliser plusieurs charges d'urbanisme ;
Considérant qu'il n'y a pas de fresque sur ce pilier ;

AVIS FAVORABLE, pour une durée de 6 ans, et moyennant le respect des conditions suivantes :

- mise à disposition d'une face de chaque support destinée à l'affichage communal ou régional ;
- remise en état et entretien du pilier (mise en couleur) ;
- conditions imposées par le Collège ».