

Commune d'Auderghem
Gemeente Oudergem

COMMISSION DE CONCERTATION DU 26.09.2013
OVERLEGCOMMISSIE VAN 26.09.2013

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr STEVENNE, membre AATL-DU
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme C. WAUTERS, membre S.D.R.B.
Mme R. SNAPS, membre Commune
Mme C. KUHN, membre Commune

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD, Mmes J. BAYOT et V. DESPEER

1er OBJET

Dossier 15709 – Demande de Monsieur et Madame BOVESSE & THIBAUT pour agrandir et transformer la maison unifamiliale en toiture, rue Antoine Vandergoten 36.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Agrandir et transformer la maison unifamiliale en toiture

ENQUETE : du 29 août 2013 au 12 septembre 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 BOVESSE, le demandeur et Monsieur PHAM, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre 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 et transformer la maison unifamiliale en toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation du versant arrière de la toiture de la maison unifamiliale en toiture à la Mansart et

- l'aménagement d'une chambre supplémentaire en toiture arrière ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 août 2013 au 12 septembre 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 toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le nouveau profil de toiture dépasse les deux profils mitoyens ;

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

Considérant que le versant avant de la toiture est également mansardé ;

Considérant le versant arrière serait le miroir du versant avant existant ;

Considérant la présence de toitures mansardées tant à l'avant qu'à l'arrière, dans le voisinage direct de la demande ;

Considérant que les rehausses des murs mitoyens restent limitées ;

Considérant de plus que ces rehausses n'engendrent pratiquement pas de pertes d'ensoleillement et de luminosité au vu de leurs dispositions (orientation du versant arrière à l'Ouest, dans le plan de la façade arrière de la façade du bien faisant l'objet de la demande et de la construction voisine la moins profonde) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est octroyée. »

2ème OBJET

Dossier 15701 – Demande de Monsieur et Madame JANSSEN-JUSSIANT Christophe & Line pour transformer la toiture et agrandir la maison unifamiliale sise avenue Jean François Leemans 23.

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

DESCRIPTION : Transformer la toiture et agrandir la maison unifamiliale

ENQUETE : Du 29 août 2013 au 12 septembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Madame JUSSIANT Line, la demanderesse et Monsieur JANSSEN Christophe, le demandeur et architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre 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 la toiture et agrandir la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la terrasse existante à l'arrière du 1er étage avec son escalier d'accès au jardin,

- la transformation du volume de toiture à trois pans en toiture à deux versants avec large lucarne et terrasse à l'arrière,

- le remplacement de la couverture de la toiture en tuiles noires par du zinc à joint debout gris moyen,

- la prolongation de la cage d'escalier, afin d'avoir accès aux combles et

- l'aménagement d'une 4ème chambre avec douche dans le nouveau volume ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 août 2013 au 12 septembre 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'escalier d'accès au jardin dépasse entièrement tant le profil mitoyen que le profil voisin de gauche ;

Considérant que la demande de permis fait acte d'une haie végétale afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites ;

Considérant que cette haie présente une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse ;

Considérant qu'au vu de ses dimensions réduites, à savoir une profondeur d'environ 0,80 m, la terrasse à régulariser, à l'arrière du 1er étage, n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à la terrasse et son escalier d'accès au jardin sont acceptables ;

Considérant que la largeur de la lucarne sollicitée en toiture arrière atteint environ 5,80 m, pour un développement de façade de 6,75 m ;

Considérant dès lors que la lucarne déroge aux prescriptions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une terrasse, partiellement accessible depuis la lucarne est également prévue en toiture ;

Considérant que cet aménagement 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 son profil dépasse les deux profils voisins ;

Considérant que la cage d'escalier est implantée en façade latérale de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'afin d'assurer un passage praticable vers les combles, le projet prévoit d'implanter la joue de la lucarne dans le plan de la façade latérale ;

Considérant qu'il est proposé de respecter un retrait latéral d'environ 1 m entre l'axe mitoyen et la seconde joue de la lucarne ;

Considérant que cet élément est bordé par une terrasse d'une profondeur de 80 cm ;

Considérant que cet espace serait au 3ème étage, par rapport au niveau du jardin ;

Considérant dès lors que ce balcon est de nature à engendrer des vues intrusives vers les propriétés voisines ;

Considérant en outre que la lucarne serait surmontée d'une « casquette » rejoignant le versant arrière de toiture, côté droit de la parcelle, afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites ;

Considérant que cet élément augmente l'impact visuel de la lucarne sollicitée ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) n'est pas acceptable en l'état ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à la terrasse en toiture arrière ne sont pas acceptables ;

Avis favorable sur la régularisation de la terrasse existante à l'arrière du 1er étage avec son escalier d'accès au jardin.

Avis défavorable sur l'extension en toiture telle que présentée.

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

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) qui concernent la régularisation de la terrasse existante à l'arrière du 1er étage avec son escalier d'accès au jardin sont octroyées et adaptation des plans en conséquence de l'avis défavorable sur l'extension en toiture telle que présentée. »

3ème OBJET

Dossier 15692 – Demande de certificat d'urbanisme de Monsieur et Madame DEMEY Léopold & Anne-Marie pour transformer 2 bâtiments (atelier et garages) en intérieur d'îlot en 4 logements et construire une maison unifamiliale, avenue Walckiers 53

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

DESCRIPTION : transformer 2 bâtiments (atelier et garages) en intérieur d'îlot en 4 logements et construire une maison unifamiliale

ENQUETE : du 29 août 2013 au 12 septembre 2013. Une demande d'audition et une réclamation nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elle concerne principalement l'accès à l'intérieur d'îlot via la porte cochère et les nuisances sonores liées à ce passage sur un revêtement pavé.

MOTIFS : - 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 : Monsieur et Madame DEMEY, les demandeurs, Monsieur et Madame De SCHAETZEN, leur conseil, Monsieur DEBAUCHE Bernard, l'architecte et Monsieur Tasquin, le réclamant.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre 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 d'une demande de certificat d'urbanisme pour transformer 2 bâtiments (atelier et garages) en intérieur d'îlot en 4 logements et construire une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 août 2013 au 12 septembre 2013 et qu'une demande d'audition et une réclamation nous sont parvenues en cours d'enquête.

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'accès à l'intérieur d'îlot via la porte cochère et les nuisances sonores liées à ce passage sur un revêtement pavé ;

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 le projet porte sur la transformation de deux bâtiments affectés aujourd'hui aux locaux d'une entreprise de construction en 4 logements unifamiliaux et sur la construction d'une maison unifamiliale à l'alignement de la rue de la Piété ;

Considérant que des volumes secondaires, le long des limites mitoyennes de la propriété, sont démolis, diminuant la densité construite de l'intérieur d'îlot ;

Considérant la création de 5 logements unifamiliaux présentant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité et une mixité de configurations (4, 3 et 2 chambres) ;

Considérant que chaque logement dispose d'un jardin privatif ;

Considérant que la nouvelle maison unifamiliale conserve l'alignement des constructions existantes, rue de la Piété ce qui implique de céder à la commune la partie de la parcelle ajoutée à la rue;

Considérant que cette nouvelle construction vient s'adosser à un pignon en attente et qu'elle présente le même niveau de corniche et que son gabarit reste inférieur à celui de la maison mitoyenne existante ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée en toiture du rez-de-chaussée orientée vers l'intérieur du projet ;

Considérant que le volume central de deux niveaux à toiture plate occupé par l'atelier est transformé en 2 logements (duplex) ;

Considérant que 2 logements (duplex) sont aménagés dans la construction occupée par les bureaux ;

Considérant que la transformation de ces constructions ne modifie pas leurs gabarits ;

Considérant cependant que la demande prévoit l'isolation par l'extérieur (enduit de ton clair sur isolant) de ces constructions existantes ;

Considérant dès lors que l'augmentation des gabarits est limitée à cette isolation ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un accès en intérieur d'îlot à 6 emplacements de stationnement ;

Considérant que 2 de ces emplacements sont situés sous une toiture verte abritant également un local vélo et un local technique ;

Considérant que les 4 autres emplacements de stationnement sont également implantés sous un car-port à toiture verdurisée remplaçant 2 toitures existantes, implantées le long de la limite mitoyenne du n°59, rue Walckiers ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un revêtement de sol non bruyant pour les parties carrossables du projet
- corriger le titre du plan 3/3 (situation existante et projetée)
- s'engager à céder à la commune la partie de la parcelle ajoutée à la rue de la Piété

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

L'attention du demandeur est attirée sur l'obligation de respecter l'ordonnance relative à la pollution des sols.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, le certificat d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence. »

4ème OBJET

Dossier 15710 – Demande de Monsieur et Madame BOLAND et ROSE pour agrandir et transformer une maison unifamiliale trois façades sise avenue des Citrinelles 95

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

DESCRIPTION : agrandir et transformer une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : du 29 août 2013 au 12 septembre 2013. 3 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- le peu d'intégration du projet dans son environnement et plus particulièrement dans l'ensemble des 3 maisons (n°91, 93et 95)
- la suppression du garage alors que les places dans la rue sont déjà insuffisantes
- l'aménagement de la zone de recul (barrée à front de rue)
- les vues plongeantes, d'une part dans la véranda du n°97 donnée par la nouvelle fenêtre, en façade latérale, de la chambre 3 et d'autre part, dans le jardin du n°93 par la nouvelle terrasse
- la demande de maintien du mur mitoyen en l'état
- l'isolation phonique entre mitoyens

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

AUDITION : Monsieur et Madame BOLAND et ROSE, les demandeurs.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre 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'agrandir et transformer une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- modifier le volume de toiture existant (toiture à 3 versants) en un volume à toiture plate
- isoler les 3 façades par l'extérieur (10 cm + enduit au rez-de-chaussée, en façade avant et 20cm + enduit en façade avant aux étages et en façades latérale et arrière)
- remplacer les châssis et la porte d'entrée et modifier les baies existantes
- supprimer le garage au profit d'une pièce de vie
- réaménager la zone de recul et de retrait latéral
- installer des panneaux solaires en toiture

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 août 2013 au 12 septembre 2013 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le peu d'intégration du projet dans son environnement et plus particulièrement dans l'ensemble des 3 maisons (n°91, 93et 95), la suppression du garage alors que les places dans la rue sont déjà insuffisantes, l'aménagement de la zone de recul (barrée à front de rue), les vues plongeantes, d'une part dans la véranda du n°97 donnée par la nouvelle fenêtre, en façade latérale, de la chambre 3 et d'autre part, dans le jardin du n°93 par la nouvelle terrasse, la demande de maintien du mur mitoyen en l'état et l'isolation phonique entre mitoyens ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (art.3), de hauteur de la façade avant (art. 5) et de toiture - hauteur (art. 6) du titre I du RRU en ce que l'isolation de la façade avant de l'immeuble modifie l'alignement existant et en ce que le nouveau volume de toiture ainsi que le niveau de corniche projeté dépasse le profil de la construction mitoyenne de référence (de droite) ;

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

Considérant la diversité des expressions architecturales des maisons de la rue ;

Considérant que les 3 maisons des n°91, 93et 95 présentent des caractéristiques urbanistiques similaires mais que celles-ci ne constituent pas un ensemble uniforme et symétrique ;

Considérant que la modification de toiture s'apparente à la construction d'un étage supplémentaire ;

Considérant cet étage supplémentaire vient s'adosser en partie au mur mitoyen existant de droite ;

Considérant que les rehausses dudit mur mitoyen (2 triangles d'environ 3,5m²) sont érigées en ossature bois insufflée de cellulose, en retrait de la limite mitoyenne de droite de 14cm, laissant ainsi la possibilité, après dépôt du bardage, de rehausser le mur mitoyen existant de 28cm ;

Considérant que le niveau de corniche projeté dépasse celui de la construction mitoyenne de droite de moins de 3m (2,92m) et qu'il est inférieur au niveau du faîte de la toiture actuelle ;

Considérant que cet étage supplémentaire permet d'aménager 2 chambres et une salle de douche supplémentaires ;

Considérant cependant que le projet présenté gagnerait en cohérence en limitant les matériaux mis en œuvre, en ayant un revêtement des façades uniforme (enduit clair) sur les étages et en supprimant la corniche existante ;

Considérant que les baies de fenêtres des chambres du 2ème étage situées en façade latérale permettent un éclairage naturel conforme des chambres ;
Considérant que les vues engendrées par ces baies se situent à 3m de la limite mitoyenne, respectant ainsi le code civil ;
Considérant cependant que ces vues pourraient être limitées en façade latérale, au profit d'ouvertures plus importantes dans les façades avant et arrière ;
Considérant de plus que, en façade avant, de plus grandes baies au 2ème étage s'accorderaient davantage aux ouvertures projetées du rez-de-jardin et du 1er étage ;
Considérant que l'isolation des façades latérale et arrière est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que la dérogation en matière d'implantation de la construction en façade avant ne porte que sur l'épaisseur de l'isolation + épaisseur de l'enduit, à savoir :
- 11cm au rez-de-chaussée
- 21cm au rez-de-jardin et 1er étage
- 15 cm au 2ème étage
Considérant de plus que la maison dispose d'une zone de recul de 3m ;
Considérant que l'isolation demandée est en rapport avec les travaux mis en œuvre dans le projet pour atteindre des performances énergétiques d'une maison nZEB (nearly Zero Energy Building) ;
Considérant dès lors que la dérogation liée à l'isolation par l'extérieur de la façade avant est acceptable ;
Considérant que les châssis sont remplacés par des menuiseries en bois (intérieur) et aluminium gris foncé (extérieur) présentant des divisions en cohérence avec le parti architectural contemporain choisi pour les façades ;
Considérant cependant que la porte d'entrée devrait également participer à la cohérence de l'ensemble ;
Considérant que la présence d'un garage n'est pas imposée par le règlement régional d'urbanisme pour les maisons unifamiliales ;
Considérant que le projet de clôture de la zone de recul est conforme au Règlement Communal sur les Bâtisses ;
Considérant que le demandeur déclare en séance que sa demande prévoit bien la réalisation d'un muret de soubassement à l'alignement ;
Considérant que la terrasse aménagée à l'arrière du rez-de-jardin est dispensée de permis d'urbanisme, celle-ci ne modifiant pas le niveau du sol de plus de 50cm (38cm) ;
Considérant que les bacs de plantation implantés de part et d'autre de cette terrasse permettent le maintien d'une haie ou clôture séparative mitoyenne ;
Considérant que le maintien du mur mitoyen visé dans une réclamation est prévu dans le projet ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Supprimer la corniche existante
- Unifier le revêtement des façades des étages
- Revoir la composition des façades en vue de renforcer la cohérence de celle-ci (notamment au 2ème étage, en diminuant la hauteur des baies en façade latérale et en augmentant leurs dimensions en façade avant et éventuellement en façade arrière)
- Adapter le dessin de l'élévation avant en y incluant le muret de soubassement
- Proposer une porte à rue de qualité

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

délivrance du permis.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (art.3), de hauteur de la façade avant (art. 5) et de toiture - hauteur (art. 6) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises. »

5ème OBJET

Dossier 15705 – Demande de Monsieur et Madame KACZMAREK pour isoler une maison unifamiliale, construire une terrasse avec escalier d'accès au jardin à l'arrière du 1er étage et construire un abri de jardin en fond de parcelle sis Boulevard du Souverain 206.

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

DESCRIPTION : Isoler une maison unifamiliale, construire une terrasse avec escalier d'accès au jardin à l'arrière du 1er étage et construire un abri de jardin en fond de parcelle

ENQUETE : du 29 août 2013 au 12 septembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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 : Madame CLAEYS, représentant l'architecte.

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

« Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 d'isoler une maison unifamiliale, construire une terrasse avec escalier d'accès au jardin à l'arrière du 1er étage et construire un abri de jardin en fond de parcelle ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur :
- la construction d'une terrasse à l'arrière du 1er étage, avec escalier d'accès au jardin,
- la réalisation d'un abri de jardin d'environ 12 m² en fond de parcelle et
- l'isolation de la façade arrière et de la toiture plate de la maison unifamiliale ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 août 2013 au 12 septembre 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 terrasse projetée à l'arrière du 1er étage et son escalier d'accès au jardin et l'isolation de la façade arrière dépassent entièrement les deux profils mitoyens ;

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

Considérant que la profondeur de la terrasse atteint un peu plus de 3 m, côté gauche, et environ 2,50 m, côté droit ;

Considérant que la demande prévoit le placement de bacs plantés d'une hauteur de 1,80 m, de part et d'autre de la terrasse, sur une largeur de 60 cm depuis l'axe mitoyen, en vue de respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que la profondeur maximale de bâtisse du bel-étage atteindrait environ 13,30 m, terrasse comprise ;

Considérant que la terrasse, en bois naturel, est implantée à 16 cm des limites mitoyennes ;

Considérant que cette implantation permet toute réalisation future d'extensions des murs mitoyens ;

Considérant par conséquent que cet aménagement ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant de plus le maintien d'un jardin de bonnes dimensions au-delà de la terrasse (pratiquement 18 m de profondeur) ;

Considérant que l'épaisseur de l'isolation de la façade arrière est de 10 cm ;

Considérant que cette surépaisseur n'est prévue que du côté droit de la parcelle ;

Considérant qu'il est également prévu d'isoler la portion du mur mitoyen de droite dépassant la construction voisine, à chaque étage ;

Considérant toutefois que l'accord du propriétaire voisin, pour l'occupation de sa parcelle, n'est pas joint au dossier de demande de permis ;

Considérant que l'isolation de la toiture plate rehausse le couvre mur arrière d'environ 10 cm, sans modifier la corniche en façade avant ;

Considérant toutefois que l'escalier d'accès au jardin, implanté à 60 cm de la limite de propriété de gauche, ne dispose d'aucun dispositif brise-vues permettant d'éviter les vues droites non conformes ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant l'obtention de l'accord du propriétaire voisin, pour l'occupation de sa parcelle et suppression des vues droites depuis l'escalier d'accès au jardin ;

Considérant que l'abri de jardin sollicité ne sera pas visible depuis l'espace public ;

Considérant toutefois qu'il est prévu de le placer à une distance variant d'environ 30 cm à un peu moins de 60 cm du mur de fond de parcelle ;

Considérant que cette distance ne permet pas l'entretien dudit mur, sans déplacement de l'abri ;

Considérant, qu'au vu des dimensions importantes de cet appentis, il serait difficile de le déplacer ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites depuis l'escalier d'accès au jardin sans rehausse des murs mitoyens, et intégrer davantage cet escalier dans le gabarit de la terrasse en réduisant l'atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- implanter l'abri de jardin à minimum 1 m du mur de fond de parcelle, afin de permettre son entretien,
- fournir l'accord du propriétaire voisin de droite concernant l'occupation de sa parcelle

(isolation de 10 cm d'épaisseur) ou modifier les plans en supprimant cette intervention.

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

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises. »

6ème OBJET

Dossier 15696 – Demande de la S.P.R.L. AT2M CONSULTING pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, réaménager les rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble de rapport avec ajout d'un logement, chaussée de Tervuren 113

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

DESCRIPTION : Construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, réaménager les rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble de rapport avec ajout d'un logement.

ENQUETE : du 29 août 2013 au 12 septembre 2013. 0 réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

MOTIFS : - Dérogation 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)

- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) – uniquement pour avis

AUDITION : Monsieur BARUH, le demandeur et Monsieur ACQUAVIVA et Madame SPECCHIRELLO, les architectes.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre 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 construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, réaménager les rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble de rapport avec ajout d'un logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension vitrée à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble,

- la division de l'appartement à une chambre existant en deux studios et
- l'aménagement d'un jardinet privatif avec terrasse dans la zone de recul ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 août 2013 au 12 septembre 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 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 de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 m le profil voisin le moins profond et en ce que la profondeur totale de bâtisse dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
Considérant que la demande nécessite la rehausse du mur mitoyen existant côté droit ;
Considérant que la hauteur sous plafond de la véranda varie entre environ 2,10 m et environ 2,50 m ;
Considérant dès lors que cette extension ne respecte pas les normes d'habitabilité en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) ;
Considérant que les studios présenteraient des superficies habitables de 35 m² pour le logement arrière et d'environ 47 m² pour la partie avant ;
Considérant que l'immeuble abrite déjà 3 autres logements aux 1er et 2ème étages, dont un seul appartement à deux chambres ;
Considérant qu'aucun emplacement de stationnement n'existe sur la parcelle ;
Considérant dès lors que cette subdivision d'un appartement à une chambre en deux studios traduit une surdensification de l'immeuble ;
Considérant par ailleurs que la zone de cours et jardin ne présenterait plus qu'un jardin d'environ 11 m² planté en pleine terre, ce qui représente seulement un peu plus de 5 % de la superficie totale de la parcelle ;
Considérant que les transformations proposées contreviendraient au bon aménagement des lieux ;
Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme tant en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture (titre I, art. 6), que de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) ne sont pas acceptables ;
Considérant par ailleurs que la demande prévoit la réalisation d'une terrasse pour le studio avant en zone de recul ;
Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme, la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre et qu'elle ne comporte pas de construction, sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble ;
Considérant qu'une terrasse n'est en aucun cas accessoire à l'entrée d'un immeuble et que l'accès au studio avant est prévu par la cage d'escalier commune du bâtiment ;
Considérant que l'aménagement de la zone de recul doit participer à l'embellissement de l'espace public ;
Considérant dès lors que cette dérogation aux prescriptions de l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme ne participe pas au bon aménagement des lieux et n'est donc pas acceptable ;

Avis défavorable.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en

matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), d'aménagement et entretien des zones de recul (titre I, art. 11) et de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont refusées. »

7ème OBJET

Dossier 15680 – Demande de Monsieur et Madame BELIE-GILLIS pour construire un étage supplémentaire avec toiture-terrasse et transformer une maison unifamiliale sise Avenue Auguste Oleffe 6

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire un étage supplémentaire avec toiture-terrasse et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 29 août 2013 au 12 septembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur BELIE-GILLIS, les demandeurs et Messieurs ETIENNE et SOKAL les architectes

Après un échange de vues, la commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre 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 un étage supplémentaire avec toiture-terrasse et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension au rez-de-chaussée et au 2ème étage
- construire un 3ème étage en recul du plan de façade
- aménager deux terrasses, aux 3ème et 4ème étages

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 6 juin 2013 au 20 juin 2013 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la garantie obtenue que le nouveau mur ne sera pas construit sur le leur, qui n'est pas mitoyen, et que la pose de solins au niveau de la toiture du n° 8 la protégera de l'humidité ;

Considérant que, suite à l'introduction de plans modificatifs introduits d'initiative par le demandeur, le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 août 2013 au 12 septembre 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) en ce que le nouvel étage dépasse le profil de la construction mitoyenne la moins profonde (n°8) de plus de 3m et en ce que la terrasse projetée au 3ème étage dépasse le profil des 2 constructions mitoyennes ;

Considérant que la demande déroge également au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que le niveau de la nouvelle façade dépasse celui de la construction mitoyenne la plus haute (n°4) ;

Considérant de plus que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la toiture du niveau supplémentaire ainsi que la terrasse du 4ème étage dépassent le profil des 2 constructions mitoyennes ;

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

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée est implantée entre un mur existant et une annexe existante ;

Considérant que la construction de cette extension n'engendre aucune rehausse de mitoyen ;

Considérant que l'extension sollicitée au 2ème étage s'adosse entièrement à la construction existante de droite (n°4) ;

Considérant que cette extension n'engendre qu'une rehausse du mur mitoyen de gauche limitée à 1,30m de profondeur ;

Considérant que ces 2 extensions sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'étage supplémentaire sollicité, construit en recul du plan de façade principal, s'adosse en partie à la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que la toiture du 3ème étage ne dépasse le profil de toiture de la construction mitoyenne la plus haute que de 35 cm sur 2m ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un attique dans le plan de façade, afin de prolonger celle-ci au droit de la terrasse (située en façade avant) projetée au 3ème étage ;

Considérant que le niveau supérieur de la nouvelle façade dépasse le niveau de corniche de la construction voisine la plus haute, mais que ce dépassement est limité à 35cm ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur, de toiture et de hauteur de façade avant liées à la construction du 3ème étage sont acceptables ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse au 3ème étage est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une terrasse en toiture du bâtiment, au niveau du 4ème étage ;

Considérant que cet aménagement n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens et que la partie accessible de la toiture, délimitée par un garde-corps, respecte une distance d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que les parties non accessibles de la toiture plate sont lestées de galets clairs ;

Considérant que l'implantation de cette terrasse n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art.5) et de toiture

– hauteur (titre I, art. 6) du règlement régional d'urbanisme sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré. »

8ème OBJET

Dossier 15706 – Demande de la COMMUNE D'AUDERGHEM pour réaménager un parking régional en espace de dépôt à ciel ouvert de matériaux inertes, chaussée de Wavre 1860

ZONE : au PRAS : réseau viaire et site classé le long d'un espace structurant au PPAS n° 42 (10/03/1987) : zone voirie et chemin privé et parking

DESCRIPTION : réaménager un parking régional en espace de dépôt à ciel ouvert de matériaux inertes

ENQUETE : du 18 août 2013 au 16 septembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS)

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

- application de l'art. 188 al4 du COBAT (modification d'un PPAS)

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

AUDITION : Monsieur Thierry BOURGEOIS, représentant la commune d'Auderghem.

Après un échange de vues, la commission de concertation n'a pas pu émettre d'avis majoritaire.

La Commune, en tant que demandeur, s'abstient, conformément à l'art. 9 du CoBAT.

La SDRB émet l'avis suivant :

« Considérant que le bien se situe en réseau viaire et site classé, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone voirie et chemin privé et parking du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10/3/1987 ;

Considérant qu'il s'agit de réaménager un parking régional en espace de dépôt à ciel ouvert de matériaux inertes ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18 août 2013 au 16 septembre 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 actes et travaux dans un site classé ;

Considérant l'avis conforme défavorable de la CRMS ;

Considérant néanmoins que le projet se limite à modifier l'utilisation du parking existant sans réalisation de travaux complémentaires ;

Considérant que le dépôt n'est pas en contradiction avec l'affectation de la zone viaire dans laquelle il se situe au PRAS ;

Considérant que le projet est d'utilité publique, qu'il ne porte aucun préjudice aux autres activités voisines et qu'il est compatible avec la déchetterie communale voisine;

Avis favorable.

L'AATL-DU s'abstient pour les motifs suivants :

Considérant que la demande se situe en réseau viaire et en espaces structurants du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la demande se situe dans le site classé de la forêt de Soignes ;

Considérant que la demande se situe à moins de 60 m de la zone Natura 2000 de la forêt de Soignes, mais ne requiert pas d'évaluation appropriée des incidences, car elle n'est pas susceptible de porter atteinte à l'habitat protégé ;

Considérant que la demande se situe dans le plan particulier du sol du 10/03/1987, dénommé « ILOT COMPRIS ENTRE LA CHAUSSE DE WAVRE, LES AVENUES HUGO VAN DER GOES ET CA. SCHALLER ET LA LIMITE FORET DE SOIGNES », affectant la zone considérée au stationnement ;

Considérant que la demande consiste en le réaménagement d'un parking en zone de dépôt à ciel ouvert, dans le prolongement de la déchetterie communale ;

Considérant que cette zone est déjà de fait utilisée comme espace de dépôt ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité 18 août 2013 au 16 septembre 2013 et que aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que Bruxelles-Mobilité, représentant la Région qui est propriétaire du terrain, n'a manifesté aucune objection à ce projet, dans son courrier du 23/05/2013 au fonctionnaire délégué ;

Considérant néanmoins que la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) a émis lors de sa séance du 05/06/2013 un avis conforme défavorable au projet ;

L'AATL-DMS émet l'avis suivant :

Considérant que la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) a émis lors de sa séance du 05/06/2013 un avis conforme défavorable au projet ;

Considérant que la demande se situe dans le site classé de la forêt de Soignes ;

Avis défavorable.

9 ème OBJET

Dossier 15704 – Demande de Monsieur STOPPA Bruno pour mettre en conformité une maison unifamiliale sise rue du Vieux Moulin 114

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n° 26 (AR du 2/10/1981) : zone de construction d'immeubles résidentiels

DESCRIPTION : mettre en conformité une maison unifamiliale

ENQUETE : du 29 août 2013 au 12 septembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'art. 3 du titre I du RRU (implantation de la construction)
- dérogation à la prescription III, b) du PPAS n° 26 (implantation)
- 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 Paolo STOPPA, représentant le demandeur et Monsieur DARQUENNES, l'architecte.

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

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de construction d'immeubles résidentiels du plan particulier d'affectation du sol n°26 arrêté par arrêté royal du 2/10/1981 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale ;

Considérant que 2 corps de bâtiments sont présents sur la situation existante présentée au ppas n°26 en 1981 ;

Considérant qu'il s'agit dès lors de régulariser les travaux effectués depuis, à savoir :

- la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-jardin et l'aménagement d'une terrasse en toiture de celle-ci (au rez-de-chaussée)
- la construction d'annexes au rez-de-chaussée, entre les 2 corps de bâtiment existants et à l'arrière de ceux-ci
- la réalisation d'une lucarne en toiture arrière du bâtiment de droite
- l'aménagement d'une terrasse au 1er étage
- la construction de 2 garages et d'un abri de jardin, en zone de retrait latéral

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 août 2013 au 12 septembre 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 actes et travaux sur un bien en zone de protection d'un bien classé ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 3) et aux prescriptions III, b), V et VI en ce que les extensions construites au rez-de-chaussée (entre les bâtiments existants et les 2 garages) ne sont respectivement pas construites à l'alignement ni dans la zone de construction des bâtiments prévue au plan ;

Considérant cependant que les bâtiments existants ont été construits antérieurement aux 2 autres bâtiments présents dans cette portion de la rue et antérieurement à l'élaboration du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que les extensions du rez-de-chaussée ont été implantées à l'alignement de ces bâtiments existants, formant un ensemble homogène à front de rue ;

Considérant que l'abri de jardin est une cabane en bois de dimensions limitées (7,64m²) et qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que les dérogations à l'art.3 (implantation de la construction) du titre I du règlement régional d'urbanisme et aux prescriptions du PPAS n° 26 (IIIb), V et VI) liées à la

construction des nouvelles annexes du rez-de-chaussée sont acceptables ;
Considérant que la profondeur de la terrasse aménagée sur la toiture plate de la cave reste inférieure à celle de la construction voisine de gauche (maison 4 façades) ;
Considérant que cependant que celle-ci est implantée contre la limite mitoyenne de gauche et que la demande ne spécifie pas la présence d'un dispositif brise-vues ;
Considérant que la terrasse aménagée en toiture du séjour est entièrement implantée contre le bâtiment principal et en retrait de la limite mitoyenne de droite de plus de 10m ;
Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne réalisée en toiture arrière dépasse les 2/3 de largeur de la façade du bâtiment (de 54cm) ;
Considérant que cette lucarne est implantée dans la toiture du bâtiment central, à bonnes distances des limites mitoyennes ;
Considérant dès lors que cette dérogation à l'art.6 (implantation de la construction) du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;
Considérant que dans son avis du 16 septembre 2013, la CRMS considère que les travaux n'ont pas un grand impact sur le site classé mais que le mur de garage peu soigné ne met pas l'entrée monumentale du domaine en valeur ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un dispositif brise-vue au droit de la terrasse du rez-de-chaussée vers la propriété mitoyenne de gauche
- traitement du mur de garage en privilégiant le remplacement du lierre par une haie vive ou, à défaut, en veillant à effectuer un entretien adéquat du lierre existant pour mieux mettre en valeur le contexte patrimonial circonvoisin
- adapter le dessin des baies de la façade à rue à la situation existante (joindre des photos suffisantes).

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

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, les dérogations au ppas n°26 et aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 3) et de toiture – lucarne (titre I, art.6) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises.
»

10ème OBJET

Dossier 15698 – Demande de Monsieur TE KULVE pour transformer et agrandir la toiture de la maison unifamiliale sise rue Georges Huygens 20.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir la toiture de la maison unifamiliale

ENQUETE : du 29 août 2013 au 12 septembre 2013. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- la perte d'intimité engendrée par la création d'un balcon « à la française » en toiture arrière,
- le manque d'intégration du projet dans le cadre environnant (implantation de la lucarne arrière dans le plan de la façade).

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

AUDITION : Monsieur TE KULVE, le demandeur et Madame DELWART, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre 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 la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation du volume de toiture à trois pans en toiture à deux versants,
- la réalisation d'une lucarne dans chacun des deux versants de la toiture,
- l'aménagement de deux chambres supplémentaires, une salle de bain et un petit grenier dans le nouveau volume de toiture,
- la prolongation de la cage d'escalier jusqu'aux combles,
- la démolition d'une armoire de terrasse, à l'arrière du bel-étage et
- le remplacement des châssis et portes par de l'aluminium gris ;

Considérant qu'en séance, le demandeur déclare renoncer à la démolition d'une armoire de terrasse, à l'arrière du bel-étage et de la corniche préférentielle,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 août 2013 au 12 septembre 2013 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la perte d'intimité engendrée par la création d'un balcon « à la française » en toiture arrière, le manque d'intégration du projet dans le cadre environnant (implantation de la lucarne arrière dans le plan de la façade) et la démolition de la corniche en façade arrière ;

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

Considérant que la transformation du volume de toiture à trois pans en toiture à deux versants est prévue en maintenant le niveau de faîte existant ;

Considérant que, dans le voisinage direct, plusieurs constructions d'about disposent d'une toiture à deux versants ;

Considérant dès lors que cette transformation s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant toutefois que les plans mentionnent une rehausse de façade latérale en maçonnerie de 15 cm d'épaisseur au lieu des 28 cm prévus au règlement communal (erreur reconnue en séance par l'architecte) ;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer une bonne isolation thermique de cette extension de pignon ;

Considérant également que l'élévation latérale représente un fin bandeau au niveau de la corniche à démolir, mais que les plans ne mentionnent ni le matériau, ni la teinte de ce bandeau ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que ce bandeau est constitué de pierre bleue et

que la rehausse de pignon est recouverte d'enduit de teinte à préciser ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne arrière dépasse 2 m (2,55 m) ;
Considérant que le chien assis arrière est proposé dans l'alignement des fenêtres des étages inférieurs ;
Considérant que la largeur de la lucarne arrière est limitée à environ 2,60 m, pour un développement de façade de 6,80 m ;
Considérant que la lucarne arrière ne sera pas pourvue d'un balcon, mais uniquement d'une porte-fenêtre avec garde-corps ;
Considérant que le maintien de la corniche et l'intégration discrète de cette lucarne arrière justifie que celle-ci soit implantée en retrait de la façade arrière ;
Considérant également que, pour le bien faisant l'objet de la demande, les modifications de baies et châssis, en façade arrière, n'impliquant pas la solution d'un problème de stabilité sont dispensés de permis d'urbanisme, conformément à l'article 21, 9° de l'arrêté dit de minime importance ;
Considérant toutefois que l'ébrasement extérieur des lucarnes sollicitées est limité à 10 cm ;
Considérant que ce manque de relief accentue l'impact visuel de ces extensions en toiture ;
Considérant par conséquent qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est acceptable moyennant adaptations ;
Considérant que les châssis et portes proposés seront en aluminium gris ;
Considérant que cette teinte s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- maintenir la corniche arrière
- implanter la lucarne arrière en retrait (minimum 30 cm) par rapport au plan de la façade arrière
- prévoir un ébrasement extérieur de minimum 20 cm pour les lucarnes,
- corriger le dessin de la nouvelle maçonnerie toiture (façade latérale) pour porter sa largeur à 28 cm ;
- assurer une isolation thermique efficace et conforme à l'ordonnance PEB de la rehausse du pignon,
- compléter les plans avec le matériau et la teinte du bandeau prévu au niveau de la corniche à démolir, en façade latérale et avec la teinte de l'enduit de la rehausse de cette façade.

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

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est octroyée, moyennant le respect des conditions émises. »

11ème OBJET

Dossier 15708 – Demande de Madame DEKEMEL pour transformer et agrandir une maison unifamiliale à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage, rue Jean-Baptiste Vannypen 13

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage

ENQUETE : du 29 août 2013 au 12 septembre 2013. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- la perte d'intimité des propriétés voisines et
- la perte d'ensoleillement pour les propriétés voisines.

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 : Madame NOËL Cerise, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre 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 à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée pour permettre l'agrandissement du salon,
- la construction d'une extension à l'arrière du 1er étage sur la moitié de la largeur de la parcelle, avec terrasse latérale et
- le réaménagement de ce niveau en une chambre, une salle de bain, une chambre d'amis/bureau et un débarras ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 août 2013 au 12 septembre 2013 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la perte d'intimité et la perte d'ensoleillement pour les propriétés voisines ;

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 projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les profils mitoyens autorisés et en ce que l'extension sollicitée à l'arrière du 1er étage dépasse également entièrement les deux profils voisins ;

Considérant que la toiture plate du rez-de-chaussée s'aligne sur la profondeur de la construction voisine de gauche existante de fait (n° 15) ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse de ce niveau serait alors d'environ 14 m ;

Considérant que la superficie planchers de cet étage serait limitée à +/- 54 m², au vu de

l'étroitesse de la parcelle (4,50 m entre axes mitoyens) ;
Considérant que cette extension ne nécessite qu'une légère rehausse du mur mitoyen de gauche (vers le n° 15) ;
Considérant par conséquent que cette construction ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à l'extension du rez-de-chaussée sont acceptables ;
Considérant que les deux constructions voisines ne disposent pas d'annexes à l'arrière du 1er étage au droit de la limite mitoyenne avec la parcelle faisant l'objet de la demande ;
Considérant que la demande nécessite une extension et rehausse du mur mitoyen de gauche d'environ 15 m² ;
Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une terrasse, à l'arrière du 1er étage, accessible depuis le bureau/chambre d'amis, le long de la limite droite de propriété ;
Considérant que la demande prévoit une rehausse de ce mur mitoyen en vitrage translucide, en vue de respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites ;
Considérant que cet aménagement serait de nature à créer des vues intrusives vers la propriété voisine de droite ;
Considérant de plus que la construction voisine de droite ne dispose que d'une très petite zone de cours et jardin à l'arrière de son rez-de-chaussée ;
Considérant en outre que la maison se situe près d'un angle parcellaires ;
Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du 1er étage engendrerait une perte excessive d'ensoleillement et de luminosité pour la parcelle voisine de droite ;
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 à l'extension du 1er étage seraient de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et ne sont donc pas acceptables ;

Avis favorable à condition de :

- supprimer l'extension et la terrasse à l'arrière du 1er étage

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

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises. »

12ème OBJET

Dossier 15695 – Demande de Monsieur CONSOLE Michel pour aménager un logement supplémentaire dans un immeuble mixte (atelier et deux logements) sis avenue Henri Schoofs
21

ZONE : au PRAS : zone mixte
au PPAS n° 6 (08/02/1985) : zone d'habitation et zone d'habitation, commerce et industrie

DESCRIPTION : aménager un logement supplémentaire dans un immeuble mixte (atelier et deux logements)

ENQUETE : du 29 août 2013 au 12 septembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur CONSOLE, le demandeur, Monsieur QUARATO, copropriétaire et Monsieur AL ZOBAl Adal, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre 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 et zone d'habitation, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager 1 logement supplémentaire dans un immeuble mixte (atelier et 2 logements) ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de mettre en conformité un immeuble divisé de fait en 5 logements en diminuant ce nombre à 3 ;

Considérant qu'il s'agit également de :

- aménager deux appartements (rez-de-chaussée et 1er étage) et un duplex (2ème et 3ème étages)

- régulariser la suppression du garage et replacer la porte de garage par une baie de fenêtre

- réaménager un jardin au rez-de-chaussée et réduire la terrasse du 3ème étage

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 août 2013 au 12 septembre 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 terrasse aménagée au 3ème étage dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

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

Considérant que les appartements possèdent des conditions d'habitabilité relativement bonnes et une surface d'environ 65m² pour les appartements du rez et du 1er étage et d'environ 85 m² pour le duplex ;

Considérant que deux chambres sont aménagées dans les combles ;

Considérant que ces chambres possèdent respectivement des surfaces de 10,4 et 7,2 m², dérogeant aux normes d'habitabilité prescrites par le règlement régional d'urbanisme en matière de surfaces (titre II, art.3) au lieu des 14 et 9m² prescrits ;

Considérant dès lors que la surface disponible sous les combles correspond à une et unique chambre (avec salle de bain) ;

Considérant que la demande déroge également au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que le dégagement donnant accès à la terrasse du 3ème étage ne possède une hauteur sous plafond inférieure à 2,10m (1,80m) ;

Considérant que la terrasse aménagée au 3ème étage déroge entièrement aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture, malgré le recul d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ;
Considérant dès lors que l'implantation de cette terrasse est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles et à l'intimité du voisinage ;
Considérant qu'il y a lieu d'adapter la demande pour supprimer les dérogations au règlement régional d'urbanisme car elles ne sont pas acceptables ;
Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du PPAS n°6 ;
Considérant l'avis du SIAMU ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse du 3ème étage
- améliorer l'habitabilité des combles, notamment en respectant le titre II du rru (par exemple en supprimant 1 chambre ou en réalisant une lucarne,...)
- mentionner sur les plans la répartition des caves et des espaces communs (poubelles, vélos/poussettes)
- modifier l'aménagement de la salle-de-douche du rez-de-chaussée afin de placer la porte dans le hall

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

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence. »

13ème OBJET

Dossier 15711 – Demande de la S.A. JOSEPH VITRIERS & FILS pour transformer une maison unifamiliale avec commerce en deux logements, chaussée de Tervuren 22

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

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale avec commerce en deux logements

ENQUETE : du 29 août 2013 au 12 septembre 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 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 : Monsieur TORREKENS, le demandeur et Monsieur GENDARME, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre 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 liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale avec commerce en deux logements ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- régulariser la construction d'annexes à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble et d'une verrière à l'arrière du 1er étage
- régulariser la modification du volume de toiture
- transformer les caves et le rez-de-chaussée anciennement affecté au commerce en studio
- aménager un duplex aux 1er et 2ème étages
- remplacer les châssis en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 août 2013 au 12 septembre 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 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 de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'entièreté de la parcelle est construite ;

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

Considérant les particularités de la parcelle, proche d'un angle ;

Considérant que les deux parcelles mitoyennes sont elles aussi entièrement construites ;

Considérant que les annexes construites à l'arrière du rez-de-chaussée s'adosent entièrement aux constructions mitoyennes et n'engendrent aucune rehausse de mitoyen ;

Considérant que ces annexes permettent l'aménagement d'un coin bureau pour le studio et d'un hall d'entrée séparé pour le duplex, vers la rue du Villageois ;

Considérant qu'une baie comprenant un châssis en bois de teinte brune a été percée dans le mur de clôture arrière pour éclairer le coin bureau ;

Considérant que la porte existante (en bois de teinte brune) dans ce mur est la porte d'entrée du duplex ;

Considérant que la pièce de séjour du studio est aménagée au rez-de-chaussée et qu'un escalier mène en sous-sol à la cuisine et à 2 locaux techniques ;

Considérant que le niveau en sous-sol ne possède une hauteur sous plafond que de 2,03m, dérogeant ainsi au titre II du rru en matière de hauteur sous plafond ;

Considérant que le studio dispose d'une pièce de séjour de plus de 30 m² sous une hauteur de 2,60 m ;

Considérant que le sous-sol permet l'aménagement d'une cuisine en liaison avec le séjour pour que celui-ci soit plus spacieux ;

Considérant de plus que ce sous-sol est salubre et éclairé naturellement par la trémie de l'escalier ;

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

Considérant que ce studio possède de relativement bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant cependant que la demande aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la superficie éclairante de la pièce

de vie du studio n'atteint pas 1/5ème de la superficie plancher de celui-ci (4m² au lieu de 6,5m²) ;
Considérant que cette dérogation est acceptable moyennant l'ajout d'une partie vitrée dans la porte d'entrée du logement ;
Considérant que la verrière du 1er étage est entièrement adossée au mur mitoyen de droite, qu'elle observe un recul de plus de 2m par rapport à la limite mitoyenne de droite et qu'elle ne dépasse pas la profondeur de la propriété mitoyenne la moins profonde (de gauche) ;
Considérant qu'un escalier privatif a été construit entre le 1er et le 2ème étage du duplex ;
Considérant que la vitrine du niveau du rez-de-chaussée est remplacée par un châssis en bois de teinte brune avec une allège pleine en bardage bois de teinte brune plus adapté à une pièce de vie ;
Considérant que le projet prévoit un recul de la porte d'entrée, de manière à créer un porche ;
Considérant que ces modifications en façade avant s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bâtiment ;
Considérant que les modifications apportées à la toiture sont mineures ;

Considérant l'avis du SIAMU ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- vitrer la partie supérieure de la porte d'entrée
- demander le numéro de police de l'entrée rue des Villageois à la commune

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

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur sous plafond (titre II, art.4) et d'éclairage naturel (titre II, art.10) sont octroyées, moyennant le respect de la condition émise. »

14ème OBJET

Dossier 15699 – Demande de Madame ALDERSON pour construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin de la maison unifamiliale sise allée des Colzas 58

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin de la maison unifamiliale

ENQUETE : du 29 août 2013 au 12 septembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), 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)

- Dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur P-Y HERTZL, représentant la demanderesse et Madame RADAS, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 août 2013 au 12 septembre 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'extension à l'arrière du bel-étage dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que l'agrandissement de la cuisine dépasse de 1,30 m la construction voisine la plus profonde et d'environ 3,50 m la construction voisine la moins profonde ;

Considérant qu'un mur mitoyen existe déjà du côté de la construction voisine la moins profonde (voisin de droite, n° 60) ;

Considérant que ce mur ne serait rehaussé que de 35 cm et prolongé d'un peu plus de 1 m, sur une hauteur de pratiquement 1,90 m ;

Considérant que l'extension est implantée du côté de la construction voisine la moins profonde au vu de l'existence de l'escalier d'accès à la cave du côté gauche de la parcelle ;

Considérant que la profondeur de l'annexe s'aligne sur la profondeur de la cour/terrasse existante ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse, côté droit de la parcelle, atteindra 14,25 m ;

Considérant que la rehausse et extension du mur mitoyen reste raisonnable ;

Considérant que cette profondeur de bâtisse est largement rencontrée dans la rue ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce que l'extension du mur mitoyen n'est ni prévue sur, ni contre la mitoyenneté ;

Considérant que cette extension de mur déroge également aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le mur serait prévu en maçonnerie en retrait d'environ 10 cm de l'axe mitoyen, en isolant d'une épaisseur de 10 cm et en bardage bois ;

Considérant que le projet prévoit la rehausse d'un demi-mur mitoyen ;

Considérant que cette pratique contrevient au bon aménagement des lieux, notamment eu égard aux risques d'infiltration d'eau qu'elle génère ;

Considérant de plus que la rehausse de mitoyen proposée ne permettrait pas au propriétaire voisin de s'y ancrer, contrairement aux dispositions du code civil ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de respecter une implantation de la cuisine en mitoyenneté, avec un mur conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – mitoyenneté (titre I, art. 3) et au prescrit du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la cuisine ne disposerait que d'une hauteur sous plafond d'environ 2,40 m, alors que les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme (art. 4) prévoient 2,50 m ;

Considérant que l'extension sollicitée est largement vitrée vers la cour et le jardin ;

Considérant que cet aménagement permet d'atténuer l'effet de manque de hauteur sous plafond ;

Considérant également que cette limitation de hauteur sous plafond permet de réduire la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant en outre que les pièces de vie principale disposent de 2,75 m de hauteur libre sous plafond et que l'extension dérogeant aux normes d'habitabilité ne concerne que 8 m² ;

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

Avis favorable à condition de réaliser un mur mitoyen complet, en maçonnerie pleine et implanté sur l'axe mitoyen.

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

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6), ainsi qu'en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont octroyées, moyennant le respect de la condition émise. »

14ème OBJET

Dossier 15714 – Demande de Monsieur BASSEM pour agrandir et isoler une maison unifamiliale trois façades sise avenue des Martinets 15

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

DESCRIPTION : agrandir et isoler une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : Du 29 août 2013 au 12 septembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations art. 3 (implantation de la construction en façade avant et mitoyenneté) et art.4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur BASSEM, le demandeur et Monsieur LAMBRECHTS, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre 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 agrandir et isoler une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 août 2013 au 12 septembre 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Régulariser la construction d'un garage en zone de retrait latéral et d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée

- Construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée

- Modifier l'escalier latéral, entre le jardin et le garage

- Isoler les façades par l'extérieur

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant et mitoyenneté (titre I, art. 3), et en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que le garage a été construit en zone de retrait latéral, en ce que l'isolation de la façade avant de l'immeuble modifie l'alignement existant et en ce que l'isolation de la façade arrière dépasse le profil du voisin mitoyen de gauche ;

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

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée s'adosse entièrement à la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que cette extension permet la création de pièces de vie spacieuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant l'absence de rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la demande prévoit la pose d'un enduit (de teinte claire) sur isolant sur les 3 façades de la maison ;

Considérant que la dérogation en matière d'implantation de la construction en façade avant ne porte que sur l'épaisseur de l'isolation + épaisseur de l'enduit, à savoir 13 cm ;

Considérant de plus que la maison dispose d'une zone de recul de 3m ;

Considérant également que le relief mouluré entourant la porte d'entrée est maintenu ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à l'isolation par l'extérieur de la façade avant est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation de la construction d'un garage dans la zone de retrait latéral à droite de la maison ;

Considérant que cette construction n'a fait l'objet d'aucune demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que cette construction a été effectuée quelques années après l'achat de la maison, en 1981, par le demandeur ;

Considérant qu'un plan particulier d'affectation du sol (n°17), était alors encore en vigueur et que celui interdit toute construction en zone de cour et jardin (la zone de retrait latéral de la maison étant située dans cette zone) ;

Considérant que la construction de ce garage a entraîné la modification de la zone de recul qui était aménagée en jardinet clôturé à l'alignement en allée de garage entièrement dallée ;

Considérant qu'il y a lieu de réaffecter la zone de recul en jardinet ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant et mitoyenneté (titre I, art. 3) n'est pas acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Supprimer le garage
- Réaménager la zone de recul située devant le garage en jardinet clôturé à l'alignement, conformément au règlement communal sur les bâtisses

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

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) et en matière de profondeur (titre I, art. 4) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises. »

15ème OBJET

Dossier 15703 – Demande de Madame COUPLAN Françoise pour construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage d'une maison unifamiliale sise rue de la Molinee 46.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 29 août 2013 au 12 septembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Madame COUPLAN Françoise, la demanderesse, son compagnon et Madame SAMAIN Charlotte, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre 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 rez-de-chaussée et 1er étage d'une maison unifamiliale ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur :
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, permettant l'agrandissement du salon,
- la fermeture du balcon à l'arrière du 1er étage, permettant l'agrandissement de la 1ère chambre du logement unifamiliale,

- la prolongation de la cage d'escalier entre le 2ème étage et la toiture,
- la transformation du 2ème étage afin d'y agrandir la 4ème chambre et de réaliser une salle de bain,
- l'aménagement d'une 5ème chambre en toiture et
- le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 août 2013 au 12 septembre 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 les extensions sollicitées à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage dépassent les profils mitoyens ;

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

Considérant que l'extension à l'arrière du 1er étage est implantée entre la limite mitoyenne de gauche et une annexe existante ;

Considérant également que la fermeture de l'ancien balcon ne nécessite aucune modification du mur mitoyen de gauche ;

Considérant en outre que la profondeur totale de bâtisse du 1er étage est limitée à la profondeur existante du rez-de-chaussée de la construction voisine de gauche, à savoir environ 10 m ;

Considérant par ailleurs que la construction voisine de gauche est uniquement constituée d'un garage de gabarit rez ;

Considérant que cette parcelle fait actuellement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, soumise aux mesures particulières de publicité, pour la construction de deux appartements au-dessus de ce garage existant ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée ne nécessite aucune modification du mur mitoyen de droite et une rehausse du mur mitoyen de gauche limitée à 1 m, sur une profondeur d'un peu moins de 1,30 m ;

Considérant que la profondeur de bâtisse du 1er étage, côté construction voisine de gauche se limite à un peu moins de 11,30 m ;

Considérant que les transformations intérieures de la maison permettent de créer des pièces de vie plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

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

Considérant que les châssis proposés en façade avant seront en PVC gris clair ;

Considérant que ces derniers respectent les divisions d'origine, contrairement aux châssis existants de fait ;

Considérant que la demande inclut la mise en peinture de la corniche et la pose, sur les éléments en béton, d'un enduit de teinte gris clair ;

Considérant que ce rappel de teinte s'intègre harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré. »

16ème OBJET

Dossier 15714 – Demande de Monsieur BASSEM pour agrandir et isoler une maison unifamiliale trois façades sise avenue des Martinets 15

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

DESCRIPTION : agrandir et isoler une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : Du 29 août 2013 au 12 septembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations art. 3 (implantation de la construction en façade avant et mitoyenneté) et art.4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur BASSEM, le demandeur et Monsieur LAMBRECHTS, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre 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 agrandir et isoler une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 août 2013 au 12 septembre 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- Régulariser la construction d'un garage en zone de retrait latéral et d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- Construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- Modifier l'escalier latéral, entre le jardin et le garage
- Isoler les façades par l'extérieur

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant et mitoyenneté (titre I, art. 3), et en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que le garage a été construit en zone de retrait latéral, en ce que l'isolation de la façade avant de l'immeuble modifie l'alignement existant et en ce que l'isolation de la façade arrière dépasse le profil du voisin mitoyen de gauche ;

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

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée s'adosse entièrement à la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que cette extension permet la création de pièces de vie spacieuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant l'absence de rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la demande prévoit la pose d'un enduit (de teinte claire) sur isolant sur les 3 façades de la maison ;

Considérant que la dérogation en matière d'implantation de la construction en façade avant ne porte que sur l'épaisseur de l'isolation + épaisseur de l'enduit, à savoir 13 cm ;

Considérant de plus que la maison dispose d'une zone de recul de 3m ;
Considérant également que le relief mouluré entourant la porte d'entrée est maintenu ;
Considérant dès lors que la dérogation liée à l'isolation par l'extérieur de la façade avant est acceptable ;
Considérant que la demande prévoit également la régularisation de la construction d'un garage dans la zone de retrait latéral à droite de la maison ;
Considérant que cette construction n'a fait l'objet d'aucune demande de permis d'urbanisme ;
Considérant que cette construction a été effectuée quelques années après l'achat de la maison, en 1981, par le demandeur ;
Considérant qu'un plan particulier d'affectation du sol (n°17), était alors encore en vigueur et que celui interdit toute construction en zone de cour et jardin (la zone de retrait latéral de la maison étant située dans cette zone) ;
Considérant que la construction de ce garage a entraîné la modification de la zone de recul qui était aménagée en jardinet clôturé à l'alignement en allée de garage entièrement dallée ;
Considérant qu'il y a lieu de réaffecter la zone de recul en jardinet ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant et mitoyenneté (titre I, art. 3) n'est pas acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Supprimer le garage
- Réaménager la zone de recul située devant le garage en jardinet clôturé à l'alignement, conformément au règlement communal sur les bâtisses

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

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) et en matière de profondeur (titre I, art. 4) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises. »

17ème OBJET

Dossier 15606 – Demande de Monsieur BAUWENS Pierre pour construire un étage supplémentaire et transformer un immeuble mixte (commerce et 2 logements) sis Chaussée de Wavre 1381

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

DESCRIPTION : construire un étage supplémentaire et transformer un immeuble mixte (commerce et 2 logements)

ENQUETE : Du 30 mai 2013 au 13 juin 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- - dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 5 (hauteur de la façade avant) et art. 6 (toiture – hauteur - éléments techniques) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur BAUWENS Pierre, les demandeurs et Monsieur CHAKROUN Bilal, l'architecte.

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

« En date du 27 juin 2013, la commission de concertation a décidé de reporter son avis en vue de prendre connaissance de l'acte de propriété du demandeur ainsi que de l'accord des copropriétaires ou de la réception de l'annexe II.

La preuve de l'envoi par recommandé de l'annexe II aux propriétaires des autres parties de l'immeuble a été déposée au service de l'urbanisme le 5 septembre 2013 ;

Cependant, ce recommandé postal n'a été envoyé aux copropriétaires que le 4 septembre 2013, ne laissant pas le temps suffisant à ceux-ci pour réagir.

Pour rappel, ce recommandé aurait dû être envoyé au moment du dépôt du dossier ;

En date du 5 septembre, la commission de concertation a donc décidé de reporter son avis en vue de prendre connaissance de l'acte de propriété du demandeur ainsi que de l'accord des voisins et de laisser le temps aux copropriétaires de réagir.

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

Considérant qu'il s'agit de construire un étage supplémentaire et transformer un immeuble mixte (commerce et 2 logements) ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire un niveau supplémentaire et aménager un duplex aux 2ème et 3ème étages
- construire un étage technique (cage d'escalier d'accès à la toiture et exutoire de fumée)
- aménager 2 terrasses, une au 3ème et une au 4ème étage

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 mai 2013 au 13 juin 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), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les étages supplémentaires sollicités, ainsi que les terrasses dépassent le profil de la construction mitoyenne ;

Considérant la particularité de la parcelle, située sur un angle et l'immeuble étant une construction d'about ;

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

Considérant que la façade du 3ème étage est implantée dans la plan de façade existant et que la corniche existante est maintenue ;

Considérant que l'étage supplémentaire sollicité s'adosse entièrement au mur mitoyen existant de droite (n°1379) ;

Considérant que cet étage supplémentaire permet l'aménagement de l'appartement existant en

un appartement duplex de 2 chambres possédant de bonnes conditions d'habitabilité ;
Considérant que la toiture plate à l'arrière du 3ème étage est aménagée en terrasse ;
Considérant que la dérogation en profondeur liée à cette terrasse n'est que sur ces dernier 30cm ;
Considérant que la demande prévoit l'installation d'un brise-vue au droit de la limite mitoyenne de droite ;
Considérant cependant que ce brise-vue est placé sur la limite mitoyenne, empêchant toute rehausse éventuelle de celui-ci ;
Considérant que cette terrasse se trouve en façade arrière mais que celle-ci donne principalement sur la place Balis ;
Considérant que ces aménagements ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture liées à la construction du 3ème étage et de la terrasse dudit étage sont, moyennant certaines adaptations, acceptables ;
Considérant que les nouvelles façades sont constituées d'une ossature bois et d'un bardage en bois ;
Considérant que ces matériaux s'accordent peu avec les caractéristiques architecturales de cet immeuble constitué de briques et d'éléments cimentés ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de construire cet étage supplémentaire en respectant les caractéristiques architecturales de l'immeuble (jeux de briques, éléments cimentés, bétonnés ou en pierre bleue,...) ;
Considérant que la demande prévoit également d'aménager une terrasse en toiture du bâtiment principal (au 4ème étage) ;
Considérant que cet aménagement déroge entièrement au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (art.4) et de toiture (art.6) et qu'il engendre la prolongation de la cage d'escalier existante et la construction d'un volume en toiture ;
Considérant que ce volume déroge également au règlement régional d'urbanisme en ce que les cabanons techniques doivent être compris dans le volume de toiture (art.6, §3) et en ce que la hauteur de la façade projetée de cet étage technique dépasse celle de la corniche du bâtiment mitoyen (art.5) ;
Considérant que l'immeuble mitoyen possède une toiture de même typologie (plate) ;
Considérant en outre que l'appartement disposerait déjà d'une terrasse au 3ème étage ;
Considérant dès lors que les dérogations liées au 4ème étage, à l'aménagement de la toiture en terrasse et au cabanon technique, ne sont pas acceptables ;
Vu l'avis du SIAMU ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer le cabanon technique et la terrasse du 4ème étage
- exécuter les rehausses de façades en respectant les caractéristiques architecturales de l'immeuble (jeux de briques, éléments cimentés, bétonnés ou en pierre bleue,...)

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