

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN

13-03-2008

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mme. V. LAMBOT, membre AATL-DU
Mr. S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. SNAPS, Secrétaire-adjointe
Mme M. TOMSON, Secrétaire-adjointe

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

PREMIER OBJET

Dossier 14.493 – Demande de SEA s.p.r.l. pour la régularisation de la modification de l'affectation des rez-de-chaussée et 1er étage d'une maison unifamiliale en commerce (auto-école) et du remplacement des châssis et de la porte de garage, Boulevard du Souverain 99.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant.
- DESCRIPTIF :** Régularisation de la modification de l'affectation des rez-de-chaussée et 1er étage d'une maison unifamiliale en commerce (auto-école) et du remplacement des châssis et de la porte de garage
- ENQUETE :** Néant – uniquement pour avis.
- MOTIFS :** Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- AUDITION :** Le représentant de la s.p.r.l., Monsieur Roland Wery.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 la régularisation de la modification de l'affectation des rez-de-chaussée et 1er étage d'une maison unifamiliale en commerce (auto-école) et du remplacement des châssis et de la porte de garage;

Considérant que le changement de destination date de 1974, que l'occupation des lieux en tant que commerce a été continue depuis lors et que le demandeur a fourni copie de tous les baux commerciaux enregistrés pour ce bien ;

Considérant que l'établissement du commerce (auto-école) n'était pas soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme avant le 21 mars 1975 ;

Considérant par conséquent que l'objet de la demande se limite au changement des châssis et de la porte de garage du bien (en façade avant) ;

Considérant que cette porte était en bois peint en blanc à l'origine et qu'elle est remplacée par de l'aluminium également blanc ;

Considérant que le matériau et la couleur des châssis de fenêtre sont maintenus et que seules les divisions varient quelque peu ;

Considérant que les divisions proposées sont identiques à celles de la maison voisine de gauche (n° 97) ;

Considérant dès lors que la demande s'intègre à l'esthétique des constructions existantes le long de cette voirie ;

Considérant néanmoins qu'il existe en zone de recul un espace de pleine terre non planté et qu'il est indiqué d'améliorer les qualités végétales de la zone de recul ;

Vu l'avis favorable émis par le SIAMU en date du 28 novembre 2007 ;

Avis favorable à condition d'aménager en zone de recul des plantations le long de la limite mitoyenne de droite.

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.461 – Demande de Monsieur AMEZIANE pour la transformation d'un immeuble à appartements avec ajout d'un logement, Boulevard des Invalides 239.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Transformation d'un immeuble à appartements avec ajout d'un logement
- ENQUETE :** du 14 au 28 février 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (Titre I art. 4) et de toiture (Titre I art. 6)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6).
Aucune lettre de réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- AUDITION :** Monsieur Ameziane, le demandeur et son architecte, Ahmed Lassouli.

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

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

Considérant qu'il s'agit de la transformation d'un immeuble à appartements avec ajout d'un logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la modification de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et de la répartition interne du duplex que ce niveau forme avec le 1er étage ;

Considérant que la profondeur de bâtisse est augmentée d'environ 10 cm aux rez-de-chaussée et 1er étage ;

Considérant que l'annexe est élargie de 65 cm au 1er étage et à toute la largeur de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que l'annexe dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que cette augmentation de volume engendre l'aménagement (agrandissement du balcon existant) d'une grande terrasse accessible depuis l'appartement 1 chambre du 2ème étage ;

Considérant que cette annexe arrière améliore les conditions de confort et d'habitabilité des logements ;

Considérant que la parcelle se situe à proximité du rond-point du Tilleul du boulevard des Invalides et donc d'un angle ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture est acceptable eu égard la disposition des lieux ;

Considérant toutefois que l'escalier menant au jardin depuis le 1er étage et la terrasse aménagée à l'arrière du 2ème étage ne respectent pas les dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant également que le projet supprime les espaces de rangement dévolus aux deux logements supérieurs et situés au rez-de-chaussée,;

Considérant que l'appartement supplémentaire est situé dans les combles et qu'il comporte deux chambres ;

Considérant l'apport d'un nouveau logement possédant de bonnes conditions d'habitabilité;

Vu l'avis émis par le SIAMU en date du 18 février 2008 ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de :

- prévoir un espace de rangement privatif pour chacun des trois logements ;
- respecter le code civil en matière de vues obliques et droites depuis l'escalier d'accès au jardin et les terrasses d'agrément des 2ème et 3ème étages sans rehausse de mitoyen ni réalisation de brise vue sur la terrasse ;
- se conformer aux remarques émises par le SIAMU, dans son avis du 18/02/2008.

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

TROISIEME OBJET

Dossier 14.472 – Demande de Monsieur Albert HÖXHA pour la transformation d’une habitation, chaussée de Wavre 1808-1810.

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation, le long d’un espace structurant et dans le périmètre de protection d’un bien classé
- DESCRIPTIF :** Transformation d’une habitation
- ENQUETE :** du 14 au 28 février 2008. Une demande d’audition nous est parvenue au cours de l’enquête.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (Titre I art. 4)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
Actes et travaux dans le périmètre de protection d’un bien classé (uniquement pour avis)
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur Hoxha, le demandeur, Monsieur Vanderveken, son architecte et Madame Bauduin et Monsieur Fabri, les voisins (1806, Ch. de Wavre)

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

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation, le long d’un espace structurant du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et dans le périmètre de protection d’un bien classé (Maison Oleffe) ;

Considérant qu’il s’agit de la transformation d’une maison bifamiliale en maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la transformation de l’annexe existante au niveau du rez-de-chaussée, la démolition de l’annexe au 1er étage avec aménagement d’une terrasse d’agrément, la modification des portes et châssis en façade avant, la réalisation d’une lucarne dans le versant arrière de la toiture et la réalisation de travaux d’aménagement intérieurs ;

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

Considérant que la façade avant, le patio et la coupole de la cuisine à créer sont les seuls apports de lumière naturelle dont disposera le rez-de-chaussée ;

Considérant que les châssis projetés seront en bois et que la nouvelle fenêtre du salon s’intégrera davantage à la façade avant du bien eu égard à la présence d’une nouvelle imposte identique à celles de l’étage ;

Considérant que la composition du rez-de-chaussée en façade avant, évoquant un style architectural plus moderne, modifie sensiblement la perspective visible depuis les constructions voisines, dont la maison Oleffe (n° 1885 – bien classé) ;

Vu l’avis émis par la CRMS en sa séance du 20 février 2008 ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur en ce que le rez-de-chaussée sera bâti au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant néanmoins que la demande prévoit la création d’une zone non bâtie à ce niveau (patio) ;

Considérant de plus que la parcelle est bordée par de hauts murs mitoyens existants (environ 3 m) ;

Considérant que la rehausse de ces murs est limitée à 35 cm, et ce uniquement en fond de parcelle, côté carrosserie ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en

matière de profondeur est minime et acceptable et qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'intervention de la voisine de gauche, exprimée en séance ;

Avis unanime favorable à condition de :

- **préciser sur les plans que les châssis en façade avant seront en bois**

Condition supplémentaire AATL-DU, AATL-DMS et IBGE :

- **retravailler la composition du rez-de-chaussée de la façade avant en vue d'une meilleure cohérence eu égard à la proximité de la maison Oleffe et de représentation du nouveau programme de logement unifamilial du bien.**

Des plans modificatifs seront soumis à l'avis consultatif de l'AATL-DMS et à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

QUATRIEME OBJET

Dossier 13.844 – Demande de la s.a. R.S. IMMO pour la régularisation, suite à un PV d’infraction, de la modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n°13.844, avenue Pré des Agneaux 35-41.

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation
Au plan particulier d’affectation du sol n° 21 (A.R. 16/11/1956) : zone artisanale
- DESCRIPTIF :** Régularisation, suite à un PV d’infraction, de la modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n°13.844
- ENQUETE :** du 14 au 28 février 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière d’éléments en saillie sur la façade (Titre I art. 10)
Actes et travaux dans le périmètre de protection d’un bien classé (uniquement pour avis)
- AUDITION :** le bureau d’architecture Rosillon-CLarijs.

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

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone artisanale du plan particulier d’affectation du sol n°21 arrêté par arrêté royal du 16 novembre 1956 ;

Considérant qu’il s’agit de régulariser, suite au PV d’infraction 2007-07 dressé le 21 septembre 2007, la modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n° 13.844 délivré le 20 septembre 2005 pour la construction d’un immeuble à 8 appartements comportant 11 emplacements de parking en sous-sol ;

Considérant que cette demande de modification fait notamment suite à la découverte, en cours de chantier, de massifs enterrés et à la construction de la partie avant de l’immeuble sur une largeur moindre que celle initialement prévue ;

Considérant que les modifications portent plus précisément sur :

- la diminution de la largeur de la parcelle en partie avant
- l’ajout d’un logement (de 8 à 9)
- la suppression d’un emplacement de stationnement en sous-sol (de 11 à 10)
- la diminution de la profondeur de bâtisse du sous-sol
- la diminution de la longueur de la rampe et l’augmentation de son inclinaison
- en façade avant, le rehaussement de 13 cm, la modification des lucarnes, la modification des divisions de châssis et la modification de baies
- l’ajout de deux fenêtres en façade arrière

Considérant que le nombre de logements reste proportionné au gabarit de l’immeuble ;

Considérant que le nombre d’emplacements de stationnement (10) reste supérieur à celui des logements (9) ;

Considérant l’amélioration de l’intérieur de l’îlot par la diminution de l’emprise en sous-sol de l’immeuble ;

Considérant que l’augmentation de l’inclinaison de la rampe d’accès au parking (comportant une pente de 10 % à front de voirie), permet de diminuer l’emprise du bâtiment en sous-sol tout en conservant un nombre suffisant d’emplacements de stationnement et d’agrandir l’appartement situé

du côté droit du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette inclinaison reste acceptable, vu les arguments développés ci-dessus ;

Considérant que les modifications apportées en façade avant, à l'exception de la suppression des éléments en maçonnerie de la lucarne de droite, n'améliorent pas l'expression architecturale de l'immeuble ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en sa séance du 20 février 2008 ;

Considérant que, suite à la diminution de la largeur de la parcelle (côté gauche) et au décalage (vers la gauche) apporté à l'ensemble des éléments de façade, la demande présente une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (bow-window côté gauche pratiquement implanté contre la mitoyenneté) et la lucarne de gauche est implantée à trop grande proximité (environ 60 cm) de la limite mitoyenne ;

Considérant que les modifications apportées aux lucarnes (augmentation de leur hauteur, diminution de la hauteur du couronnement, ...) augmentent leur impact visuel ;

Considérant de plus que celles-ci ne semblent pas avoir été réalisées conformément aux plans introduits ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer la lucarne de gauche**
- **proposer une amélioration esthétique de la lucarne de droite (couronnement conforme au permis délivré, etc.)**
- **prévoir une corniche en bois**
- **prévoir un recul du bow-window de gauche de minimum 60 cm par rapport à l'axe mitoyen**
- **revoir le dessin des garde-corps dans l'esprit de ceux du permis d'urbanisme d'origine**

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

Vu l'importance des travaux à réaliser du côté gauche des étages, la Commission demande de ne pas permettre l'occupation des logements concernés avant la réalisation d'une situation conforme au permis d'urbanisme à délivrer.

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.469 – Demande de Madame Mikaela ANCIAUX pour la régularisation d'une extension arrière, avenue des Traquets 11.

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

DESCRIPTIF : Régularisation d'une extension arrière

ENQUETE : du 14 au 28 février 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIFS : Drogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (Titre I art. 4) et de toiture (Titre I art. 6)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : néant.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 régulariser la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

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 et de toiture en ce que l'annexe dépasse la profondeur des deux bâtiments voisins ;

Considérant toutefois que le dépassement est limité à 92 cm et que la profondeur totale de la maison reste très raisonnable (environ 8,8 m) ;

Considérant également l'absence de réclamation ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont minimales et acceptables ;

Considérant toutefois que l'extension comporte une paroi vitrée au droit de la mitoyenneté de gauche, en contradiction avec les dispositions du règlement communal sur les bâtisses et du code civil ;

Avis favorable, à condition :

- de réaliser, côté gauche, un mur mitoyen conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 30 cm d'épaisseur)
- de respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques, sans prolongation supplémentaire de mitoyen (par exemple par le placement d'un vitrage fixe translucide).

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

SIXIEME OBJET

Dossier 14.407 – Demande de Monsieur et Madame EPPE-ADAMCZUCK pour la transformation et la rehausse (un étage et un volume de toiture) d'une maison, avenue Gustave Demey 110.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation
Au plan particulier d'affectation du sol n°21 (A.R. 16/11/1956) : zone résidentielle fermée

DESCRIPTIF : Transformation et rehausse (un étage et un volume de toiture) d'une maison

ENQUETE : du 14 au 28 février 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (Titre I art. 4) et de toiture (Titre I art. 6)

AUDITION : Madame ADAMCZUCK, la demanderesse ; ses architectes, Ph. Nicodème, Mme Francart.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone résidentielle fermée du plan particulier d'affectation du sol n°21 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et de rehausser une maison unifamiliale par la construction d'un étage et d'un volume de toiture ;

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

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant toutefois qu'elle déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que le 2e étage dépasse de plus de 3 m la profondeur du bâtiment voisin le moins profond (n°108) et les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est limitée à environ 80 cm ;

Considérant également que l'immeuble voisin de droite (n°112) présente un important pignon mitoyen ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont minimales et acceptables ;

Considérant que la maison existante n'a pas été construite conformément au permis de bâtir délivré le 21 mars 1949 et que la présente demande vise dès lors également la régularisation de la situation de fait ;

Considérant que, pour l'essentiel, la modification concerne une inversion en miroir du plan de l'immeuble ;

Considérant que ce permis prévoyait un petit jardin à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que l'inversion de l'implantation de l'escalier d'accès au jardin donne lieu à des vues droites sur les propriétés voisines;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- respecter les dispositions du code civil en matière de vues vers les propriétés voisines sans modification supplémentaire de mitoyen
- prévoir, en zone de recul, des plantations en pleine terre en-dehors des zones

- **d'accès au bâtiment, ainsi que des murets à l'alignement**
- **prévoir une corniche en bois en lieu et place du PVC**
- **préciser les teintes d'enduits prévus en façade avant**
- **réaliser le mur mitoyen de gauche conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses (y compris la partie arrière de ce mur)**

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

Condition supplémentaire de l'AATL-DU :

- **prévoir un retrait latéral côté gauche au niveau de l'annexe arrière au 2e étage (minimum 2 m à partir de l'axe mitoyen) afin de créer une transition plus harmonieuse entre l'immeuble voisin de droite très profond sur l'angle et le bâtiment voisin de gauche moins profond.**

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.484 – Demande de Monsieur Yves LÉCOQ pour le placement d'un abri de jardin, Avenue des Passereaux 46.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Placement d'un abri de jardin
- ENQUETE :** du 14 au 28 février 2008. Une lettre de réclamation nous est parvenue au cours de l'enquête. Elle concerne principalement :
- l'opposition à l'édification de l'abri de jardin à cause du non respect de la prescription 0.6 du PRAS et de l'art. 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses et car il serait implanté à 15 cm des murs mitoyens (d'où difficultés d'entretien et problèmes d'humidité)
 - le plan introduit ne serait pas conforme à la réalité
 - la zone de recul a été recouverte de matériaux imperméables et aménagée en espace de stationnement, en contradiction avec les prescriptions du RRU
 - en juin 2007, plus de 80% du jardin existant a été dallé, en contradiction avec les prescriptions du RRU
- MOTIFS :** Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses (art. 24)
- AUDITION :** Monsieur Lecoq, le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 placer un abri d'une superficie d'environ 6,30 m² (1,80 m sur 3,50 m) dans le jardin d'une maison unifamiliale isolée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses (art. 24), en ce que cet article interdit les abris dans les cours et jardins ;

Considérant toutefois que les dimensions de cette construction sont limitées et qu'elle est implantée à proximité immédiate de deux murs existants, l'un formant clôture entre la zone de retrait latéral voisine (n°44) et le jardin du demandeur et l'autre étant un mur du garage implanté sur une autre propriété voisine ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter au maximum l'impact visuel de cet abri visible depuis l'espace public ;

Considérant les dimensions réduites de la zone de jardin de par sa minéralisation récente et importante;

Considérant qu'il semble que cette minéralisation déroge au Règlement régional d'urbanisme et nécessiterait dès lors l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme,

Considérant la minéralisation excessive de la zone de recul latéral qui serait utilisé en stationnement;

Considérant que le portail visible depuis l'espace public et réalisé entre la zone de recul latéral et le jardin nécessite un permis d'urbanisme et que sa dimension actuelle n'est pas justifiée ;

Considérant la réclamation introduite au cours de l'enquête publique ;

Report d'avis dans l'attente de l'introduction :

- d'un plan d'aménagement détaillé de la parcelle (y compris la zone de

recul et la zone de jardin)

- d'une proposition d'abri soit utilisant les murs mitoyens existants et n'engendrant aucune rehausse du mur visible depuis l'espace public soit en implantant cet abri à une distance appropriée des mitoyens et le rendant moins visible depuis l'espace public.

HUITIEME OBJET

Dossier 14.468 – Demande de Madame MAÏ THUY DIEP pour la régularisation de la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de 8 logements d'étudiants, Chaussée de Wavre 1062.

- ZONE :** Au PRAS : zone de forte mixité, liseré de noyau commercial le long d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Régularisation de la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de 8 logements d'étudiants
- ENQUETE :** du 14 au 28 février 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (Titre I art. 6)
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur et Madame Mai Thuy Diep, les demandeurs ; leur architecte, Monsieur Pham Minh Nhut.

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

Avis reporté en vue de permettre une analyse plus approfondie de la demande.

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.427 – Demande de Madame CEUPPENS-BAETE pour la régularisation de l’extension arrière et en toiture et de l’aménagement d’un logement supplémentaire, avenue Hugo Van der Goes 104.

- ZONE :** **Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle**
 Au plan particulier d’affectation du sol n° 42 (A.R. 10/03/1987) : zone d’habitat à commerce autorisé
- DESCRIPTIF :** **Régularisation de l’extension arrière et en toiture et de l’aménagement d’un logement supplémentaire**
- ENQUETE :** **du 16 février au 1^{er} mars 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue.**
- MOTIFS :** **Déroptions aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (Titre I art. 4) et de toiture (Titre I art. 6)**
 Déroptions aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière d’implantation (prescription III b), de toiture (prescription III d) et de garages (prescription III f)
 Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** **Monsieur Ceuppens Norbert représentant la demanderesse**

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

La Commission décide de reporter son avis dans l’attente :

- **de l’introduction des éléments prouvant la date de l’aménagement du logement en toiture**
- **de la fourniture de l’avis du SIAMU**
- **de la correction des amorces et profils voisins sur les plans.**

DIXIEME OBJET

Dossier 14.485 – Demande de la REGIE FONCIERE D'AUDERGHEM pour la transformation d'une maison en un immeuble de 2 logements, Boulevard du Triomphe 60.

ZONE : Au PRAS : zone mixte le long d'un espace structurant
Au plan particulier d'affectation du sol n° 6 (A.R. 08/02/1985) : zone d'habitation, commerce et industrie.

DESCRIPTIF : Transformation d'une maison en un immeuble de 2 logements

ENQUETE : du 15 au 29 février 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (Titre I art. 4) et de toiture (Titre I art. 6)
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : néant

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, 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 d'habitation, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale en deux unités de logement ;

Considérant que le projet crée deux logements :

-un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée et sur une partie du sous-sol ;

-un appartement 3 chambres en duplex au 1er étage et au 2ème étage ;

Considérant que ces logements sont de qualité et qu'une mixité est prévue ;

Considérant toutefois que la salle de douche du sous-sol devrait pouvoir être ventilée naturellement ; qu'il est préférable de prévoir un châssis ouvrant en façade en lieu et place des briques de verre proposées ;

Considérant que le projet vise également à modifier la toiture existante en supprimant le double versant en tuiles pour maintenir uniquement une toiture plate ; que les autres bâtiments de la face de cet îlot sont surmontés de toiture à double pente en tuiles ; que le boulevard du Triomphe permet le recul nécessaire pour appréhender les profils des toitures ;

Considérant qu'il est préférable de maintenir le profil de toiture tel qu'existant ; qu'en effet celui-ci fait une transition adéquate entre les deux hauteurs différentes de faîte (à gauche et à droite) ;

Considérant que la façade à rue est rénovée : enduit de teinte gris foncé, placement de garde-corps ; considérant que la teinte proposée s'accorde peu aux bâtiments voisins ; qu'il est préférable de choisir une teinte plus en harmonie avec ceux-ci ;

Considérant qu'il s'indique de proposer une porte d'entrée et des châssis améliorant l'esthétique de la façade à rue ;

Considérant que la demande vise également à modifier les annexes à l'arrière afin de les unifier ; que ces modifications dérogent au titre I du RRU : articles 4 et 6 (profondeur et toiture) ;

Considérant toutefois que les dérogations n'engendrent qu'une rehausse/ prolongation de mitoyen

(côté gauche, 2ème étage) relativement limitée ; que celle-ci n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et est acceptable ;

Considérant que la demande se conforme aux gabarits autorisés par le PPAS ;

Considérant que l'enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Avis favorable à condition de :

- **supprimer le dépassement mitoyen droit au rez-de-chaussée (devenu inutile) ;**
- **choisir une teinte de façade plus en harmonie avec les bâtiments voisins;**
- **maintenir le profil de toiture tel qu'existant ;**
- **prévoir un châssis ouvrant en façade en lieu et place des briques de verre proposées ;**
- **proposer une porte d'entrée à rue et des châssis améliorant l'esthétique de la façade ;**

ONZIEME OBJET

Dossier 14.479 – Demande de Monsieur LAMBRECHTS et Madame CEUPPENS pour la transformation et l’extension arrière au rez-de-chaussée de la maison sise rue du moulin à papier 32.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Transformation et extension arrière au rez-de-chaussée

ENQUETE : Du 14 au 28 février 2008. Une lettre de réclamation nous est parvenue au cours de l’enquête. Elle concerne principalement la prolongation du mur mitoyen (1,42 m de long sur 3,26 m de haut), situé au sud de la propriété voisine (n°30), qui engendrerait un enclavement et une perte d’ensoleillement, de luminosité et de vue

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (Titre I art. 4) et de toiture (Titre I art. 6)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Monsieur Lambrechts et Madame Ceuppens, les demandeurs ; leur architecte, Monsieur Demey ; Mme Vanoverberghe, réclamante et Mme De Maeyer

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

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

Considérant qu’il s’agit de transformer et d’agrandir une maison unifamiliale par la construction d’une extension arrière au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que le projet prévoit également la démolition d’une véranda, construite au 1er étage, sans l’obtention préalable d’un permis d’urbanisme ;

Considérant que la transformation de la façade avant prévoit de remplacer les châssis existants par des châssis conformes à ceux prévus lors de la construction de la maison ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que l’extension arrière dépasse la profondeur de la maison voisine la plus profonde (n° 34) et dépasse de plus de 3 m la profondeur de la maison voisine la moins profonde (n° 30) ;

Considérant que l’extension projetée engendre des prolongations de mitoyens relativement importantes ;

Considérant l’orientation de la parcelle ;

Considérant la réclamation introduite au cours de l’enquête publique et exprimée en séance de la commission de concertation ;

Considérant que les dérogations peuvent être acceptées pour autant que les prolongations de mitoyens soient limitées ;

Avis favorable à condition :

- de limiter les prolongations des mitoyens au strict minimum, notamment en limitant la hauteur sous plafond de l’extension à 2,50 m et en ne dépassant pas de plus de 3 m la profondeur de la maison voisine de gauche (n° 30)
- de réaliser les mitoyens conformément aux dispositions du règlement

communal sur les bâtisses

- **de corriger l'amorce de la façade arrière et le profil de la maison voisine de gauche.**

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

DOUZIEME OBJET

Dossier 14.446 – Demande de Mr RULKIN et Mme GONZALEZ GUTIERREZ pour l'aménagement d'une cave en pièce de vie et la transformation de la zone de recul, avenue Henri Strauven 23 (report d'avis - voir commission de concertation du 14 février 2008).

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Aménagement d'une cave en pièce de vie et transformation de la zone de recul

ENQUETE : du 17 au 31 janvier 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation (Titre I art. 3), d'éléments en saillie sur la façade (Titre I art. 10) et de zones de recul (Titre I art. 11)

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

En séance du 14 février 2008, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l'attente d'une visite sur place.

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 cave en pièce de vie et de transformer la zone de recul d'une maison unifamiliale ;

Considérant que les travaux portent plus précisément sur :

- l'excavation de la zone de recul sur un niveau
- le placement, en zone de recul, d'un escalier d'accès au sous-sol et d'une passerelle d'accès au niveau du rez-de-chaussée
- le prolongement, vers le sous-sol, du bow-window existant au rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de réclamation durant l'enquête publique ;

Considérant la faible hauteur (2,19m) de la pièce de vie projetée en sous-sol et vu la dérogation conséquente que cela implique ;

Considérant que le projet déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation, d'éléments en saillie sur la façade et de zones de recul en ce que le bow-window existant au rez-de-chaussée en zone de recul est prolongé au niveau du sous-sol et qu'il présente une saillie de plus de 12 cm sur la façade avant ;

Considérant toutefois que ces dérogations sont constructivement justifiées et sont minimales et acceptables ;

Considérant que la zone de recul est particulièrement peu profonde et que l'aménagement projeté se fait sur la totalité de sa surface et implique une forte excavation en bordure de trottoirs ;

Considérant que cet aménagement supprime toute possibilité de végétation au niveau du trottoir alors que les zones de recul doivent être aménagées en jardinet et participer à l'embellissement de l'espace public;

Vu la visite sur place ;

Avis défavorable

TREIZIEME OBJET

Dossier 14.404 – Demande de la s.a. TRIOMPHE pour la rénovation de la façade avant, boulevard du Triomphe 45-47.

- ZONE :** Au PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant
Au PPAS n°6 (A.R. 08/02/1985) : zone d'habitation, commerce et industrie, zone d'arrière-bâtiments à toiture aménagée et zone d'arrière-bâtiments
- DESCRIPTIF :** Rénovation de la façade avant
- ENQUETE :** Néant (uniquement pour avis)
- MOTIFS :** Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (immeuble construit avant 1932)
- AUDITION :** Monsieur Olivier, architecte ;

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, 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 d'habitation, commerce et industrie, zone d'arrière-bâtiments à toiture aménagée et zone d'arrière-bâtiments du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover la façade avant d'un immeuble ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de certaines transformations en façade avant, la situation actuelle ne correspondant pas à la situation autorisée ;

Considérant que la façade serait recouverte d'un cimentage de teinte *Terre de Sienne*, les soubassements, encadrement des baies, châssis et portes seraient de couleur gris foncé et les châssis du rez-de-chaussée comporteraient des parties transparentes et translucides ;

Considérant que ces modifications sont de nature à améliorer l'état de la façade existante ;

Avis favorable à condition de prévoir du vitrage transparent à l'étage.

L'avis du SIAMU pour l'exploitation de la discothèque interdisant le logement aux étages, la commission demande de vérifier si la destination et l'utilisation existantes ainsi que les aménagements y attenants sont réguliers.

La commission demande également de vérifier si l'enseigne existante est autorisée.

QUATORZIEME OBJET

Dossier 14.489 – Demande de Madame DURDU et Monsieur VAN VYVE pour la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale, Chaussée de Watermael 20.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Transformation et extension d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIF : Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (construction datant d'avant 1932)

AUDITION : Monsieur Van Vyve, le demandeur ; son architecte, Geoffroy Lemaigre.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'un étage supplémentaire ;

Considérant que la maison, actuellement bien moins haute que celles qui l'entourent, sera rehaussée approximativement au même gabarit que ces dernières ;

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

Considérant que le projet est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la rehausse de la façade avant est conçue dans le respect de la composition, des matériaux et teintes existants ;

Considérant que la lucarne projetée dans le versant arrière de la toiture possède des dimensions raisonnables ;

Considérant toutefois que la lucarne avant serait implantée dans le plan de la façade et présenterait une hauteur totale de 1,90 m ;

Considérant également que les maisons voisines ne possèdent pas de lucarne à l'avant ;

Avis favorable à condition

- d'implanter la lucarne avant en recul par rapport au plan de la façade et de limiter sa hauteur à environ 1,65 m, tout en prévoyant une hauteur sous plafond de minimum 2,30 m
- de réaliser la rehausse de façade à l'aide de matériaux identiques (teinte, format et mise en œuvre) à l'existant.

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

QUINZIEME OBJET

Dossier 14.487 – Demande de Monsieur et Madame LEPAGE-EGGERMONT pour la transformation du 1^{er} étage et l’extension d’une maison unifamiliale, rue du Villageois 50.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTIF : Transformation du 1^{er} étage et extension d’une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant

MOTIF : Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUDITION : Monsieur Lepage, le demandeur ; son architecte,

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 la transformation du 1^{er} étage et l’extension d’une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande prévoit plus précisément l’agrandissement de la cuisine située au 1^{er} étage et de la terrasse aménagée sur sa toiture (accessible depuis le 2^{ème} étage), le réaménagement du jardin et de sa terrasse, la pose d’un enduit clair sur la façade arrière, le remplacement des portes d’entrée et de garage du rez-de-chaussée, la mise en peinture de la façade avant et le réaménagement de la zone de recul ;

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

Considérant que l’extension projetée est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que cet agrandissement s’adosse à un haut mur mitoyen ;

Considérant que le projet permet la création d’espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que l’accroissement de la terrasse accessible depuis le 2^{ème} étage n’engendrerait pas de vue non conformes au code civil vers les fonds voisins ;

Considérant de plus que cette dernière ne devrait pas être destinée à un usage intensif, vu qu’elle est attenante à une chambre ;

Considérant que le réaménagement du jardin et la pose de l’enduit blanc cassé permettent d’augmenter la luminosité dans la cour ;

Considérant que, lors du remplacement des portes d’entrée et de garage en façade avant les matériaux et teintes (bois peint en blanc) sont conservés ;

Considérant que le réaménagement de la zone de recul avec augmentation de la zone de pleine terre représente une amélioration sensible visible depuis l’espace public ;

Considérant que le bien fait partie d’un ensemble de quatre maisons en briques non peintes ;

Considérant dès lors que la mise en peinture de la façade avant ne s’intégrerait pas aux caractéristiques urbanistiques du bâti circonvoisin immédiat ;

Avis favorable à condition de ne pas peindre les briques en façade avant.

Les corrections relatives à cette condition doivent être apportées sur les plans avant la délivrance du permis.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE