

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 18/04/2013
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 18/04/2013

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Madame O. MAROUTAEFF, membre AATL-DU
Mme V. DESPEER, membre pour l'IBGE
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
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 Mme C. WAUTERS

1er OBJET

Dossier 15511 – Demande de Monsieur et Madame TYMOSIAK pour agrandir et transformer une maison en deux appartements et un bureau, avenue Théo Vanpé de 102 à 104

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

DESCRIPTION : Agrandir et transformer une maison en deux appartements et un bureau

ENQUETE : du 21 mars 2013 au 4 avril 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur TYMOSIAK, le demandeur.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer une maison en 2 appartements et 1 bureau ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement d'un espace de bureau ou de commerce au rez-de-chaussée du bien, avec modification de la devanture de cette partie du rez-de-chaussée,
- la construction d'un volume de toiture au-dessus du bien, avec rehausse de la façade arrière,
- l'aménagement d'un appartement à une chambre au 1er étage du bâtiment,
- la réalisation d'un duplex à deux chambres au 2ème étage et dans les nouvelles combles ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 mars 2013 au 4 avril 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 qu'une partie du mur brise-vues de la terrasse à l'arrière du 2ème étage et du versant arrière de la toiture dépassent le profil mitoyen le plus haut (construction voisine de gauche – n° 100) ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements créés ;

Considérant que l'appartement à une chambre prévu au 1er étage du bien dispose de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que ce logement bénéficiera d'une terrasse, implantée contre la limite mitoyenne de gauche, au-dessus de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle présente un recul d'environ 3 m par rapport à la limite mitoyenne de droite et que ses dimensions restent raisonnables (profondeur de 1,90 m pour une largeur d'environ 2,90 m) ;

Considérant que le duplex de deux chambres présente des espaces de vie spacieux, lumineux et ouverts sur la terrasse sollicitée à l'arrière du 2ème étage ;

Considérant que la profondeur de la terrasse sollicitée à l'arrière du 2ème étage se limite à environ 1,50 m ;

Considérant qu'elle s'adosse au mur mitoyen existant de gauche (vers le n° 100) ;

Considérant toutefois que la demande prévoit la rehausse du mur mitoyen de droite (vers le n° 106) jusqu'à une hauteur de 1,90 m par rapport au niveau fini de la terrasse et ce sur toute la profondeur de cet élément ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen de gauche (vers le n° 100) se limite à une rehausse triangulaire dont la hauteur et la base atteignent 30 cm ;

Considérant que cette dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) reste très limitée et est donc acceptable ;

Considérant que le profil arrière de la toiture sollicitée dépasse d'environ 1 m maximum le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que le nouveau volume des combles suit le profil avant de la toiture de la construction voisine de droite (n° 106) et que l'inclinaison du versant arrière est identique à celle du pan avant de l'immeuble, à savoir environ 30° ;

Considérant que ce dépassement est ponctuel et situé entre le faîte et la façade arrière du bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant dès lors que les pertes de luminosité et d'ensoleillement sur les constructions voisines liées à cette dérogation sont fortement limitées ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) liée au nouveau volume de toiture est minime et acceptable ;

Considérant que la lucarne du versant avant de la toiture présentera une hauteur extérieure d'environ 1,85 m ;

Considérant que cet élément, prévu dans le plan de la façade avant, à joues en briques, ne permet pas d'assurer une hauteur sous plafond de la chambre n° 2 conforme aux dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette chambre ne disposerait que d'une hauteur libre de maximum 2 m ;

Considérant que les lucarnes du versant arrière ne portent la hauteur libre de la chambre n° 1 et de la salle de bain qu'à 2,20 m ;
Considérant qu'il s'agit d'un nouveau logement ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de respecter cette disposition reprise dans les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que les formulaires de la demande de permis, le plan du rez-de-chaussée et la coupe mentionnent un espace commercial au rez-de-chaussée, mais que le plan des caves mentionne une cave pour le bureau ;
Considérant qu'il y a lieu de lever ces discordances relatives à la destination du rez-de-chaussée du bien ;
Vu l'avis SIAMU du 19 février 2013 imposant la rehausse du mur mitoyen de fond de parcelle de minimum 1 m ;
Considérant que le demandeur a déclaré, en séance, vouloir aménager un commerce et non un bureau ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- lever la discordance relative à la destination projetée du rez-de-chaussée,
- rehausser le mur mitoyen du fond de parcelle de 1 m, afin d'éviter toute propagation d'incendie depuis l'annexe du rez-de-chaussée, vers l'école voisine, conformément à l'avis du SIAMU,
- respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques depuis la terrasse prévue à l'arrière du 2ème étage (bac planté, retour en maçonnerie ou autre),
- revoir l'implantation de la lucarne avant afin d'assurer une hauteur sous plafond de minimum 2,30 m pour la chambre n° 2 du duplex, tout en maintenant la hauteur extérieure proposée (à savoir 1,85 m),
- rehausser la lucarne arrière afin d'assurer une hauteur sous plafond de minimum 2,30 m pour la chambre n° 1 du duplex.

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

2ème OBJET

Dossier 15567 – Demande de Monsieur DENYS Jean pour aménager un logement en intérieur d'îlot avec accès privatif, chaussée de Wavre 1372

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

DESCRIPTION : Aménager un logement en intérieur d'îlot avec accès privatif

ENQUETE : du 21 mars 2013 au 4 avril 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant

atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur KISIELEWICZ, 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, avec point de variation de mixité et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager un logement en intérieur d'îlot avec accès privatif ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de la transformation d'un bâtiment en intérieur d'îlot en logement unifamilial à deux chambres avec bureau, au-dessus de quatre garages ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 mars 2013 au 4 avril 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les quatre garages existent depuis plus de 30 ans et qu'ils sont loués à des riverains, permettant de libérer des emplacements en voirie ;

Considérant que les quatre garages voisins existaient en 1953 et sont donc réguliers ;

Considérant par conséquent que l'aménagement du rez-de-chaussée du bien faisant l'objet de la demande s'intègre aux caractéristiques urbanistiques existantes de la parcelle ;

Considérant l'apport d'un nouveau logement ;

Considérant que l'appartement sollicité est aménagé en duplex au 1er étage et dans les combles d'un bâtiment existant ;

Considérant que la demande prévoit un accès privatif audit logement ;

Considérant que les pièces de vie principales sont aménagées au 1er étage du bien, au-dessus de quatre garages existants ;

Considérant que la superficie de l'espace séjour-cuisine est conforme aux dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la hauteur sous plafond du 1er étage n'atteint pas les 2,50 m préconisés dans les normes d'habitabilité ;

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

Considérant que la dérogation à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme, se limitant à 4 cm, est minime et acceptable ;

Considérant que les chambres des combles respectent les impositions de hauteur sous plafond de minimum 2,30 m sur la moitié de leur superficie ;

Considérant que leurs surfaces sont limitées à 12 m² et 10,5 m², ainsi que 11,5 m² pour le bureau ;

Considérant la présence d'un large espace de circulation, permettant l'aménagement de mobilier de stockage ;

Considérant que les conditions de confort et d'habitabilité du logement sollicité sont acceptables ;

Considérant dès lors que la dérogation aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale des chambres (titre II, art. 3) est acceptable ;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 1er mars 2013 ;

Avis favorable.

3ème OBJET

Dossier 15635 – Demande de Monsieur MONIN Luc pour transformer une maison unifamiliale en deux appartements, avenue Pré des Agneaux 95

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

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale en deux appartements

ENQUETE : néant. – Uniquement pour avis

MOTIFS : - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

- 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 MONIN Luc, le demandeur et Monsieur DUCHENNE Gilles, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale en 2 appartements ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant également que le bien se situe dans la zone de protection des cités-jardins Le Logis Floréal ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- aménager deux triplex

- créer deux escaliers de circulation interne entre le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1er étage

- aménager une terrasse au 2ème étage

- créer une chambre dans les combles

- remplacer les châssis en façade avant

Considérant la présence de 2 caves privatives ;

Considérant que les deux appartements (2 chambres) possèdent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que la subdivision en deux appartements ne modifie pas la typologie de la maison en façade avant ;

Considérant que la terrasse du 2ème étage s'adosse entièrement à un mur mitoyen existant (de gauche) et respecte un recul de 2,05m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que cette terrasse est conforme à la législation en vigueur ;

Considérant que l'objet de la demande fait partie d'un ensemble de 2 maisons jumelées ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir les qualités architecturales remarquables de ces immeubles, dont la construction date de 1927 ;
Considérant que les menuiseries d'origine en façade avant sont remplacées par des châssis et une porte d'entrée en bois de teinte blanche ;
Considérant que les divisions des châssis projetés sont modifiées et simplifiées (suppressions des petits-bois), portant ainsi atteinte aux qualités architecturales de l'immeuble ;
Vu l'avis de la commission royale des monuments et sites, émis en sa séance du 3 avril 2013 ;

Avis majoritaire :

Avis favorable à condition de prévoir des châssis et une porte d'entrée en bois respectant le dessin des menuiseries du permis de bâtir d'origine (dessin et matériau), éventuellement en prévoyant une division tripartite du châssis du rez-de-chaussée (avec un châssis central plus important).

Avis minoritaire de la DMS :

Avis favorable à condition de prévoir des châssis et une porte d'entrée en bois respectant le dessin des menuiseries du permis de bâtir d'origine (dessin et matériau).

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

4ème OBJET

Dossier 15534 – Demande de Monsieur et Madame EL AMRANI - NAJJAR pour transformer un immeuble mixte (commerce et logement) et aménager 2 logements supplémentaires, avenue de la Houlette 1

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

DESCRIPTION : transformer un immeuble mixte (commerce et logement) et aménager 2 logements supplémentaires

ENQUETE : néant. – Uniquement pour avis

MOTIFS : - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

- application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- 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 : Madame LIMAN, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble mixte (commerce et logement) et d'y aménager 2 logements supplémentaires ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- régulariser l'aménagement d'un appartement au 1er étage, au 2ème étage et d'un studio dans les combles

- régulariser le remplacement des menuiseries en façade avant

- la construction d'une troisième lucarne en toiture avant

Considérant que la demande fait suite à la délivrance, en date du 19 mars 2013, d'un permis d'urbanisme pour la transformation de la maison unifamiliale en immeuble mixte ;

Considérant que la situation de droit du bien consiste donc en un immeuble mixte avec un rez-de-chaussée commercial et un logement unifamilial aux étages ;

Considérant que deux logements ont été aménagés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que le studio, situé entièrement sous les combles, déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité en ce que la surface éclairante naturelle des espaces de vie limitée à 3,0 m² au lieu de 3,75m² ;

Considérant par conséquent que l'aménagement d'un logement sous toiture ne reflète pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant de plus que la superficie plancher de l'immeuble n'est que d'environ 365 m² (hors commerce) ;

Considérant de plus que le gabarit à rue du bâtiment est limité à un rez+2 étages+toiture ;

Considérant l'absence de garage pour l'ensemble des 3 logements ;

Considérant que la demande traduit une surdensification de l'immeuble ;

Considérant que l'annexion des combles à l'appartement du 2e étage permettrait de réaliser un logement plus spacieux en duplex ;

Considérant que la construction d'une troisième lucarne en toiture avant et la pose de nouveaux vélux en toiture arrière augmentent l'éclairage naturel des pièces de vie aménagées dans les combles et sont conformes au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les châssis et porte d'entrée d'origine en bois peint en blanc ont été remplacés par des châssis en PVC blanc comportant des divisions différentes ;

Considérant que ces modifications sont de nature à appauvrir la typologie de l'immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, jumelé à la construction mitoyenne de droite, situé en ZICHEE et dans le périmètre de protection du Logis Floréal ;

Considérant également que la division bipartite, telle que proposée dans les anciennes vitrines du rez-de-chaussée, ne permet pas de mettre en valeur les caractéristiques architecturales existantes dudit bien ;

Vu l'avis de la commission royale des monuments et sites, émis en sa séance du 3 avril 2013 ;

Considérant l'avis favorable du SIAMU ;

Considérant cependant que ce dernier porte sur un restaurant au rez-de-chaussée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- unifier l'appartement du 2ème étage et le studio des combles en un seul duplex
- prévoir des châssis en bois ou PVC structuré sans grille de ventilation ni rejets d'eau visibles en façade avant et à division tripartite au rez-de-chaussée
- fournir un nouvel avis du SIAMU relatif plans adaptés et au commerce du rez-de-chaussée

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

5ème OBJET

Dossier 15637 – Demande de Monsieur et Madame DUPONT - OOSTENS pour construire une extension à l'arrière des 1er et 2ème étages et transformer une maison unifamiliale sise avenue Guillaume Crock 30

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière des 1er et 2ème étages et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 21 mars 2013 au 4 avril 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

AUDITION : Monsieur et Madame DUPONT - OOSTENS, les demandeurs et Monsieur GENDARME, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière des 1er et 2ème étages et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension à l'arrière des 1er et 2ème étages
- réaliser un escalier d'accès depuis le 1er étage jusqu'au jardin, situé un étage plus bas
- isoler la façade arrière
- régulariser le remplacement des menuiseries en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 mars 2013 au 4 avril 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 l'isolation de la façade arrière, les extensions des 1er et 2ème étages et l'escalier d'accès au jardin dépassent

les profils des constructions mitoyennes ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que l'extension du 1er étage s'adosse à une extension existante à gauche et en partie à un mur mitoyen existant à droite ;
Considérant que cette extension engendre une rehausse relativement limitée du mur mitoyen de droite ;
Considérant que la construction de l'extension du 2ème étage, d'une profondeur de 2,10m engendre la rehausse du mur mitoyen de gauche sur toute la profondeur et la hauteur de l'extension ;
Considérant que la parcelle de gauche est une allée carrossable non construite donnant accès à un entrepôt situé en intérieur d'îlot ;
Considérant que le règlement régional d'urbanisme permet un dépassement en profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde de 3m ;
Considérant que la profondeur de cette annexe dépasse de 3,10 m la construction mitoyenne de droite (n°32) ;
Considérant dès lors que les dérogations liées aux extensions des 1er et 2ème étages sont acceptables ;
Considérant que la réalisation de l'escalier d'accès au jardin engendre la rehausse du mur mitoyen existant de droite sur une profondeur de 4,45m ;
Considérant cependant que cette rehausse est limitée à 1,3m sur les 2 premiers mètres, à 0,85m sur 0,65m et à 0,45m sur les 65 derniers centimètres ;
Considérant dès lors que les dérogations liées à l'escalier sont acceptables ;
Considérant que la dérogation liée à l'isolation de la façade arrière ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci (10cm) et est donc acceptable ;
Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte grise présentant une division différente ;
Considérant que la porte d'entrée et de garage ont également été remplacées par des nouvelles portes en PVC de teinte grise ;
Considérant que ces modifications ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques du bâtiment ;

Avis favorable.

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

6ème OBJET

Dossier 15626 – Demande de Madame VANDERHAEGHEN Catherine pour transformer et agrandir un ancien hangar en intérieur d'îlot en un logement unifamilial et mettre en conformité le cabinet médical dans la maison unifamiliale à front de parcelle sise chaussée de Tervuren 97-99

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir un ancien hangar en intérieur d'îlot en un logement

unifamilial et mettre en conformité le cabinet médical dans la maison unifamiliale à front de parcelle

ENQUETE : du 21 mars 2013 au 4 avril 2013. Un courriel signé par cinq réclamants nous est parvenu en cours d'enquête.

Les remarques formulées sont les suivantes :

- la perte de luminosité et d'ensoleillement (pour les habitants de la rue de la Piété) liée au rehaussement de la toiture
- les vues occasionnées par les nouvelles fenêtres sur les propriétés voisines
- l'implantation du bâtiment hors de l'alignement de la chaussée de Tervuren
- la démolition du hangar (amiante)
- la sécurisation des murs mitoyens des propriétés n° 1 et 3 de la rue de la Piété

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 art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur) et art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU

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

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Madame VANDERHAEGHEN Catherine, la demanderesse, M. VLIEBERGH, l'architecte ainsi que Madame COOPMANS, réclamante.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 transformer et agrandir un ancien hangar en intérieur d'îlot en un logement unifamilial et de mettre en conformité le cabinet médical dans la maison unifamiliale à front de parcelle ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- régulariser l'aménagement d'un cabinet médical au rez-de-chaussée de l'immeuble situé en front de parcelle et le remplacement du châssis du rez-de-chaussée

- transformer et agrandir les 2 volumes construits en fond de parcelle en une maison unifamiliale

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 mars 2013 au 4 avril 2013 et qu'une lettre de réclamation comportant 5 signatures a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la perte de luminosité et

d'ensoleillement (pour les habitants de la rue de la Piété) liée au rehaussement de la toiture, les vues occasionnées par les nouvelles fenêtres sur les propriétés voisines, l'implantation du bâtiment hors de l'alignement de la chaussée de Tervuren, la démolition du hangar (amiante) et la sécurisation des murs mitoyens des propriétés n° 1 et 3 de la rue de la Piété ;
Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant en ce que celle-ci est située en retrait du front de bâtisse (20m), en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la maison unifamiliale projetée est implantée en fond de parcelle, dépassant ainsi le $\frac{3}{4}$ de parcelle et en ce qu'elle dépasse les profils des constructions mitoyennes ;
Considérant que la prescription générale 0.12, 4° du plan régional d'affectation du sol permet la modification partielle de l'utilisation 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 modification d'utilisation du rez-de-chaussée de la maison au profit d'un cabinet médical n'est pas de nature à nuire à la fonction principale de la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;
Considérant le maintien d'un logement à deux chambres aux étages ;
Considérant que les hangars sont antérieurs à 1953 (selon vue aérienne) ;
Considérant que l'affectation en garages (5) en intérieur d'îlot n'a jamais fait l'objet d'une demande de permis de bâtir ;
Considérant que le projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot par l'extension du hangar existant, nonobstant la suppression d'un volume occupé actuellement par 2 garages et le recul du pignon arrière par rapport aux jardins de la rue de la Piété ;
Considérant que la réalisation d'un logement en intérieur d'îlot implique la création de vues nuisant à l'intimité des propriétés voisines ;

Avis favorable sur le changement d'affectation du rez-de-chaussée en cabinet médical.

Avis défavorable pour les modifications projetées en intérieur d'îlot.

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

7ème OBJET

Dossier 13/ENV/923-1B – Demande de la S.C.R.L. HLS AUDERGHEM pour l'exploitation de garages, d'emplacements de parking couverts où sont garés des véhicules à moteurs comptant 68 véhicules (rubr. 68B) et d'une installation de combustion avec une puissance calorifique nominale de 930 kW, destinée au chauffage des locaux (rubr. 40A) sis avenue Guillaume Van Nerom, 13 à 19

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

DESCRIPTION : Exploiter des garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteurs comptant 68 véhicules (rubr. 68B) et une installation de combustion avec une puissance calorifique nominale de 930 kW, destinée au chauffage des locaux (rubr. 40A).

ENQUETE : Du 25 février 2013 au 11 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 Paul MARCELIS, le demandeur.

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 février 2013 au 11 mars 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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 l'exploitation d'installations classées dans 2 bâtiments localisés entre l'avenue Guillaume Van Nérom et le square Louis Van Simaey.

Considérant que chaque bâtiment est composé de 2 blocs (blocs A et B, et blocs D1 et D2) abritant la fonction principale de logements et dans une moindre mesure de bureaux.

Considérant qu'il s'agit de l'exploitation de

- Rubr. 68B : parking couvert de 68 emplacements (65 pour les voitures et 3 pour les motos) localisés aux niveaux -1 et -2 des bâtiments D1 et D2. Le niveau -1 est accessible via une rampe d'accès située sur l'avenue Guillaume Van Nérom et le niveau -2 via le square Louis Van Simaey.

- Rubr. 40A : installation de combustion avec une puissance calorifique nominale de 930 kW (2x465 kW en cascade), destinée au chauffage des locaux, localisée dans le bâtiment A.

Considérant l'exploitation de 6 box de garage à l'air libre actuellement utilisés comme stockage de matériel, mais que ceux-ci sont repris comme « lieu de stockage » sur les plans d'urbanisme.

Considérant l'avis du SIAMU, portant la référence CI.1980.0271/4/APM/dm du 11/01/2013 stipulant que

« Suite à la visite de l'installation précitée effectuée à votre demande, le Service d'incendie formule les remarques suivantes qu'il y a lieu de respecter :

1. Le local abritant les compteurs électriques au niveau -1 doit être séparé du parking par des parois présentant EI60 et par une porte coupe-feu de classe EI1 30 (conformément à la NBN

EN 13501-2 et aux performances d'aptitude à l'emploi reprises au 2.2 §1er2° de l'arrêté royal du 13 juin 2007-Normes de Base) à fermeture automatique.

2. la poignée de déverrouillage mécanique de la porte basculante d'accès au parking doit être remise en place. L'éclairage de cette zone doit être permanent et secouru.

3. L'escalier de secours du niveau -1 doit être rendu accessible aux occupants du parking, par exemple par le placement d'un bouton-poussoir à proximité de celle-ci, dont l'actionnement déverrouillerait la porte et donnerait simultanément une alarme dans le bâtiment.

4. Le couloir technique de liaison mettant en communication le parking avec le bloc B doit être interrompu à hauteur du couloir des caves au niveau -2 du bloc B par des parois présentant EI60 et une porte coupe-feu de classe EI1 30 (conformément à la NBN EN 13501-2 et aux performances d'aptitude à l'emploi reprises au 2.2 §1er 2° de l'arrêté royal du 13 juin 2007-Normes de Base) à fermeture automatique.

5. Le local grillagé abritant du matériel de maintenance au niveau -2 ne peut contenir que des matériaux totalement incombustibles. A défaut, cet espace doit être séparé du parking par des parois présentant EI60 et par une porte coupe-feu de classe EI1 30 (conformément à la NBN EN 13501-2 et aux performances d'aptitude à l'emploi reprises au 2.2 §1er 2° de l'arrêté royal du 13 juin 2007-Normes de Base) à fermeture automatique.

6. Au niveau -2, l'indication relative au déverrouillage de la porte basculante doit être replacée.

7. Au niveau -2, l'issue de secours via l'escalier doit être signalée visiblement par un pictogramme ad-hoc.

8. Comme l'exigerait notre rapport du 18/08/1978 réf. PR/D.TR.719/78 établi dans le cadre de la demande de Permis d'urbanisme, les deux niveaux du parking doivent être équipés de robinets d'incendie armés conformes à la NBN EN671-1, partie 1 : robinets d'incendie armés équipés de tuyaux semi-rigides.

Leur nombre est déterminé de la manière suivante :

- Min 1 si la superficie du compartiment > 500 m²

- Le jet de la lance atteint chaque point du compartiment

Ces dévidoirs doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien tous les ans. »

Avis favorable aux conditions suivantes :

- aménager un minimum de 2 x 4 emplacements de parking vélos à destination des locataires des logements sociaux et des visiteurs (U renversés placés à proximité des entrées des immeubles),

- mettre les parkings souterrains en conformité avec l'avis du SIAMU du 11/01/2013 (réf : CI.1980.0271/4/APM/dm),

- améliorer la ventilation naturelle du niveau -2 du parking pour garantir une ventilation homogène de l'ensemble du niveau (actuellement, il n'y a aucune ventilation dans la partie opposée à l'entrée du garage),

8ème 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 21 mars 2013 au 4 avril 2013. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la perte de luminosité et d'intimité du jardin voisin et
- la typologie de maison unifamiliale du bien, peu propice à la transformation en immeuble à appartements.

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 : Mademoiselle DINH THANH LAN, la demanderesse et Monsieur MOENS, représentant l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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,
- la construction d'une extension à l'arrière des 1er et 2ème étages et
- l'aménagement d'un appartement à une chambre par niveau, portant le nombre total de logements de l'immeuble à trois ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande modifiée en cours de procédure, conformément à l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la demande initiale visait principalement 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 et la régularisation de la transformation des combles en un appartement à une chambre ;

Considérant que, suite aux mesures particulières de publicité du 16 novembre 2012 au 30 novembre 2012, à la lettre de réclamation qui a été introduites en cours d'enquête et à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 13 décembre 2012, le demandeur a introduit des plans modificatifs à son initiative le 15 mars 2013 ;

Considérant que le dossier adapté a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 mars 2013 au 4 avril 2013 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la perte de luminosité et d'intimité du jardin voisin, ainsi que la typologie de maison unifamiliale du bien, peu propice à la transformation en immeuble à appartements ;

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 des rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages dépassent les deux constructions voisines mitoyennes ;

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

Considérant que le nouveau volume accueillerait les extensions des chambres des appartements des étages ainsi que le coin repas du logement du rez-de-chaussée ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement du rez-de-chaussée ;
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 à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage 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) liées aux extensions du rez-de-chaussée et du 1er étage sont minimales et acceptables ;
Considérant que l'extension de l'étage sous combles dépasse de 3 m la construction voisine de droite, la plus profonde ;
Considérant que cette importante extension de mitoyen serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage de par les pertes d'ensoleillement et de luminosité qu'elle engendrerait ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à l'extension du 2ème étage n'est pas acceptable ;
Considérant que la situation existante de droit consiste en un immeuble à deux logements ;
Considérant que la répartition des logements, telle que sollicitée, répond aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme tant en matière de superficie que de hauteur sous plafond ;
Considérant toutefois que la superficie nette éclairante des pièces de vies principales des étages n'atteint pas 1/5ème de la superficie de ces pièces ;
Considérant dès lors que la subdivision des étages en deux logements ne reflète pas le bon aménagement des lieux ;
Considérant également que la superficie planchers de la totalité du bien n'atteint que 231 m² ;
Considérant par conséquent 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,
- supprimer l'extension du 2ème étage.

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

9ste VOORWERP

Dossier 15639 – Aanvraag van de B.V.B.A. DELEK BELGIUM voor het aanleggen van extra parkings van een benzinstation, Vorstlaan 320

GEBIED : in het GBP : gemengd gebied en gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langsheen structurerende ruimte

BESCHRIJVING : Aanleggen van extra parkings van een benzinestation

ONDERZOEK : Van 21 maart 2013 tot 4 april 2013. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

MOTIEVEN : Afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken)

AUDITIE : De heer MESSENS, de aanvrager en De heer PROVOOST Norbert, de architect.

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

Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied en gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langsheen structurerende ruimte van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001;
Overwegende dat de aanvraag het aanleggen van extra parkings van een benzinestation betreft ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 21 maart 2013 tot 4 april 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 inrichting van de inspringstroken (titel I, art. 11) daar waar de achteruitbouwstrook parkings voorziet ;

Overwegende dat er een benzinestation met minisupermarkt aangelegd is ;

Overwegende dat deze inrichtingen parkeerplaatsen nodig hebben om de goede werking van de handelszaak te kunnen garanderen ;

Overwegende dat de voorziene parkeerplaatsen de druk op de beschikbare parkeerplaatsen op de openbare weg verminderen ;

Overwegende dat de plannen het correct functioneren van zes parkeerplaatsen niet garanderen ;

Overwegende dat de voorziene parkeerplaatsen lager liggen dan de tuin van het aanpalende perceel en dat hierdoor de parkeerzone geen impact heeft op de tuin;

Overwegende dat de globale zone bijna volledig gemineraliseerd is;

Overwegende dat bijgevolg de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake inrichting van de inspringstroken (titel I, art. 11) aanvaardbaar is mits een verbetering van de groene zones ;

Gunstig advies onder volgende voorwaarden :

- heraanleg van de groene zones met een gedegen beplanting,
- rationaliseren van de parkeerzones onder meer dmv een duidelijke omschrijving van de voorbehouden parkeerzones en markage van de plaatsen.

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 15625 – Demande de la S.P.R.L. APL pour transformer l'atelier sis rue de la Vignette

37.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer l'atelier

ENQUETE : du 21 mars 2013 au 4 avril 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Messieurs MAERTENS et VANDAMME, représentant le demandeur.

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 l'atelier ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 mars 2013 au 4 avril 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant qu'il s'agit de la transformation intérieure d'un atelier existant au rez-de-chaussée d'un bien par la modification des murs porteurs ;
Considérant effectivement que la répartition de l'atelier ne correspond que très peu aux plans joints au dernier permis de bâtir couvrant le bien ;
Considérant que le dernier permis de bâtir délivré pour le bien, en 1941, prévoyait une cour enclavée ;
Considérant néanmoins que le volume existant de fait est visible sur la photo aérienne de 1953 ;
Considérant dès lors que le volume existant est régulier ;
Considérant que la demande n'augmente pas la superficie planchers de l'atelier – activité productive artisanale (450 m² au rez-de-chaussée et environ 50 m² au sous-sol) ;
Considérant que cette surface est supérieure aux 250 m² prévus à la prescription particulière n° 2.2 du PRAS (zone d'habitation) ;
Considérant toutefois que l'immeuble existait à l'entrée en vigueur dudit plan et qu'il comportait déjà un atelier autorisé ;
Considérant dès lors que la prescription générale 0.9 du plan régional d'affectation du sol, dite clause de sauvegarde, peut s'appliquer ;
Considérant que la demande ne prévoit aucun accroissement de la surface régulière ;
Considérant également que les caractéristiques urbanistiques de l'îlot sont respectées, vu que ces transformations n'engendrent aucune modification du volume bâti existant ;
Considérant dès lors que le prescrit du plan régional d'affectation du sol permet ces transformations moyennant mesures particulières de publicité ;
Considérant par conséquent que les conditions prévues dans ladite clause de sauvegarde (PRAS 0.9) sont respectées ;
Considérant que l'importante toiture plate de l'atelier, visible depuis les logements voisins, présentera une finition esthétique végétale ;

Avis favorable.