

A U D E R G H E M / O U D E R G E M
Commission de concertation / Overlegcommissie

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 07/07/2011
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 07/07/2011

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU (absent le matin)
Mme I. LEROY, membre AATL-DMS
Mr H. CONVENT, membre IBGE (à partir du point n° 2)
Mme J. BAYOT, Secrétaire (membre pour les points 1,3 et 4)
Mme R. SNAPS-HALUT, Secrétaire (membre pour les points 1,2, 5 et 6)
Mme C. KUHN, Secrétaire
Mme S. PEETERS, Secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD et Mme Ch. WAUTERS (membre SDRB)

1er OBJET

Dossier 15210 – Demande de Monsieur et Madame HIEL - GRAUWELS pour transformer et agrandir un appartement à l'arrière des rez-de-chaussée et rez-de-jardin, dans un immeuble à 3 logements sis rue de la Vignette 150

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir un appartement à l'arrière des rez-de-chaussée et rez-de-jardin, dans un immeuble à 3 logements

ENQUETE : Du 9 juin 2011 au 23 juin 2011. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- le besoin des copropriétaires d'accéder aux conduites d'eau et de gaz des appartements des étages supérieurs, notamment pour pouvoir faire effectuer le contrôle de leur installation de gaz,
- la demande des copropriétaires d'une étude de stabilité préalable, d'un suivi d'architecte durant le chantier, d'une exécution par une entreprise qualifiée et d'un contrôle de l'installation de gaz existante.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU

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

AUDITION : Monsieur et Madame HIEL - GRAUWELS, les demandeurs et l'architecte, Monsieur ROYAL.

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 agrandir un appartement à l'arrière des rez-de-chaussée et rez-de-jardin, dans un immeuble à 3 logements ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 juin 2011 au 23 juin 2011 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le besoin des copropriétaires d'accéder aux conduites d'eau et de gaz des appartements des étages supérieurs, notamment pour pouvoir faire effectuer le contrôle de leur installation de gaz, ainsi que leur demande d'une étude de stabilité préalable, d'un suivi d'architecte régulier durant le chantier, d'une exécution par une entreprise qualifiée et d'un contrôle de l'installation de gaz existante ;

Considérant que ces demandes d'accessibilité de conduite relèvent de la gestion de la copropriété et non de l'urbanisme ;

Considérant que l'architecte est désigné pour suivre l'exécution des travaux ce qui engage sa responsabilité en matière de stabilité également ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée dépasse la profondeur des deux constructions voisines et donc les deux profils mitoyens ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur:

- la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-jardin (sous-sol en façade avant) et rez-de-chaussée de l'immeuble en vue de réaliser un volume de liaison pour le logement du bas,
- l'aménagement de pièces de nuit à l'arrière du rez-de-jardin (trois chambres dont une éclairée par un patio planté d'un peu moins de 5 m² situé contre le mur mitoyen de gauche – n° 148),
- l'agencement d'un dressing attenant à la grande chambre et d'une salle de bains avec buanderie en partie centrale du rez-de-jardin,
- la transformation intérieure du rez-de-chaussée en vue d'y aménager les pièces de vie principales, une salle de douche ainsi qu'un passage couvert vers le rez-de-jardin,
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension du rez-de-jardin avec escalier d'accès au jardin ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement à trois chambre projeté ;

Considérant néanmoins que le patio éclairant la chambre « parents » du rez-de-jardin est partiellement couvert par un balcon existant ce qui limite l'éclairage naturel ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen de droite (vers le n° 154) se limite au placement d'un écran en verre sablé, d'une hauteur de 90 cm, entre les deux terrasses situées à l'arrière des rez-de-chaussée des biens, en vue de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant toutefois que la rehausse du mur mitoyen de gauche (vers le n° 148) varie d'environ 1,30 m à +/- 2,20 m, sur une longueur totale de 4,85 m, également afin de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant de plus que la profondeur totale de bâtisse atteint pratiquement 19,50 m, hors

escalier d'accès au jardin ;

Considérant néanmoins que la construction voisine de droite dispose d'une terrasse d'une profondeur supérieure à celle faisant l'objet de la demande ;

Considérant également la présence de plusieurs constructions d'une profondeur de bâtisse importante le long de cette voirie ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) pourraient être acceptable moyennant certaines adaptations ;

Avis favorable à condition

- de supprimer l'ancien balcon couvrant le patio

- de prévoir un recul planté d'une largeur d'1,9 m du côté gauche de la terrasse du rez-de-chaussée et de supprimer la rehausse du mitoyen de gauche.

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

2ème OBJET

Dossier 15231 – Demande de Monsieur et Madame MEUNIER - HERSCOVITCH DANIEL & ANOUK pour transformer et agrandir une maison unifamiliale avec aménagement d'une piscine dans le jardin, avenue Jean Accent 41.

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

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale avec aménagement d'une piscine dans le jardin

ENQUETE : Du 9 juin 2011 au 23 juin 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

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

AUDITION : Monsieur Florent CENNI, l'architecte et les riverains : Monsieur NOEL (117 Stevens), Monsieur KRANTZ (111 Stevens) et Madame MANDOUX (109 Stevens)

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 transformer et agrandir une maison unifamiliale avec aménagement d'une piscine dans le jardin ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 juin 2011

au 23 juin 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot et modification des caractéristiques urbanistiques ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur:

- la transformation de la maison unifamiliale existante de gabarit rez + 1 + toiture en maison à toiture plate, d'aspect sensiblement plus moderne, avec car-port pour deux véhicules et entrée couverte,
- l'aménagement des pièces de vie principales au rez-de-chaussée, ainsi que de deux chambres à coucher et d'un bureau,
- l'agencement de deux chambres supplémentaires, d'une salle de jeux et d'une salle de douche au 1er étage,
- l'isolation par l'extérieur de l'habitation unifamiliale à 4 chambres,
- la réalisation d'une piscine naturelle dans le jardin et
- l'abattage de 24 arbres à haute tige ;

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

Considérant que l'isolation du mur longeant les fonds de jardin des maisons sises rue René Stevens est située sur les propriétés voisines ;

Considérant que les modifications des murs mitoyens sont limitées à environ 60 cm maximum ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de prolonger le mur mitoyen et que l'extension sollicitée du rez-de-chaussée est prévue avec un retrait d'un peu plus de 3 m par rapport à la limite des fonds de jardins voisins ;

Considérant en outre que les baies prévues le long de cette limite de parcelle éclairent un hall de nuit ;

Considérant de plus la présence d'une végétation abondante le long de cette limite de parcelle ;

Considérant par conséquent que le projet permet d'éviter toute vue vers les propriétés voisines ;

Considérant que les matériaux de finition du bien transformé sont l'enduit sur isolant, de teinte blanche, le bardage en cèdre naturel et les châssis en aluminium noir ;

Considérant que ces matériaux s'accordent harmonieusement au style architectural de la transformation ;

Considérant que la propriété est largement plantée et boisée et que les abattages d'arbres sollicités sont limités à des épicéas et à des pins ;

Considérant que la demande inclut la replantation de 5 charmes et de 5 hêtres le long de la parcelle (à plus de 2 m), en vue de créer une intimité pour la nouvelle piscine naturelle et de former un filtre sonore naturel pour le confort du voisinage ;

Considérant que l'atteinte à l'intérieur de l'îlot reste limitée au vu de l'importante superficie de la parcelle et de l'agencement du projet ;

Considérant qu'au vu de la disposition des lieux, l'habitation ne sera que très peu visible depuis l'espace public ;

Considérant également que la demande prévoit des toitures plates végétalisées ;

Considérant par conséquent que les transformations sollicitées s'intègrent relativement discrètement au cadre environnant sont acceptables ;

Avis favorable à condition de :

- préciser les dispositions prises pour réaliser la construction ou l'isolation du mur longeant les fonds de jardin des maisons de la rue René Stevens en respect des droits des tiers (accord des propriétaires voisins, nouvelle construction du mur ou autre),

- préciser des aménagements au niveau de l'étang et de la piscine naturelle afin de minimiser les rejets à l'égout des eaux pluviales ; prévoir à cet égard une zone d'infiltration en aval des plans d'eau."

3ème OBJET

Dossier 15187 – Demande de Monsieur POSSOZ CLAUDE pour transformer 2 logements en 6 logements aux étages d'un immeuble mixte, Chaussée de Wavre 1016

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

DESCRIPTION : transformer 2 logements en 6 logements aux étages d'un immeuble mixte

ENQUETE : Du 9 juin 2011 au 23 juin 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU

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

Considérant qu'il s'agit de transformer 2 logements en 6 logements aux étages d'un immeuble mixte ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- régulariser la transformation de l'appartement 2 chambres au 2ème étage en 2 studios
- transformer les mansardes en 2 appartements 1 chambre et les combles en studio
- aménager des terrasses à l'arrière des 3e et 4e étages

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 juin 2011 au 23 juin 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les terrasses dépassent les profils voisins mitoyens ;

Considérant que ces terrasses donnent lieu à des vues droites et obliques sur la parcelle voisine de droite ;

Considérant qu'elles résultent d'exigences des pompiers étant donné l'aménagement de logements l'un mono-orienté vers l'arrière de la parcelle (sans évacuation possible vers la rue) et l'autre au 4e étage (2e niveau sous toiture) ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture ne sont pas acceptables ;

Considérant que la situation de droit de l'immeuble consiste en un garage au rez-de-chaussée et 2 appartements de 2 chambres et mansardes aux étages ;
Considérant que les logements proposés sont de petites unités ne disposant pas de bonnes conditions d'habitabilité ;
Considérant en effet que les deux appartements 1 chambre du 3ème étage dérogent aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie (art.3) en ce que la surface de la chambre principale est de respectivement 11,3 m² et 10,5 m² (en lieu et place des 14 m² de la réglementation) et celle du séjour est de 17,8 m² et 22 m² (en lieu et place des 28 m² de la réglementation) ;
Considérant que le logement implanté à l'avant du 3e étage déroge en outre aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en matière de vues (art.11) en ce qu'il ne comporte aucune vue directe et horizontale°;
Considérant que l'appartement aménagé dans les combles ne respecte pas les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en ce que la superficie de la chambre est limitée à 10 m², celle du salon n'atteint que 22,3 m² et qu'il est situé au quatrième étage sans ascenseur (art.15) ;
Considérant qu'il n'est prévu aucune cave ni locaux communs (poubelles, vélo/poussettes, espace pour le matériel d'entretien) pour ces logements ;
Considérant également l'absence d'emplacement de parking sur la parcelle ;
Considérant dès lors que l'augmentation du nombre de 2 à 6 logements traduit une surdensification de la parcelle et ne peut être acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- unifier les deux logements du 2ème étage en un seul appartement
- aménager un seul logement sous toiture (3e et 4e étage) disposant de bonnes conditions d'habitabilité en matière de vues (fenêtres verticales en façade arrière du 3e étage via la réalisation de lucarne(s) et/ou terrasse(s))
- implanter les terrasses à minimum 1,90 m des limites mitoyennes
- aménager une cave pour chaque logement dans le sous-sol de l'immeuble
- fournir un nouvel avis du SIAMU sur base des conditions susmentionnées.

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

4ème OBJET

Dossier 15216 – Demande de Madame SINTZOFF MARIE pour transformer et agrandir une maison unifamiliale et abattre un épicéa en zone de recul, rue de l'Application 35

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale et abattre un épicéa en zone de recul

ENQUETE : Du 9 juin 2011 au 23 juin 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en

cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame SINTZOFF, la demanderesse et Monsieur BEDORET, l'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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale et abattre un épicea en zone de recul ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- isoler les façades (avant, arrière et latérale) par l'extérieur
- construire une annexe au rez-de-chaussée
- rehausser l'annexe du 1er étage
- réaliser une lucarne en toiture arrière
- remplacer les châssis existants en façade avant par des châssis en bois de teinte foncée
- abattre un épicea en zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 juin 2011 au 23 juin 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en ce que la demande prévoit d'isoler la façade avant par l'extérieur, en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée, la rehausse de l'extension du 1er étage et l'isolation de l'extension existante et de la façade arrière dépassent les profil mitoyens ;

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

Considérant que l'isolation par l'extérieur en façade avant porte sur une épaisseur de 30 cm ;

Considérant néanmoins que le demandeur a fait savoir, en séance de la commission de concertation, qu'il a l'intention de diminuer cette épaisseur à 20 cm ;

Considérant également que la maison possède une zone de recul, qu'elle s'apparente à un bâtiment 3 façades et l'absence de front de bâtisse continu et homogène (la majorité des maisons de la rue étant implantées à l'alignement) ;

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

Considérant que les dérogations liées à l'isolation des façades arrières ne portent que sur l'épaisseur de l'isolation, à savoir 30 cm ;

Considérant que ces dérogations sont minimales et acceptables ;

Considérant que la nouvelle extension du rez-de-chaussée ne dépasse que d'environ 10 cm la profondeur du bâtiment voisin le plus profond (de droite) et ne nécessite aucune modification du mitoyen de gauche ;

Considérant qu'elle engendre une rehausse du mitoyen de droite de 1,40 m sur 3,30 m de profondeur ;

Considérant cependant que cette rehausse de mitoyen dépasse de 0,60 m la profondeur de l'annexe sollicitée ;
Considérant que la toiture de cette annexe est végétalisée ;
Considérant dès lors que, moyennant certaines adaptations, les dérogations liées à l'extension du rez-de-chaussée sont acceptables ;
Considérant que la rehausse de la toiture de l'annexe du 1er étage n'engendre qu'une rehausse du mur mitoyen de gauche de 0,60 m sur la profondeur de l'annexe ;
Considérant que cette rehausse permet de porter la hauteur sous plafond de la pièce (salle-de-bains) au 1er étage à 2,40 m et d'isoler correctement la toiture ;
Considérant dès lors que les dérogations liées à la rehausse de l'annexe du 1er étage sont acceptables ;
Considérant que la lucarne en toiture arrière est conforme au règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que les modifications en façade avant (remplacement des châssis par des châssis triple vitrage en bois de teinte foncée et nouvel enduit clair) ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques architecturales du bâtiment ;
Considérant que l'épicéa à abattre est implanté en zone de recul, où les plantations sont limitées à 1 m de hauteur par le Règlement Communal sur les Bâtisses et que cet arbre possède des dimensions excessives ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire à 20 cm l'épaisseur de l'isolation en façade avant
- diminuer la profondeur de la rehausse du mitoyen de droite de 60 cm (ne pas dépasser la profondeur de l'annexe du rez)

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

La commission de concertation attire l'attention du demandeur sur la nécessité d'obtenir l'accord du propriétaire voisin pour la réalisation de l'isolation sur sa propriété et les servitudes de jours/vues pour le maintien des baies dans le mur mitoyen de gauche.

5ème OBJET

Dossier 15215 – Demande de Monsieur MOORTGAT MICHEL pour réaliser une extension à l'arrière de l'appartement du rez-de-chaussée sis Avenue Pierre Devis 14

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : Réaliser une extension à l'arrière de l'appartement du rez-de-chaussée

ENQUETE : Du 9 juin 2011 au 23 juin 2011. Une lettre d'observation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement la demande de ne pas surélever les murs mitoyens existants.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU

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

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

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

AUDITION : Monsieur MOORTGAT Michel, le demandeur, Madame FRANCK, réclamante.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant:
Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité 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 réaliser une extension à l'arrière de l'appartement du rez-de-chaussée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 juin 2011 au 23 juin 2011 et qu'une lettre d'observations a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ce courrier porte principalement sur la demande de ne pas surélever les murs mitoyens existants ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des deux constructions voisines mitoyennes ;

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

Considérant que l'extension faisant l'objet de la demande ne nécessite aucune modification des murs mitoyens existants ;

Considérant toutefois le manque d'esthétisme de la façade arrière du bien, notamment de par la présence de polycarbonate en tant que finition de la toiture de la verrière du rez-de-chaussée et d'une descente d'eau pluviale en PVC ;

Considérant en outre que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée atteint pratiquement 18,20 m ;

Considérant néanmoins le maintien d'un important jardin, de pratiquement 23 m de longueur ;

Considérant que la parcelle présente une partie perméable de plus de 45 % de sa superficie totale (251 m²) ;

Considérant en outre la présence de très nombreuses constructions à l'intérieur de cet îlot ;

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) pourraient être acceptable moyennant l'amélioration de l'esthétique de l'élévation arrière du bien ;

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

Considérant que les modifications du bien visibles depuis l'espace public et sollicitées dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme sont le remplacement du châssis guillotine du rez-de-chaussée par un châssis en PVC structuré blanc à division tripartite avec imposte vitrée

et de la porte d'entrée en bois peint en blanc par du PVC structuré blanc avec vitrage translucide ;

Considérant que la hauteur de la fenêtre du rez-de-chaussée se limite à environ 1,80 m ;

Considérant par conséquent que la hauteur de l'imposte proposée est quelque peu inférieure à 40 cm ;

Considérant dès lors que la division des châssis proposée appauvrit les qualités architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant néanmoins que seule la partie centrale du châssis du rez-de-chaussée est ouvrante, ce qui engendre judicieusement une symétrie au niveau des deux montants centraux de ce nouveau châssis ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une finition plus esthétique de la verrière,
- revoir le cheminement de la descente d'eau pluviale des étages supérieurs en vue d'une meilleure intégration de cet élément,
- revoir la division du châssis du rez-de-chaussée dans un meilleur respect des proportions de la façade avant du bien (imposte d'une hauteur plus importante ou suppression de l'imposte).

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

6ème OBJET

Dossier 15214 – Demande de Monsieur et Madame GLADY-CAES Joël & Aline pour agrandir et transformer un bâtiment en intérieur d'îlot en logement unifamilial sis avenue du Parc de Woluwe 48

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

DESCRIPTION : Agrandir et transformer un bâtiment en intérieur d'îlot en logement unifamilial

ENQUETE : Du 9 juin 2011 au 23 juin 2011. Cinq réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête, ainsi qu'une lettre hors délai provenant de trois ménages.

Elles concernent principalement :

- les vues plongeantes engendrées sur les jardins voisins depuis la terrasse sollicitée au 1er étage et depuis les fenêtres de toiture,
- l'atteinte à l'intérieur de l'îlot du projet,
- la demande de maintien des arbres formant un écran de verdure,
- l'augmentation de la densité de l'îlot (transformation d'une salle de jeux accessoire à un logement en logement indépendant) engendrant des troubles de voisinages,
- l'absence de raccordements en eau et électricité de la parcelle faisant l'objet de la demande,
- l'accès difficile à la parcelle,
- l'augmentation excessive du volume et de la hauteur du bâtiment,
- la crainte de dégradations aux constructions mitoyennes suite à la transformation sollicitée.

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

AUDITION : Monsieur et Madame GLADY-CAES, les demandeurs, Messieurs S. CLAUS et X. BONNORON, les architectes et les réclamants: Madame RAPOPORT (Clos des Mésanges 11), Monsieur ROGER-France (avenue du Parc de Woluwe 54), Monsieur HUIJOEL (avenue du Parc de Woluwe 46), Monsieur CATALA (avenue du Parc de Woluwe 50), Monsieur et Madame d'HURSEL (avenue des Mésanges 7), Madame TIMPERMAN (Clos des Mésanges 7)

Après un échange de vues, la Commission de concertation décidé, à l'unanimité, de reporter son avis pour permettre une visite des lieux ainsi qu'une analyse plus détaillée des éléments de droit privé liés à la demande, dont notamment l'acte de scission de 1987 mentionné par Monsieur HUIJOEL et dont il proposait de remettre une copie.

7ème OBJET

Dossier 15218 – Demande de Monsieur et Madame SPRECHER - BACHY Armand & Catherine pour construire une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale rue Charles Lemaire 26

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 9 juin 2011 au 23 juin 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : - dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - lucarnes)

AUDITION : Monsieur et Madame SPRECHER - BACHY Armand & Catherine, les demandeurs et Madame VANDEROSE Maïté, l'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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de construire une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 juin 2011 au 23 juin 2011 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 la largeur de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de façade et en ce que sa hauteur est dépassée 2 m ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la demande permet d'aménager les combles de la maison unifamiliale avec

une chambre, une salle de douche ainsi qu'un dressing ;

Considérant que la lucarne, d'une hauteur de 2,15 m, et implantée contre un mitoyen existant s'aligne au profil de la lucarne du bâtiment mitoyen de gauche et est implantée en recul par rapport au plan de façade ;

Considérant que le projet n'engendre aucune rehausse de mitoyen ;

Considérant que la surlargeur de lucarne est limitée à 1 m (4,96 m au lieu de 4,00 m) pour une largeur de parcelle de 6,00m, qu'elle permet l'aménagement d'une chambre confortable et que l'implantation de cette lucarne observe un recul de plus d'1 m par rapport au mitoyen de droite ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à la lucarne sont acceptables ;

Avis favorable à condition d'augmenter la hauteur de l'allège de la baie de la lucarne à 0,90 m.

8ème OBJET

Dossier 15226 – Demande de Madame MARCHAND Marie-Eve pour transformer un commerce en logement au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte avec modification de la façade avant, chaussée de Wavre 1481

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

DESCRIPTION : transformer un commerce en logement au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte avec modification de la façade avant

ENQUETE : Du 9 juin 2011 au 23 juin 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre 1 du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame MARCHAND Marie-Eve, les demandeurs et Monsieur LEBEAU Benjamin, l'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, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un commerce en logement au rez-de-chaussée d'un

immeuble mixte avec modification de la façade avant ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- régulariser la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée
- régulariser le changement de destination du commerce du rez-de-chaussée en logement
- transformer la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 juin 2011 au 23 juin 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'annexe du rez-de-chaussée dépasse les profils mitoyens et en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce qu'une cour dallée a été aménagée sur plus de la moitié de la surface du jardin ;

Considérant que le logement possède de bonnes conditions de confort et d'habitabilité, notamment grâce à l'annexe à régulariser (salle-de-bain) ;

Considérant que cette annexe s'adosse entièrement au mur mitoyen de droite et à l'annexe existante du côté gauche et qu'elle ne dépasse que de 0,60 m la profondeur du bâtiment voisin le plus profond ;

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

Considérant que le commerce existant n'occupait que la pièce située en façade à rue du rez-de-chaussée, les 2 autres pièces étant déjà affectées à une salle-à-manger et une cuisine ;

Considérant que la demande prévoit également les modifications suivantes en façade avant :

- remplacement de la vitrine et de la porte d'entrée du commerce par une baie de fenêtre avec allège
- nouvel enduit gris clair au rez-de-chaussée
- nouveau châssis en bois de teinte naturelle reprenant le dessin des châssis des étages supérieurs
- remplacement de la porte d'entrée des logements par une porte en aluminium naturel ;

Considérant que les 3 premières modifications ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales du bâtiment et qu'elles s'intègrent relativement discrètement à la façade existante ;

Considérant cependant que la porte d'entrée ne respecte ni le dessin, ni le matériau, ni la couleur de la porte d'origine et qu'elle ne s'accorde pas aux menuiseries existantes et projetées ;

Considérant que la surface de la cour est excessive au vu de la superficie de la zone de jardin et qu'elle ne laisse que peu d'espaces en pleine terre ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable ;

Avis favorable à condition de limiter l'aménagement de la cour à la moitié de la surface du jardin.

La commission estime qu'il serait préférable de prévoir, en accord avec la copropriété, une porte d'entrée en bois de teinte naturelle s'inspirant du dessin original

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

9ème OBJET

Dossier 15078 – Demande de Monsieur MOREL Jean pour construire un car-port en zone de recul d'une maison unifamiliale trois façades pour y stationner deux véhicules et placer des claustras d'une hauteur de 2,30 m à 2,50 m sur les limites de la parcelle, rue Robert Willame 49

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Construire un car-port en zone de recul d'une maison unifamiliale trois façades pour y stationner deux véhicules et placer des claustras d'une hauteur de 2,30 m à 2,50 m sur les limites de la parcelle

ENQUETE : Du 9 juin 2011 au 23 juin 2011. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- le regret de la perte de végétation existante lors de la création d'un accès entre le clos Delforge et la propriété faisant l'objet de la demande,
- la hauteur erronée des claustras situées à l'arrière du bien (+/- 2,20 m et non 2,50 m)

MOTIFS : - Dérogation à l'art.11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul)

- Dérogation à l'article 32 du Règlement Communal sur les Bâtisses (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures)

- Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement pour avis

AUDITION : Monsieur MOREL Jean, le demandeur, Monsieur DE LAET, l'architecte et Monsieur VAN DEN BOSCH, le conseil du 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire un car-port en zone de recul d'une maison unifamiliale trois façades pour y stationner deux véhicules et placer des claustras d'une hauteur de 2,30 m à 2,50 m sur les limites de la parcelle ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 juin 2011 au 23 juin 2011 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le regret de la perte de végétation existante lors de la création d'un accès entre le clos Delforge et la propriété faisant l'objet de la demande et sur la hauteur erronée des claustras situées à l'arrière du bien (+/- 2,20 m et non 2,50 m) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que la demande prévoit la construction d'un car-port en zone de recul ;

Considérant que l'accès carrossable à la parcelle est peu pratique (cul de sac étroit) et ne comporte aucun emplacement de stationnement sur ce tronçon ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de la zone de manœuvre existante et le

placement d'un double car-port au-delà de cette zone ;
Considérant que la superficie du car-port sollicité mérite d'être quelque peu réduite ;
Considérant que l'impact volumétrique de la toiture de ce dispositif, visible depuis les propriétés voisines, est excessif ;
Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre de matériaux de qualité, à savoir des pavés pour le revêtement du sol, du bois pour les éléments structuraux ;
Considérant par conséquent que le car-port sollicité pourrait s'intégrer relativement discrètement au cadre environnant ;
Considérant dès lors, qu'à titre exceptionnel, la dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) pourrait être acceptable moyennant certaines adaptations ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures des propriétés (art. 32) en ce que la demande prévoit des claustras d'une hauteur variant de 2,30 m à 2,50 m sur les limites de la parcelle en lieu et place des haies de 1,50 m prévues au règlement ;
Considérant la disposition particulière des lieux, à savoir limite latérale longeant l'about du clos public voisin, habitation située au bout d'un cul de sac dont la largeur de la voirie est limitée à environ 5 m et dont l'accès "final" est effectué via une servitude de passage sur le terrain voisin ;
Considérant la nécessité de sécuriser la parcelle faisant l'objet de la demande ;
Considérant que les propriétaires voisins n'ont pas marqué d'objection quant au traitement des limites de la parcelle proposé ;
Considérant dès lors que la dérogation aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures des propriétés (art. 32) est acceptable ;
Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant que les modifications sollicitées de la façade avant sont le placement de petits bois sur le vitrage de la "grande" fenêtre du 1er étage et sur l'imposte du bow-window du rez-de-chaussée ;
Considérant que cette demande fait suite à un premier dossier ayant obtenu un avis défavorable de la commission de concertation, en sa séance du 24 septembre 2009, en ce qui concerne la pose de petits bois sur la fenêtre du 1er étage ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer les petits bois de la fenêtre du 1er étage,
- réduire les dimensions du car-port à 5,50 m sur 5 m de profondeur.

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

10ème OBJET

Dossier 15225 – Demande de Monsieur et Madame CARDON de LICHTBUER Réginald & Isabelle pour construire une véranda en façade latérale, un abri ouvert à l'arrière, réaliser 2 lucarnes en toiture et un auvent au-dessus de la porte d'entrée d'une maison unifamiliale quatre façades sise drève du Renard 16.

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

DESCRIPTION : construire une véranda en façade latérale, un abri ouvert à l'arrière, réaliser 2 lucarnes en toiture et un auvent au-dessus de la porte d'entrée d'une maison unifamiliale quatre façades

ENQUETE : Du 9 juin 2011 au 23 juin 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogation à l'article 24 du règlement communal sur les bâtisses (abri de jardin)
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot)

AUDITION : Monsieur NAVEAU Etienne, l'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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de construire une véranda en façade latérale, un abri ouvert à l'arrière, réaliser deux lucarnes en toiture et un auvent au-dessus de la porte d'entrée d'une maison unifamiliale quatre façades ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 juin 2011 au 23 juin 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la véranda sollicitée maintient un retrait latéral d'environ 9,30 m par rapport à la limite latérale de propriété ;
Considérant que cet élément présente une superficie de 47 m² ;
Considérant en outre que la majorité des vues de cette véranda sont orientées vers le jardin du bien ;
Considérant que les châssis proposés seront en aluminium anthracite ;
Considérant que l'ensemble des extensions du bâtiment est situé dans la zone des 30 m de servitude au pourtour des bois et forêts ;
Considérant néanmoins que la maison a été construite en 1989 et qu'elle est entièrement implantée dans la zone située à moins de 30 m de la limite de la forêt ;
Considérant que l'augmentation de volume est inférieure à 20 % du volume bâti existant ;
Considérant dès lors, qu'en vertu de l'article 16 du PRAS, l'interdiction de bâtir ne s'applique pas sur cette parcelle et que l'extension latérale de la maison unifamiliale ne fait l'objet d'aucune dérogation ;
Considérant que l'abri sollicité en façade arrière de la maison est de dimensions réduites et qu'il conserve un accès d'une largeur de 50 cm à la haie marquant la limite de propriété ;
Considérant que cet élément est traité dans le même style que le car-port existant ;
Considérant que sa hauteur est inférieure à 3 m ;
Considérant en outre que le taux d'imperméabilisation de la parcelle reste légèrement inférieur à 25 % ;
Considérant dès lors que ces extensions s'intègrent relativement discrètement au cadre bâti existant ;
Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur

les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) est acceptable ;
Considérant que les deux petites lucarnes sollicitées en toiture ont pour but de permettre une ventilation du grenier pendant les mois chauds de l'année ;
Considérant toutefois que la demande inclut l'abattage de 6 arbres ;
Considérant que le bien se situe en zone de servitude au pourtour des bois et forêts ;
Considérant dès lors que l'abattage du hêtre n° 5 ne se justifie pas ;

Avis favorable à condition de maintenir le hêtre n° 5 et prévoir la plantation d'au moins un arbre feuillu à moyen ou fort développement dans la zone de l'arbre n° 6 (taxus) à abattre.

11ème OBJET

OBJET RETIRE DE L'ORDRE DU JOUR.

12ème OBJET

Dossier 15222 – Demande de Monsieur et Madame DE BEIL-QUACKELS Frédéric & Françoise pour construire une lucarne en toiture arrière, remplacer les châssis et modifier les lucarnes à l'avant d'une maison unifamiliale, avenue des Frères Goemaere 37

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une lucarne en toiture arrière, remplacer les châssis et modifier les lucarnes à l'avant d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 9 juin 2011 au 23 juin 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - lucarnes)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur et Madame DE BEIL-QUACKELS Frédéric & Françoise, les demandeurs et Madame EVRARD Chantal, l'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 du plan régional d'affectation du sol

arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de construire une lucarne en toiture arrière, remplacer les châssis et porte et modifier les lucarnes à l'avant d'une maison unifamiliale ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 juin 2011 au 23 juin 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne excède 2 m ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que l'impact visuel de la lucarne (d'une hauteur de 2,50 m et implantée contre le mitoyen de droite et dans le plan de la façade arrière) est atténué par la présence d'annexes aux étages inférieurs de la maison ;
Considérant cependant que son revêtement en zinc augmente son impact volumétrique, ce qu'il y a lieu d'éviter ;
Considérant également que la baie de fenêtre de cette lucarne est implantée à moins de 0,6 m du mitoyen de droite, ne respectant pas les prescriptions du code civil en matière de vues obliques ;
Considérant dès lors que, moyennant certaines adaptations, la dérogation relative à la lucarne est acceptable ;
Considérant que les modifications en façade avant portent sur :
- le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en bois par des châssis en aluminium de teinte grise et une nouvelle porte ne reprenant ni le dessin, ni la couleur ni les divisions des châssis d'origine ;
- le remplacement des deux lucarnes existantes, dans le terrasson de la toiture mansardée, par deux lucarnes de plus grandes dimensions et dépourvues de corniche
Considérant que celles-ci appauvrissent les qualités architecturales du bâtiment, qui s'inscrit dans un ensemble urbanistique de qualité ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un revêtement de la lucarne arrière en harmonie avec les finitions existantes en façade arrière
- implanter la baie de fenêtre de la lucarne à minimum 0,6 m du mitoyen de droite
- préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment en façade avant :
 - o prévoir le remplacement des châssis dans l'esprit des châssis existants (bois peint en blanc, petits bois dans les impostes)
 - o préciser le dessin de la porte d'entrée en respectant le caractère de l'ensemble urbanistique
 - o munir les lucarnes d'une corniche débordante similaire à celles de l'ensemble urbanistique

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

13ème OBJET

Dossier 15205 – Demande de la s.p.r.l. IMMO SOON pour démolir un garage existant et construire un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial, avenue Guillaume Crock 4.

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

DESCRIPTION : Démolir un garage existant et construire un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial

ENQUETE : Du 9 juin 2011 au 23 juin 2011. Aucune lettre de réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogations aux article 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Messieurs BEDORET et GALLET, les architectes.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant: Considérant que la demande 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 démolir un garage existant et construire un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 juin 2011 au 23 juin 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition d'un garage existant sur une parcelle d'angle,
- la construction d'un immeuble à quatre appartements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que sa hauteur dépasse la hauteur de la construction voisine la plus haute (n° 14-15, place Pinoy) d'un peu plus de 80 cm ;

Considérant néanmoins que le niveau du faîte de l'immeuble sollicité est inférieur à celui de cette même construction voisine d'environ 35 cm ;

Considérant que ces deux bâtiments disposent d'un toit à la Mansart ;

Considérant l'apport de nouveaux logements conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et répartis comme suit :

- un appartement à 3 chambres au 1er étage,
- un appartement à une chambre au 2ème étage, côté place Pinoy,
- un duplex à 2 chambres au 2ème étage et dans le Mansart, côté avenue Crock et
- un duplex à 2 chambres au 3ème étage et dans le Mansart, côté place Pinoy ;

Considérant que le projet prévoit une gradation des volumes en vue d'atténuer la différence de hauteurs entre la maison unifamiliale voisine de droite (avenue Crock n° 6) et l'immeuble mixte voisin de gauche (place Pinoy 14-15) ;

Considérant toutefois que le rez-de-chaussée commercial ne présente pas une hauteur sous plafond permettant de marquer cet élément suffisamment ;

Considérant de plus que le commerce est implanté en contrebas par rapport au niveau du trottoir, au droit de son entrée ;

Considérant dès lors le maintien du même nombre de niveaux exploitables, tout en

garantissant une hauteur sous plafond du rez-de-chaussée adaptée à sa fonction de commerce, engendrerait une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade (titre I, art. 5) excessive ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade (titre I, art. 5) n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que son profil dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le plus bas de plus de 3 m (avenue Crock 6) et qu'il dépasse quelque peu le profil mitoyen le plus haut (place Pinoy 14-15) ;

Considérant néanmoins que le dépassement du profil mitoyen le plus bas se fait graduellement via le recul entre les deux toitures mansardées de l'immeuble ;

Considérant de plus que les deux immeubles voisins de gauche (place Pinoy) disposent également d'une extension de gabarit rez + 2 d'une profondeur légèrement inférieure à la longueur de la parcelle faisant l'objet de la demande, le long de l'avenue Crock ;

Considérant la disposition particulière de l'immeuble sollicité, situé sur une parcelle d'angle ;

Considérant en outre que l'annexe de l'immeuble voisin (place Pinoy 14-15) est implanté à environ 2,25 m de la limite de la parcelle ;

Considérant que les servitudes de vues enregistrées relatives aux fenêtres prévues en façade arrière de l'immeuble projeté, vers le bien sis au 14-15 de la place Pinoy (aux 1er, 2ème et 3ème étages), ont été fournies ;

Considérant dès lors que la dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) pourrait être acceptable moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'article 6 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce que le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'une parcelle d'angle ;

Considérant par ailleurs que l'aménagement d'un rez-de-chaussée commercial sur la totalité de ce niveau, en liseré de noyau commercial répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'emplacement de stationnement (titre VIII, art. 6) est acceptable ;

Considérant que le soubassement des façades avant de l'immeuble est prévu en briques de teinte plus foncée que celles prévues sur le reste de la façade ;

Considérant que l'absence d'un soubassement plus traditionnel, en pierre bleue par exemple, participe au manque de marquage significatif du rez-de-chaussée commercial ;

Considérant par ailleurs que la proportion des baies du rez-de-chaussée ne permet pas de mettre en valeur l'activité économique prévue au rez-de-chaussée ;

Considérant également que l'oriel projeté en façade, côté place Pinoy, écrase davantage ce rez-de-chaussée commercial et qu'il présente un aspect massif excessif ;

Considérant que les garde-corps vitrés des baies contrastent significativement avec ceux en ferronneries des biens voisins ;

Considérant que la demande prévoit une trémie d'accès au sous-sol dans la surface commerciale du rez-de-chaussée, ainsi qu'un accès à la réserve du commerce via les communs des appartements ;

Vu l'absence d'avis SIAMU sur la demande ;

Avis favorable aux conditions suivantes:

- prévoir un rez-de-chaussée commercial avec hauteur sous plafond d'environ 3,20 m minimum, sans augmenter la hauteur de la façade avant,

- placer le sol fini du niveau commercial à un niveau supérieur ou égal au trottoir au droit des entrées,

- prévoir un accès direct entre la réserve du commerce et la surface de vente du rez-de-chaussée, sans passer par les communs des logements et supprimer en conséquence la porte donnant accès au hall commun des logements, depuis le rez-de-chaussée commercial,
- limiter le gabarit à un rez + 2 + toiture et adapter le programme en conséquence,
- prévoir un soubassement en pierre bleue,
- atténuer l'impact visuel de l'oriel donnant sur la place Pinoy,
- revoir la proportion des baies du rez-de-chaussée commercial,
- prévoir des garde-corps en ferronnerie et
- fournir un avis favorable du SIALMU.

Les plans modificatifs seront soumis à l'approbation de la commission de concertation lors de sa prochaine séance, le 25 août 2011.

14ème OBJET

Dossier 15243 – Demande de Monsieur et Madame GILLET-FOLLEBOUCKT Réginald & Stéphanie pour modifier le permis d'urbanisme n° 15013 délivré le 26/10/2010 (transformation et isolation de la maison unifamiliale), rue Valduc 196

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : modifier le permis d'urbanisme n° 15013 délivré le 26/10/2010 (transformation et isolation de la maison unifamiliale)

ENQUETE : Du 10 juin 2011 au 24 juin 2011. 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 1 du RRU

AUDITION : Monsieur et Madame GILLET-FOLLEBOUCKT Réginald-Stéphanie, les demandeurs et Monsieur JUNGERS Jean-Jacques, l'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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier le permis d'urbanisme n° 15013 délivré le 26/10/2010 (transformation et isolation de la maison unifamiliale) ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- isoler les façades arrières, les parties du pignon de droite dépassant le profil voisin et un mur de cave
- modifier les largeurs de baie en façade arrière aux rez-de-chaussée et 2ème entresol
- remplacer, en façade arrière, une cheminée en maçonnerie par une cheminée en inox

- agrandir de la baie entre le séjour et la salle-à-manger

- remplacer la finition de la toiture verte du rez-de-chaussée par du gravier

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10 juin 2011 au 24 juin 2011 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 des façades dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus haute et la plus profonde (n°194) ;

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

Considérant que l'isolation par l'extérieur (crépi sur isolant) des façades arrières n'augmente que de 13 cm la profondeur du bâtiment ;

Considérant que les dérogations ne portent que sur l'épaisseur de l'isolation (13cm) ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à l'isolation (par l'extérieur) des façades arrières et des retours des parties des pignons dépassant les profils voisins sont minimales et acceptables ;

Considérant que les modifications de baies, le remplacement de la cheminée et la finition gravier de l'extension sont des adaptations accessoires qui s'intègrent discrètement dans le projet de rénovation ;

Avis favorable.

La commission de concertation attire l'attention du demandeur sur la nécessité d'obtenir l'accord des propriétaires voisins pour la réalisation de l'isolation sur leurs propriétés.

15ème OBJET

Dossier 15220 – Demande de la S.A. JCX IMMO (Madame LE CLERCQ SOPHIE) pour lotir en 4 lots une propriété (3 maisons unifamiliales et 1 jardin), Drève des Madones de 6 à 10

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

Au PPAS n° 26 (A.R. du 02/10/1981) : zone verte et zone de parc

DESCRIPTION : lotir en 4 lots une propriété (3 maisons unifamiliales et 1 jardin)

ENQUETE : Du 9 juin 2011 au 23 juin 2011. 6 réclamations et une demande d'audition nous sont parvenues en cours d'enquête. Les réclamations concernent principalement :

- le principe du rattachement du projet à la drève des Madones, alors qu'historiquement

l'accès au site était situé drève du Prieuré et que la drève des Madones serait un chemin privé

- les gabarits des maisons projetées (superficie au sol et toitures plates)

- l'usage des maisons (opposition aux éventuelles professions libérales et autres logements accessoires)

- les annexes (il est demandé de diminuer leur emprise au sol et de les limiter à un rez)

- la problématique des accès et du trafic (l'on indique que la drève serait trop étroite (5 m) et l'on demande que l'avis des pompiers soit sollicité)

- les nuisances liées aux chantiers (circulation et dégâts aux voiries (Putdael et Madones) –

l'on demande d'accéder aux chantiers via la drève du Prieuré)

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux articles 24 (abri de jardin), 29 (clôture des zones de recul) et 32 (clôtures intérieures) du Règlement Communal sur les Bâtisses

AUDITION : Maître HANIQUE, le conseil de la demanderesse ; Monsieur MORITZ, l'architecte ; Messieurs DE MEESTER et VAN DE WALLE, Messieurs et Mesdames WAUCQUEZ et WAUTHIER et Maître D. LAGASSE, les réclamants.

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 et en zone verte et zone de parc du plan particulier d'affectation du sol n°26 arrêté par arrêté royal du 2 octobre 1981 ;

Considérant qu'il s'agit de lotir en 4 lots une propriété (3 maisons unifamiliales et 1 jardin) ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 juin 2011 au 23 juin 2011 et que 6 lettres de réclamation et une demande d'audition ont été introduites durant l'enquête publique ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- le principe du rattachement du projet à la drève des Madones (alors qu'historiquement l'accès au site était situé drève du Prieuré et que la drève des Madones serait un chemin privé)
- les gabarits des maisons projetées (superficie au sol et toitures plates)
- l'usage des maisons (opposition aux éventuelles professions libérales et autres logements accessoires)
- les annexes (il est demandé de diminuer leur emprise au sol et de les limiter à un rez)
- la problématique des accès et du trafic (l'on indique que la drève serait trop étroite (5 m) et l'on demande que l'avis des pompiers soit sollicité)
- les nuisances liées aux chantiers (circulation et dégâts aux voiries (Putdael et Madones) – l'on demande d'accéder aux chantiers via la drève du Prieuré)

Considérant que la présente demande fait suite à une première demande de permis de lotir (dossier n°14947) visant à créer 3 lots en vue d'y établir 3 maisons unifamiliales, qui a été soumise à l'enquête publique du 27 mai 2010 au 10 juin 2010 et a été récemment classée sans suite ;

Considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2011 approuvant l'abrogation partielle du plan particulier d'affectation du sol n° 26, approuvé par arrêté royal du 17 avril 1962 et modifié par arrêté royal du 2 octobre 1981 ;

Considérant que cette abrogation concerne une zone pratiquement identique à celle faisant l'objet de la présente demande de permis de lotir ;

Considérant que le nombre de lots à bâtir et de maisons projetés est similaire à ce qui est présent de l'autre côté de la drève (total de 4 maisons du côté du projet et de 5 maisons en face) ;

Considérant que le 4e lot, à destination de jardin, permet de définir l'utilisation (non bâtissable) de la zone désormais non couverte par le plan particulier d'affectation du sol n° 26

;

Considérant que les zones de recul et de retrait latéral possèdent des profondeur/largeur appropriées (6 m) ;

Considérant toutefois que la zone capable de bâtisse est fort étendue, que l'emprise au sol des maisons peut atteindre 300 m² et que les annexes autorisables couvrent 75 m² par lot, ce qui ne laisse place qu'à une relativement faible surface de jardin ;

Considérant que la partie de la zone de parc du plan particulier d'affectation du sol qui longe le chemin de Putdael (et vise à protéger le talus sur une profondeur de 10 m) n'a pas été abrogée et que cette zone de talus, incluse dans les limites du permis de lotir, sera dès lors protégée aussi longtemps que le reste du plan particulier d'affectation du sol sera d'application ;

Considérant également que la zone de bâtisse du lot 1 préserve un recul d'environ 6 m vis-à-vis de cette zone ;

Considérant que le gabarit proposé (rez+1 (avec toiture plate) ou rez+toiture à versants) s'apparente aux gabarits existants des maisons environnantes ;

Considérant par ailleurs que la possibilité de toitures plates peut être accueillie favorablement étant donné le faible gabarit proposé et la présence de hautes haies à front de voirie dissimulant fortement les maisons ;

Considérant de plus que la possibilité de prévoir des maisons à toiture plate permet une plus grande diversité architecturale et fonctionnelle ainsi que la réalisation éventuelle d'une toiture végétale ;

Considérant que ce type de toiture ne sera pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage étant donné que les prescriptions du permis de lotir excluent la possibilité d'y aménager des terrasses ;

Considérant que chaque lot peut comprendre un logement supplémentaire indépendant et accessoire au logement unifamilial, établi dans le volume abritant ce logement unifamilial ;

Considérant qu'il s'indique de limiter la superficie de ce second logement afin de garantir son caractère accessoire ;

Considérant par ailleurs que l'affectation secondaire proposée (bureaux ou professions libérales médicales et paramédicales) ne peut occasionner un accueil régulier du public afin de ne pas engendrer de circulation excessive dans la drève ;

Considérant que le projet déroge aux articles 24 (abri de jardin), 29 (clôture des zones de recul) et 32 (clôtures intérieures) du Règlement Communal sur les Bâtisses et porte atteinte à l'intérieur de l'îlot en ce qu'il est prévu d'autoriser des abris de jardins (annexes de 75 m² par propriété) et piscines et que les clôtures à front de rue peuvent atteindre 1,80 m et les clôtures intérieures (entre propriétés) peuvent atteindre 2,5 m ;

Considérant que la superficie des annexes est excessive et non justifiée ;

Considérant qu'elle est surévaluée par rapport à la fonction d'abri pour matériel de jardin et éventuel pool-house ;

Considérant dès lors que la dérogation n'est acceptable que moyennant nette réduction de l'ampleur des annexes ;

Considérant que les haies existantes à front de la drève ont une hauteur largement supérieure à la hauteur imposée par le Règlement Communal sur les Bâtisses (1 m) ;

Considérant que les dispositions dérogatoires du permis de lotir visent notamment à permettre la préservation de la haie existante à front de voirie, qui participe à l'embellissement et aux caractéristiques urbanistiques spécifiques du quartier ;

Considérant qu'une hauteur de haie entre propriétés supérieure à 1,50 m (dispositions du Règlement Communal sur les Bâtisses) mais toutefois limitée à 1,80 m n'est pas excessive ;

Considérant dès lors que les dérogations relatives aux clôtures sont acceptables moyennant

certaines précisions et adaptations dans les prescriptions ;
Considérant que la drève des Madones est une voirie communale ;
Considérant que sa largeur (environ 5 m) permet le croisement de voitures ;
Considérant néanmoins qu'il s'indique de prévoir des dispositifs facilitant le croisement de véhicules excédant le gabarit des voitures traditionnelles (camionnettes, ...) ;
Considérant qu'il n'y a pas lieu de solliciter l'avis des pompiers pour des maisons unifamiliales et encore moins pour un permis de lotir qui ne modifie aucune voirie existante ;
Considérant que la demande prévoit un minimum de 2 et un maximum de 4 emplacements de stationnement par lot ;
Considérant que les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ne permettent pas d'autoriser plus de deux emplacements de stationnement par logement ;
Considérant que, les maisons unifamiliales pouvant comporter un logement accessoire (logement de service ou logement pour personnes apparentées aux résidents du logement familial), un maximum de 4 emplacements de stationnement peut être autorisé ;
Considérant toutefois que, la largeur de la drève ne permettant pas le stationnement en voirie, il y a lieu de prévoir du stationnement pour les visiteurs au sein même des parcelles ;
Considérant les erreurs matérielles (de frappe, orthographe, calculs, « coquilles », ...) présentes dans les prescriptions urbanistiques ;

Avis majoritaire (Commune, IBGE et AATL-DMS) favorable aux conditions suivantes :

- limiter à 75 m² la surface des logements accessoires aux maisons unifamiliales
- exclure toute profession libérale qui occasionne un accueil régulier du public (notamment les professions médicales et paramédicales)
- limiter l'emprise au sol des maisons à 250 m² maximum
- limiter la superficie des annexes (abris de jardin, pool-house, etc.) à un total de 30 m² maximum et un seul niveau
- limiter la surface des piscines à 50 m² et implanter les piscines et équipements sportifs à minimum 6 m des limites mitoyennes
- limiter, pour chaque lot, la somme des surfaces imperméables (maison, annexe(s), piscine, terrasse(s), aire(s) de manœuvre, ...) à 30% de la superficie du lot
- prévoir, au niveau de l'accès à chaque lot, un recul non clôturé à front de rue, formé d'une encoche de 6 m de long sur 3 m de profondeur, bordée par des haies et se rétrécissant ensuite à 4 m de large maximum côté privatif
- limiter la hauteur des haies à 1,80 m
- prévoir des prescriptions spécifiques pour le lot 4 précisant le type d'aménagement vert admissible
- corriger les discordances et incomplétudes des prescriptions (pages 12, 13 et 15)
- réaliser des états des lieux des voiries Putdael et Madones avant le début du chantier, les transmettre à la commune et remettre ces voiries en état après les travaux
- privilégier l'utilisation d'engins de chantier et de livraisons légers et adaptés à la configuration et à la capacité portante des voiries

Avis complémentaire AATL-DU :

Considérant que le lot 4 est destiné exclusivement à un aménagement de jardin, qu'étant inconstructible il n'a pas de raison d'être au sein d'une demande de permis de lotir, car il n'a pas pour but « la construction d'une habitation ou le placement d'une installation fixe ou

mobile pouvant être utilisée pour l'habitation » (art 103 du Cobat) ;
Condition supplémentaire :
- Exclure le lot 4 du périmètre du permis de lotir

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

POUR LA COMMISSION :
La Secrétaire, Le Président,

J. BAYOT A. LEFEBVRE