

Commune d'Auderghem
Gemeente Oudergem

COMMISSION DE CONCERTATION DU 10.10.2013
OVERLEGCOMMISSIE VAN 10.10.2013

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr STEVENNE, membre AATL-DU
Mme V. DESPEER, membre IBGE
Mme C. WAUTERS, membre SDRB
Mme R. SNAPS, membre Commune
Mme C. KUHN, membre Commune

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD, Mmes J. BAYOT Mr S. PLOMPEN membre AATL-DMS

{ mospagebreak }

1er OBJET

Dossier 15725 – Demande de Madame BOON-FALLEUR pour transformer et agrandir l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise avenue Walckiers 45

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 12 septembre 2013 au 26 septembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur GALAND, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique,

esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 septembre 2013 au 26 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 nouvelle extension du rez-de-chaussée dépasse le profil du voisin le moins profond (de droite) de plus de 3m ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la profondeur de l'extension projetée s'aligne à celle de la construction voisine la plus profonde de gauche ;
Considérant que la dérogation en profondeur ne porte que sur 75cm ;
Considérant également que le projet prévoit un retrait latéral de la façade arrière de l'extension projetée de 75cm par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
Considérant que les rehausses des murs mitoyens engendrées par cette extension sont limitées (environ 0,85 et 0,55m²) ;
Considérant dès lors que les dérogations liées à la construction de la nouvelle extension du rez-de-chaussée sont acceptables ;
Considérant que le projet prévoit également l'aménagement des combles en deux chambres (dont une avec mezzanine) et une salle de douche ;
Considérant que le revêtement de la toiture plate est constitué de « roofing » noir et qu'il y a lieu d'en améliorer l'esthétique vu les dimensions de la toiture ;

Avis favorable à condition de prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée.

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 et le permis d'urbanisme peut être délivré.

{mospagebreak}

2ème OBJET

Dossier 15719 – Demande de M. REGAI et Mme LACHNER pour transformer et agrandir un immeuble mixte sis avenue François-Bernard Verboven 27

ZONE : au PRAS : zone d'habitation le long d'un liseré de noyau commercial

DESCRIPTION : transformer et agrandir un immeuble mixte

ENQUETE : du 12 septembre 2013 au 26 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 : M. REGAI, le demandeur et Madame ROSEEUW, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un immeuble mixte ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de construire une extension à l'arrière des 1er et 2ème étages de l'immeuble, afin d'y aménager une salle de bain ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 septembre 2013 au 26 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 (titre I, art. 6) en ce que les extensions sollicitées dépassent le profil de la construction voisine de référence (de droite) ;

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

Considérant la particularité de la parcelle, située sur un angle ;

Considérant que la construction de l'immeuble date de 1930 et que l'aménagement des appartements à l'époque ne comprend pas de salle de bain ;

Considérant que les plans d'origine de la construction (PU n°3703) présentent un mur mitoyen de droite d'une profondeur de 6,90m construit sur toute la hauteur des étages ;

Considérant que la cour du rez-de-chaussée a été entièrement couverte ;

Considérant que la demande ne porte pas sur la régularisation des travaux et changement d'affectation du rez-de-chaussée ;

Considérant que les extensions projetées s'adosent en partie au mur mitoyen existant de droite, portant la profondeur de l'immeuble à 8m ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen de droite est limitée à une profondeur de 1,10m et que, dès lors, la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture liée à ces extensions est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit également le remplacement des châssis des étages par des menuiseries en aluminium de teinte gris anthracite reprenant les divisions des châssis d'origine ;

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

Avis favorable.

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 et le permis d'urbanisme peut être délivré.

{ mospagebreak }

3ème OBJET

Dossier 15727 – Demande de Mesdames HERMANS pour isoler l'immeuble et en modifier les abords, rue des Paysagistes 74

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : isoler l'immeuble et en modifier les abords

ENQUETE : du 13 septembre 2013 au 27 septembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant et mitoyenneté) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : ,Monsieur MAHIEU Alexandre, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de isoler l'immeuble et modifier les abords ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 septembre 2013 au 27 septembre 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation, par l'extérieur, des 1er et 2ème étages et de la toiture de l'immeuble,
- l'élargissement de l'escalier latéral du bien,
- la modification des deux murs de soutènement du jardin
- le remplacement des châssis par de l'aluminium gris
- le remplacement des gardes corps;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant et mitoyenneté (titre I, art. 3) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'isolation du bâtiment, par l'extérieur, dépasse les deux profils voisins et en ce qu'elle modifie l'implantation du bien ;

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

Considérant que la modification d'alignement aux étages du bien est limitée à 15 cm ;

Considérant qu'une hauteur libre de plus de 3 m reste disponible pour les piétons, au-dessus du trottoir ;

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

Considérant que la modification d'implantation latérale du bien est également limitée à 15 cm ;

Considérant que l'élargissement de l'escalier d'accès au jardin, permet d'améliorer les conditions de confort d'accès audit jardin ;

Considérant que la largeur du passage latéral atteint environ 1 m ;

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

Considérant que l'isolation complète de la toiture augmente le dépassement du profil du bien par rapport au profil mitoyen ;

Considérant que cette augmentation est également limitée à 10 cm ;
Considérant que l'impact de cette rehausse sur les propriétés voisines est minimale ;
Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) est minimale et acceptable ;
Considérant que les nouveaux châssis, en aluminium gris, s'intègrent discrètement à l'esthétique du bien ;

Avis favorable.

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 - façade avant et mitoyenneté (titre I, art. 3) et de toiture (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

{mospagebreak}

4ème OBJET

Dossier 15746 – Demande de Madame SCHILTZ pour transformer et agrandir la maison unifamiliale sise avenue Joseph Borlé 14

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir la maison unifamiliale

ENQUETE : du 13 septembre 2013 au 27 septembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Madame SCHILTZ Francine, la demanderesse et Monsieur GHEYS, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir la maison unifamiliale ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur :
- la démolition d'une véranda vétuste, à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la construction d'une nouvelle extension, à l'arrière du rez-de-chaussée,
- l'isolation, par l'extérieur, de la façade arrière de la maison,
- l'isolation de la toiture par l'intérieur (adaptation de la demande, suivant déclaration de la demanderesse en séance de la commission de concertation) et
- les transformations intérieures visant le réaménagement du logement unifamilial ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 septembre 2013 au 27 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'isolation de la façade arrière dépasse les deux profils mitoyens et en ce que le profil de l'extension projetée dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen autorisé le plus bas ;

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

Considérant que l'extension est implantée entre le mur mitoyen existant de droite et la cuisine de la maison ;

Considérant que l'extension ne nécessite aucune modification du mur mitoyen de droite (vers le n° 16) ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée atteint 13,10 m ;

Considérant que les deux constructions voisines présentent des profondeurs de bâtisses existantes de fait supérieures à celle de la maison faisant l'objet de la demande ;

Considérant que cette profondeur s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant que le dépassement des profils voisins lié à l'isolation est limité à 10 cm ;

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

Considérant que l'isolation de la toiture par l'intérieur n'est pas soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Avis favorable.

Des plans adaptés, supprimant l'isolation par l'extérieur de la toiture, conformément à la déclaration de la demanderesse en séance de la commission de concertation, 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 et le permis d'urbanisme peut être délivré.

{mospagebreak}

5ème OBJET

Dossier 15721 – Demande de Monsieur D'URSEL pour aménager une terrasse au 2ème étage d'une maison unifamiliale sise rue du Moulin à Papier 52

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : aménager une terrasse au 2ème étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 12 septembre 2013 au 26 septembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : néant , Monsieur D'URSEL Gregory, le demandeur et Monsieur DUMONT DE CHASSART, l'architecte se sont excusés.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit d'aménager une terrasse au 2ème étage d'une maison unifamiliale ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 septembre 2013 au 26 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 dépasse les profils des constructions mitoyennes ;
Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale disposant d'un jardin et d'une terrasse au rez-de-chaussée d'une superficie confortable ;
Considérant que l'aménagement de la toiture de l'extension du 1er étage en terrasse génèrerait des vues plongeantes vers propriétés voisines ;
Considérant dès lors que l'implantation de cette terrasse est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles et à l'intimité du voisinage ;
Considérant de plus que la terrasse engendre des vues droites non-conformes vers la propriété mitoyenne de gauche ;

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) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ne sont pas octroyées, et le permis d'urbanisme peut être refusé.

{mospagebreak}

6ème OBJET

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

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir un ancien hangar en intérieur d'îlot en un logement unifamilial et mettre en conformité le cabinet médical dans la maison unifamiliale à front de parcelle

ENQUETE : du 12 septembre 2013 au 26 septembre 2013. Une lettre de réclamation avec 4 signatures nous est parvenue en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- les risques liés à la démolition du hangar recouvert de plaques d' « Eternit »

- l'inquiétude des voisins relative aux mesures qui seront entreprises pour sécuriser les murs mitoyens des n° 1 et 3 rue de la Piété

MOTIFS : - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

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

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

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

AUDITION : Madame VANDERHAEGHEN, la demanderesse, Monsieur VLIEBERGH, l'architecte et Monsieur PRESSEUR, Madame ANCIAUX, Madame BAGUI-THIES, Monsieur DEPREITERE, les réclamants.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un ancien hangar en intérieur d'îlot en un logement unifamilial et de mettre en conformité le cabinet médical dans la maison unifamiliale à front de parcelle ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

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

- démolir des annexes et réaliser un jardin

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

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

Considérant que la demande initiale visait principalement la transformation du hangar en un logement unifamilial, avec augmentation du volume construit en intérieur d'îlot ;

Considérant que, suite aux mesures particulières de publicité du 21 mars au 4 avril 2013, aux deux lettres de réclamation qui ont été introduites en cours d'enquête et à l'avis défavorable de la commission de concertation du 18 avril 2013 sur les modifications projetées en intérieur d'îlot, le demandeur a introduit des plans modificatifs à son initiative le 16 juillet 2013 ;

Considérant que le dossier adapté a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 septembre 2013 au 26 septembre 2013 et qu'une lettre de réclamation avec 4 signatures a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les risques liés à la démolition du hangar recouvert de plaques d' « Eternit » et sur l'inquiétude des voisins relative aux mesures qui seront entreprises pour sécuriser les murs mitoyens des n° 1 et 3 rue de la Piété ;

Considérant qu'il appartient au demandeur et à son architecte de prendre les dispositions veillant à éviter des dommages aux tiers voisins et à satisfaire obligations légales de respect de l'environnement lors du démontage des structures si celles-ci contiennent de l'amiante ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant en ce que celle-ci est située en retrait du front de bâtisse (20m), en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du hangar dépasse le profil de la construction mitoyenne la moins profonde (de gauche) de plus de 3m ;

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

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

Considérant dès lors que la modification d'utilisation du rez-de-chaussée de la maison au profit d'un cabinet médical n'est pas de nature à nuire à la fonction principale de la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant le maintien d'un logement à deux chambres aux étages ;

Considérant que les hangars existaient en 1953 (selon vue aérienne) et sont donc réguliers ;

Considérant que le projet présenté prévoit la démolition d'un volume occupé actuellement par 2 garages en fond de parcelle ;

Considérant la création d'un logement unifamilial présentant de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que ce logement vient en grande partie occuper le volume du hangar existant, le long de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que le projet adapté limite l'extension au rez-de-chaussée du hangar existant à une surface comprenant un hall d'entrée avec wc et un bureau de moins de 25m² (5 sur 4,65m) ;

Considérant que cette extension est implantée entre le hangar existant et le mur mitoyen de droite, qu'il n'engendre aucune rehausse de celui-ci et que sa toiture est inaccessible ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme liées à la construction de l'extension du hangar sont acceptables ;

Considérant que la demande adaptée prévoit également la construction d'un garage 1 voiture à front de parcelle, supprimant ainsi la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant ;

Considérant que cette construction d'un niveau de 3,30m de largeur est implantée contre le mur pignon en attente et observe un recul par rapport à la limite mitoyenne de droite de 1,60m, permettant un passage piéton vers l'entrée du cabinet médical et vers l'entrée du nouveau logement unifamilial ;

Considérant que la continuité du front bâti serait mieux assurée par la réalisation d'un mur continu sur toute la largeur de la parcelle englobant la porte de garage et la grille d'accès piéton à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la superficie des zones non construites de la parcelle est inférieure à 50% ;

Considérant néanmoins que la superficie actuelle est totalement imperméabilisée ;

Considérant qu'un jardin de plus de 40m² est réaménagé en fond de parcelle, recréant ainsi une zone perméable et un recul du pignon arrière de la nouvelle construction par rapport aux jardins de la rue de la Piété ;

Considérant que le projet prévoit un système de récupération d'eau pluviale et une toiture verte ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à l'aménagement des zones de cours et jardins sont, moyennant certaines adaptations, acceptables ;

Considérant l'avis du SIAMU ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- inclure dans le plan du rez-de-chaussée l'aménagement des zones non construites en maintenant une surface plantée perméable d'au moins 50%
- réaliser un mur continu sur toute la largeur de la parcelle englobant la porte de garage et la grille d'accès piéton à l'intérieur d'îlot
- préciser les matériaux et couleurs de la nouvelle façade à rue

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), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12 et 13) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises.

{mospagebreak}

7ème OBJET

Dossier 15717 – Demande de Monsieur MORTEL pour transformer le bâtiment existant en immeuble à deux appartements, rue de la Molinee 44

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer le bâtiment existant en immeuble à deux appartements

ENQUETE : du 12 septembre 2013 au 26 septembre 2013. Trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- les imprécisions des plans quant aux couleurs des finitions des façades et de la prolongation du mur mitoyen, celles relatives à la stabilité du bâtiment (les appuis dans les murs mitoyens seraient interdits par le code civil) et à l'isolation acoustique du nouveau bâtiment,
- l'opposition à l'alignement de la toiture sur celle de la construction voisine la plus haute,
- la demande de soigner l'esthétique de la loggia en vue d'une bonne intégration à l'aspect général de la rue,
- la demande d'assurer l'inaccessibilité de la toiture plate à l'arrière du 1er étage,
- l'implantation, en façade avant, des baies de droite à seulement 33 cm de l'axe mitoyen,
- la perte de vues et de luminosité à l'arrière des biens voisins.

MOTIFS : dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur MORTEL, le demandeur et Monsieur BONNERON, l'architecte, Mijnheer en Mevrouw VERMEYLEN, Monsieur ALLOING, les réclamants.

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS : EXCUSEE

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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

Considérant qu'il s'agit de transformer le bâtiment existant en immeuble à deux appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction de deux étages et un volume de toiture au-dessus du garage existant,
- l'aménagement d'un studio au 1er étage,
- la réalisation d'un duplex au 2ème étage et sous les combles ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 septembre 2013 au 26 septembre 2013 et que trois lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les imprécisions des plans quant aux couleurs des finitions des façades et de la prolongation du mur mitoyen, celles relatives à la stabilité du bâtiment (les appuis dans les murs mitoyens étant interdits par le code civil) et à l'isolation acoustique du nouveau bâtiment, l'opposition à l'alignement de la toiture sur celle de la construction voisine la plus haute, la demande de soigner l'esthétique de la loggia en vue d'une bonne intégration à l'aspect général de la rue, la demande d'assurer l'inaccessibilité de la toiture plate à l'arrière du 1er étage, l'implantation, en façade avant, des baies de droite à seulement 33 cm de l'axe mitoyen, la perte de vues et de luminosité à l'arrière des biens voisins ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que le projet de construction est prévu sur plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le projet dépasse, par endroits, le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que le projet prévoit un décrochement en façade arrière ;

Considérant que la profondeur de bâtisse côté gauche atteint environ 7,65 m et +/- 9,45 m côté droit ;

Considérant que le retrait latéral gauche entre l'axe mitoyen et la partie la plus profonde du projet serait de 2,50 m, ce qui permet de réaliser des baies conformes aux dispositions du code civil en matière de vues dans le mur parallèle à l'axe mitoyen ;

Considérant toutefois que les percements seraient de nature à engendrer des vues intrusives vers les propriétés voisines ;

Considérant que le projet occupe partiellement toute la profondeur de la parcelle ;

Considérant la particularité de la parcelle, implantée à proximité immédiate d'un angle, ce qui est de nature à engendrer une promiscuité accrue ;

Considérant de plus l'exigüité de la parcelle (profondeur limitée à un peu moins de 9,50 m) ;

Considérant que la profondeur de bâtisse de la construction voisine de gauche, parcelle d'angle, a été limitée à environ 5 m, de sorte à dégager le plus possible les façades arrières et jardins limitrophes ;

Considérant en outre que la partie droite de l'immeuble sollicité, occupant toute la profondeur de la parcelle, ne présente qu'un retrait latéral de 2,50 m ;

Considérant que cette élévation présente des percements aux 1er et 2ème étages, ce qui est de nature à accroître les vues intrusives vers les jardins avoisinants ainsi que la promiscuité entre les parcelles ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'isolation de la façade avant du 1er étage surplombe l'alignement de 10 cm, des deux côtés de la parcelle et que celle du 2ème étage surplombe cet alignement également de 10 cm, du côté droit de la parcelle ;

Considérant qu'il s'agit de la réalisation d'un nouveau volume et non pas de l'isolation d'un bien existant ;
Considérant que cette dérogation est demandée, mais non motivée par le demandeur ;
Considérant que la façade avant peut être isolée par l'extérieure, tout en étant implantée dans le respect de l'alignement ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) n'est pas acceptable ;
Considérant également que les plans ne précisent pas suffisamment les teintes de tous les matériaux ;
Considérant en outre que le local vélos / poussettes est prévu en sous-sol, que l'escalier pour y arriver semble fort peu praticable pour descendre les vélos ;
Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

{mospagebreak}

8ste VOORWERP

Dossier 15718 – Aanvraag van De heer en Mevrouw PETRY - GORNICIOIU voor het verbouwen van een bestaande woning, Zangvogelslaan 27

GEBIED : in het GBP : woongebied met residentieel karakter
in het BBP nr 8 (K.B. 28/07/1988) : gebied voor open bebouwing en achtergebouwen

BESCHRIJVING : Verbouwen van een bestaande woning

ONDERZOEK : van 12 september 2013 tot 26 september 2013. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

MOTIEVEN : - Afwijkingen op artikelen 3 (vestiging van de bouwwerken- voorgevel) en 6 (dak – hoogte en dakkapellen) van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening
- Afwijking van het voorschrift A, 2 (gabariet) van het bijzonder bestemmingsplan nr 8

AUDITIE : De heer en Mevrouw PETRY - GORNICIOIU, de aanvragers en De heer VAN DORPE, de architect

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

Overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied met residentieel karakter van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en in een gebied voor open bebouwing en achtergebouwen van het bijzondere bestemmingsplan nr 8 vastgelegd door het Koninklijk Besluit van 28 juli 1988 ;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een bestaande woning betreft ;

Overwegende dat het nauwkeurig om:

- het slopen van een bestaande veranda achteraan de gelijkvloerse verdieping,
- het bouwen van een nieuwe uitbreiding achteraan de gelijkvloerse verdieping,
- het verwezenlijken van een dakkapel aan de achterkant van het dak,
- het isoleren van de buitenkant van de gevels en
- het vervangen van de ramen gaat ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 12 september 2013 tot 26 september 2013 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbare onderzoek ;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake dak – hoogte (titel I, art. 6) en van de voorschriften van het bijzondere bestemmingsplan nr 8 inzake gabariet (voorschrift A, 2) daar waar de isolatie van het gebouw, het mandelig profiel van de hoogst naastgelegen eigendom overschrijdt en de bouwgrens dat werd opgenomen op het plan niet naaleeft ;

Overweging de verbetering van de comfort- en woonbaarheidsomstandigheden van de woning ;

Overwegende dat de bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping 12,20 m bereikt;

Overwegende dat er geen wijziging van de mandelige muur nodig is voor de voorziene uitbreiding aan de achterkant;

Overwegende dat de overschrijding van de mandelige profiel van de isolatie 15 cm betreft;

Overwegende dat de afwijkingen van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake dak – hoogte (titel I, art. 6) en van de voorschriften van het bijzondere bestemmingsplan nr 8 inzake gabariet (voorschrift A, 2) miniem en aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake dak – dakkapellen (titel I, art. 6) daar waar de breedte van de dakkapel, 5,80 m, meer dan de 2/3 van de breedte van de gevel bereikt (4,73 m) en de hoogte (ongeveer 2,20 m) 2 m overschrijdt;

Overwegende dat de breedte van het huis 7 m overschrijdt (7,10 m);

Overwegende dat de afwijking inzake breedte van de dakkapel bijna 1 m bereikt;

Overwegende dat de breedte en hoogte van dit element zijn massief aspect benadrukt;

Overwegende dat bijgevolg de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake dak – dakkapellen (titel I, art. 6) niet aanvaardbaar is; overwegende dat het afschaffen van de daklijst als gevolg gaat hebben dat de dakkapel gelijkgesteld gaat worden met een bijkomende verdieping;

Overwegende dat de vervangen ramen zich relatief discreet in de stedenbouwkundige kenmerken van het huis wordt opgenomen;

Gunstig advies onder volgende voorwaarden :

- de hoogte van de dakkapel tot 2 m beperken,
- de breedte van de dakkapel tot maximum 2/3 van de gevelbreedte (4,73 m) beperken,
- de kornis behouden.

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

{ mospagebreak }

9ème OBJET

Dossier 15712 – Demande de Monsieur et Madame CORNU pour agrandir la terrasse à l'arrière du bel-étage et construire un escalier en façade latérale avenue Jean François Leemans 31

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

DESCRIPTION : agrandir la terrasse à l'arrière du bel-étage et construire un escalier en façade latérale

ENQUETE : du 12 septembre 2013 au 26 septembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur CORNU, le demandeur et Madame ARCQ, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir la terrasse à l'arrière du bel-étage et de construire un escalier en façade latérale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 septembre 2013 au 26 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 au bel-étage dépasse le profil de la construction voisine de référence (de gauche) ;

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

Considérant que la demande prévoit l'agrandissement de la terrasse existante par la prolongation de la dalle existante jusqu'au mur mitoyen existant de gauche ;

Considérant que la nouvelle partie de la terrasse s'adosse entièrement au mur mitoyen existant et n'engendre aucune rehausse de celui-ci ;

Considérant que la demande prévoit également la réalisation d'un escalier implanté en façade latérale de la maison, dérogeant ainsi au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation et d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 3 et art. 12) ;

Considérant que cet escalier d'accès au jardin est implanté en partie contre la façade, qu'il présente une largeur limitée (85cm) et qu'un recul de 2,10 m est maintenu par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme liées au projet sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit également le remplacement des châssis, de la porte d'entrée et de garage par des menuiseries en aluminium de teinte gris-vert présentant les mêmes divisions que les châssis d'origine ;

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

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 toiture – hauteur (titre I, art. 6), d'implantation (titre

I, art. 3) et d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

{mospagebreak}

10ème OBJET

Dossier 15723 – Demande de Monsieur ALHELAYEL pour transformer et agrandir un immeuble mixte (2 commerces au rez-de-chaussée et 6 logements) et construire un penthouse au 4ème étage, square Jean-Baptiste De Greef 2-4

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir un immeuble mixte (2 commerces au rez-de-chaussée et 6 logements) et construire un penthouse au 4ème étage

ENQUETE : du 12 septembre 2013 au 26 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 du titre I du RRU (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur MAISIN et Madame VERHOEST, l'architecte et sa collaboratrice.

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

Considérant que l'architecte annonce en séance que son projet de penthouse a évolué depuis l'introduction de la demande afin de l'implanter en retrait des façades, ;Considérant qu'il y a lieu de permettre à la commission de prendre connaissance de cette évolution ;
La commission reporte son avis dans l'attente de la production de documents illustrant les modifications proposées.

{mospagebreak}

11ème OBJET

Dossier 15734 – Demande de Monsieur et Madame MATHIEU - MAGALHAES pour construire un niveau de toiture et transformer la maison unifamiliale sise avenue Général Merjay 37.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire un niveau de toiture et transformer la maison unifamiliale

ENQUETE : du 13 septembre 2013 au 27 septembre 2013. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- les pertes de luminosité et d'enseulement liées à la rehausse du toit de l'immeuble,
- la perte d'intimité liée à la terrasse, à l'arrière du rez-de-chaussée,
- les nuisances sonores et esthétiques également liées à cette terrasse.

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

AUDITION : Monsieur et Madame MATHIEU - MAGALHAES, les demandeurs, Monsieur BORGERS, l'architecte, Monsieur ADAM et Madame HANKAR et Madame PLAS, les réclamants.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire un niveau de toiture et transformer la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition d'une partie de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison,
- l'aménagement d'une terrasse entre la partie d'annexe maintenue et le mur mitoyen de droite,

- la réalisation d'un volume de toiture mansardé, avec lucarne, sur la toiture plate existante ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 septembre 2013 au 27 septembre 2013 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les pertes de luminosité et d'enseulement liées à la rehausse du toit de l'immeuble, la perte d'intimité liée à la terrasse, à l'arrière du rez-de-chaussée, les nuisances potentielles sonores et esthétiques également liées à cette terrasse ;

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 rez-de-chaussée s'étend jusqu'à la limite de parcelle et en ce que la partie avant de la toiture dépasse les deux profils mitoyens ;

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

Considérant que la démolition d'une partie de l'annexe (environ 2 m de large) permet l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des pièces de vie principale du logement unifamilial ;

Considérant que le projet prévoit également la démolition d'une partie du mur de clôture existant en fond de parcelle ;

Considérant que cette démolition permet d'augmenter l'apport de lumière pour lesdites pièces de vie ;

Considérant en outre qu'une rehausse de 45 cm, sur une largeur de 1,40 m, de ce mur de fond de parcelle est prévu ;

Considérant que cette rehausse permet de disposer d'un garde-corps de 1,20 m de hauteur pour la terrasse sollicitée ;

Considérant que le mur de clôture serait rehaussé d'un dispositif brise-vues en verre translucide, jusqu'à un niveau de 1,90 m par rapport au niveau fini de la terrasse, afin de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant la disposition particulière de la parcelle, située à proximité immédiate d'un angle ;
Considérant que la réalisation d'un niveau de toiture permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire avec salle de bain ;
Considérant que la partie de la toiture dérogeant aux prescriptions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme concerne le versant avant de la toiture à la Mansart ;
Considérant que la maison faisant l'objet de la demande est le seul bien ne disposant actuellement pas d'une toiture ;
Considérant que la pente de la toiture projetée s'aligne sur les pentes des maisons voisines ;
Considérant que le projet est situé à l'est des propriétés des réclamants ce qui limite fortement l'impact de la réalisation du volume de toiture sur l'ensoleillement de leurs propriétés ;
Considérant que ce volume de toiture s'intègre correctement dans les volumes des maisons voisines et a un impact qui n'est pas excessif au regard de la configuration des lieux ;
Considérant que les dimensions de la lucarne projetée, en toiture avant, conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme sont raisonnables (largeur maximale et hauteur extérieure légèrement inférieure à 1,60 m) ;
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 ;

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.

{mospagebreak}

12ème OBJET

Dossier 15736 – Demande de Madame DELESCAILLE Nadine pour aménager une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le 1er étage sis Avenue des Citrinelles 53

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

DESCRIPTION : aménager une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le 1er étage

ENQUETE : du 13 septembre 2013 au 27 septembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Madame DELESCAILLE, le demandeur et Monsieur VANWINDEKENS, l'architecte et Monsieur FOSTIER son associé.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'aménager une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le 1er étage ;

Considérant que la demande vise également la régularisation de :

- le non rempiètement sous le bâtiment existant,
- la régularisation de la rehausse du mur acrotère de l'ancien garage de 25 cm,
- la régularisation de l'aménagement de la zone de recul, non-conforme à la condition du dernier permis d'urbanisme octroyé ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 septembre 2013 au 27 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 sollicitée sur la toiture plate, accessible depuis le 1er étage dépasse entièrement du profil mitoyen ;

Considérant que la terrasse sollicitée serait en surplomb de plus de 6 m par rapport au niveau du jardin ;

Considérant que l'immeuble voisin dispose d'un oriel en façade latérale ;

Considérant qu'elle serait de nature à engendrer des vues intrusives vers les propriétés voisines ;

Considérant dès lors que la terrasse sollicitée irait à l'encontre du bon aménagement des lieux ;

Considérant de plus que le précédent permis prévoyait une toiture végétale non accessible ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le précédent permis d'urbanisme délivré ;

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 cet aménagement ne sont pas acceptables ;

Considérant que les pièces de vie du logement aménagées au rez-de-jardin ne présentent pas une hauteur sous plafond conforme aux dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme (2,40 m) ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme précédente prévoyait une hauteur sous plafond de 2,50 m au rez-de-jardin ;

Considérant que le bâtiment existant ne présente qu'une hauteur sous plafond de 2,40 m ;

Considérant que, lors de la mise en œuvre du précédent permis, il s'est avéré que l'intervention était disproportionnée par rapport au gain de hauteur sous plafond (égouttage, rempiètement des fondations, ...) ;

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

Considérant que les représentations des lucarnes sur les plans ne correspondent pas avec la réalité ;

Considérant que les plans ne spécifient pas de délimitation matérielle claire de la limite de propriété du côté de l'espace public ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les conditions du dernier permis d'urbanisme délivré (n° 14.916, en date du 22 juin 2010) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse et réaliser une toiture végétale, comme initialement prévu dans le permis d'urbanisme n° 14.916, délivré le 22 juin 2010,

- corriger, sur les plans, la représentation des lucarnes par rapport à la situation existante,
- respecter les conditions du précédent permis d'urbanisme n° 14916, délivré le 22 juin 2010 (attribuer les deux garages à deux logements distincts, réaménager la zone de recul en augmentant au maximum la superficie plantée en pleine terre (notamment de part et d'autre de l'accès au garage) et en matérialisant plus clairement la limite de propriété (muret bas, haie, ...) et fournir l'avis du S.I.A.M.U.).

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 et lucarne (titre I, art. 6) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises.

{mospagebreak}

13ème OBJET

Dossier 15720 – Demande de Monsieur et Madame MONFORT-CACHA pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et isoler par l'extérieur les toitures et façades d'une maison unifamiliale 3 façades sise rue Firmin Martin 3

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

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et isoler par l'extérieur les toitures et façades d'une maison unifamiliale 3 façades

ENQUETE : du 12 septembre 2013 au 26 septembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur et Madame MONFORT-CACHA, les demandeurs et Madame PLESCA, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et isoler par l'extérieur les toitures et façades d'une maison unifamiliale 3 façades ;
Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- agrandir et transformer la véranda du rez-de-chaussée
- transformer la toiture plate de l'annexe latérale du rez-de-chaussée en toiture à une pente
- isoler par l'extérieur les façades et les toitures
- réaliser un petit auvent devant l'entrée de la maison

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 septembre 2013 au 26 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 toiture de la nouvelle véranda dépasse le profil de la construction mitoyenne de référence (de gauche) ;

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

Considérant la particularité de la construction : une maison 4 façades avec garage accolé à la parcelle voisine de gauche ;

Considérant que le projet prévoit de transformer et d'agrandir la véranda et les 2 annexes situées de part et d'autre de celle-ci ;

Considérant que la profondeur de la véranda du rez-de-chaussée est agrandie de 2m au niveau des extensions latérales et de 0,90m au centre de la véranda existante ;

Considérant que la hauteur du faîte de la nouvelle véranda n'est pas rehaussé mais déplacé contre la façade arrière du bâtiment existant ;

Considérant que la toiture plate de l'annexe latérale est transformée en toiture à une pente en zinc dont le faîte est situé au même niveau que celui de la nouvelle véranda ;

Considérant que ces modifications n'engendrent aucune rehausse du mur mitoyen de gauche car celles-ci portent sur le bâtiment principal, situé en retrait de la limite mitoyenne ;

Considérant de plus que ces modifications sont peu visibles depuis l'espace public et qu'elles ne modifient pas l'aspect architectural de la construction ;

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

Considérant que les façades avant et latérales sont isolées par l'extérieur, dérogeant ainsi au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3) ;

Considérant que cette dérogation ne porte que sur l'épaisseur de l'enduit de teinte blanche, identique à l'actuel, et de l'isolation (10cm) ;

Considérant de plus que la maison possède une zone de recul importante ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3) est minime et acceptable ;

Considérant que l'auvent en structure bois et habillage en zinc, situé au dessus de la porte d'entrée, est placé en façade latérale et est peu visible depuis l'espace public ;

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 d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

{mospagebreak}

14ème OBJET

Dossier 15377 – Demande de Monsieur et Madame de NEUVILLE-DEMOLDER Benoît & Sabine pour transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades sise rue Léon Vande Woesteyne 8.

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades

ENQUETE : du 12 septembre 2013 au 26 septembre 2013. Deux lettres individuelles de réclamations, trois lettres signées pas deux personnes, deux lettres comportant respectivement six et trois signatures ainsi qu'une lettre de soutien avec 9 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement les points suivants :

- le manque d'intégration de la construction projetée au cadre urbain environnant par la volumétrie, la toiture plate, les matériaux utilisés, les cheminées et les panneaux solaires inesthétiques
- autoriser ce type de construction créera un précédent
- la perte d'ensoleillement, de luminosité, de vue et d'intimité pour les voisins immédiats. On ne peut pas comparer la hauteur du faîte d'un toit à versants avec la hauteur d'une toiture plate. Le n° 6 subira aussi une perte calorifique à cause de la perte d'ensoleillement sur son pignon sud-sud est
- l'effet d'écrasement et d'enclavement
- travailler les aménagements des combles avec de longues mansardes avec débords en toiture en pente à 90 cm assurerait le respect architectural du voisinage par une typologie de toiture commune à tous, un agrandissement en surface au sol de l'étage similaire au projet actuel, et créerait un point d'appui pour les panneaux solaires dans le prolongement de la toiture en pente
- le bois de recouvrement rompt avec le style des autres habitations
- l'abattage d'arbres trentenaires contribuant au caractère arboré de la rue et des jardins à l'arrière n'est pas souhaitable
- le non respect des prescriptions du lotissement du « Parc des Princes » contenant des règles relatives aux constructions ériger présentant un caractère réel et non personnel, du Plan Particulier n° 44 et des servitudes existantes dont les voisins sont fondés à se faire prévaloir. La commune ne peut considérer être totalement étrangère à la question des servitudes
- les affiches d'enquête publique n'ont pas été placées judicieusement

Le projet, d'autre part, est soutenu en ces termes :

- le projet transforme une habitation des années 60 en maison contemporaine, respectueuse des nouvelles normes en matière d'isolation, d'énergie renouvelable et plus ouverte au sud
- le projet rationalise la volumétrie de l'immeuble (surfaces habitables/surfaces de déperdition)
- les matériaux seront naturels

MOTIFS : - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres)

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

AUDITION : Monsieur et Madame de NEUVILLE-DEMOLDER, les demandeurs et les personnes ayant réagi au projet : Messieurs DELABY, MEEUS, FRERE, Monsieur et Madame de VOS, Monsieur et Madame NEUJEAN ainsi que Madame DRAILY et Madame LAMINE

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente d'un avis juridique relatif aux servitudes mentionnées dans les actes de propriété.