

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 24/05/2012

PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 24/05/2012

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mme. A. TRENTESAUX, membre AATL-DU (pour les points 1 à 8)
Mr F. STEVENNE, membre AATL-DU (pour les points 9 à 16)
Mr H.CONVENT, membre pour l'IBGE
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme C. WAUTERS, membre SDRB (pour les points 9 à 16)
Mme J. BAYOT, membre communal
Mme R. SNAPS, membre communal
Mme C. KUHN, Architecte
Mme A.-F. LANGENDRIES, Secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD.

{ mospagebreak }

1er OBJET

Dossier 15412 – Demande de Monsieur STENGEL Bruno pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, clos des Pommiers Fleuris 48

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 26 avril 2012 au 10 mai 2012. 2 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement la perte d'ensoleillement et d'intimité liée au projet

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

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Dérogation à l'article 37 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur STENGEL Bruno, le demandeur et Monsieur PLATEAU Jérémy, l'architecte et Madame VAN DEN BORRE et Monsieur LINDEBRINGHS, 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 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 ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage
- aménager une terrasse au 2ème étage
- créer une cour au niveau du jardin
- modifier les distributions intérieures
- remplacer les menuiseries en façade avant et
- supprimer le garage au rez-de-chaussée

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 avril 2012 au 10 mai 2012 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la perte d'ensoleillement et d'intimité liée au projet ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les extensions du rez et du 1er étage dépassent les profils mitoyens ;

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

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée ne dépasse que d'1m la construction mitoyenne la plus profonde (de droite) et s'adosse en partie à des murs mitoyens existants ;

Considérant que cette extension ne porte la profondeur de bâtisse qu'à 10,75m ;

Considérant que l'extension du 1er étage s'aligne à celle du rez et s'adosse en partie au mur mitoyen de droite ;

Considérant que cette extension engendre une rehausse du mur mitoyen de droite relativement limitée ;

Considérant que moyennant certaines adaptations, les dérogations au règlement régional d'urbanisme liées aux extensions des rez et 1er étages sont acceptables ;

Considérant cependant que les murs mitoyens ne sont pas constitués de maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, conformément au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande prévoit la création d'une cour au niveau de la nouvelle extension du rez-de-chaussée, ainsi qu'un escalier rejoignant le jardin (environ 50cm plus haut) ;

Considérant que la création de cette cour engendre la construction d'un mur mitoyen de reprise des terres, empêchant ainsi de pouvoir maintenir une haie plantée sur la mitoyenneté ;

Considérant que la terrasse aménagée au 2ème étage est entièrement en dérogation et qu'elle générerait des vues plongeantes vers les propriétés voisines ;

Considérant dès lors que l'implantation de cette terrasse est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles et à l'intimité du voisinage ;

Considérant que le nouvel escalier et la distribution des pièces permet la création de pièces de vie ouvertes et lumineuses ;

Considérant que la demande prévoit des modifications en façade avant :

- nouveaux châssis avec panneaux en aluminium gris
- modification des divisions
- remplacement de la porte d'entrée et de garage par un ensemble de menuiseries en aluminium gris placé en léger recul de la façade

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement bien au bâtiment ;

Considérant cependant que la demande prévoit la suppression du garage au profit d'un garage à vélo et d'une buanderie ;

Considérant dès lors que la porte de garage devrait être adaptée de manière à libérer un emplacement de parking en voirie ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse du 2er étage ou en réduire la profondeur à 1,2 m (et la délimiter par des garde-corps)
- construire les murs mitoyens en brique de type similaire à la partie du mur existant et conformément au règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur)
- revoir le dessin de la porte du garage à vélo en adéquation avec la suppression du garage antérieur (réduire la largeur de la porte)
- implanter les murs de soutènement de la cour du rez de jardin en recul par rapport à la mitoyenneté de manière à pouvoir planter une haie plantée de délimitation des jardins
- corriger les amorces des bâtiments mitoyens

Des plans modificatifs (format A2 minimum) seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis."

{mospagebreak}

2ème OBJET

Dossier 15405 – Demande de Monsieur LAMBIN Frédéric pour construire un immeuble de 2 logements, entre mitoyens sis rue Pierre Schoonejans 30

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Construire un immeuble de 2 logements, entre mitoyens

ENQUETE : Du 26 avril 2012 au 10 mai 2012. Une demande de convocation à la commission de concertation nous est parvenue en cours d'enquête.

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

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Dérogation à l'article 37 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Épaisseur des murs

pignons)

AUDITION : Monsieur LAMBIN Frédéric, le demandeur, Monsieur PLATEAU Jérémy, l'architecte et Madame LEMAIRE, la réclamante.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :
Avis Commune : 3 signataires

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 immeuble de 2 logements, entre mitoyens ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'un immeuble de deux logements, de gabarit rez + 2 à toiture plate abritant :

- au rez-de-chaussée, un garage pour une voiture et un studio d'environ 40 m² avec un emplacement vélo et accès à une terrasse d'environ 3 m de profondeur,

- au 1er étage, les pièces de vie principales du duplex supérieur avec balcon à l'avant, terrasse à l'arrière avec accès au jardin,

- au 2ème étage, les trois chambres du duplex, une salle de bain et sa toilette ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 avril 2012 au 10 mai 2012 et qu'une demande de convocation à la commission de concertation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant la création de deux logements variés disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

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 le rez-de-chaussée du projet et la terrasse sollicitée à l'arrière du 1er étage (d'une profondeur de 2,35 m, sur une largeur de pratiquement 4 m) dépassent la construction voisine la plus profonde de 60 cm et la construction voisine la moins profonde de plus de 3 m (4,60 m) sans retrait latéral de plus de 3 m ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée atteint 12,65 m ;

Considérant que la profondeur de bâtisse des étages est limitée à 10,30 m ;

Considérant que la construction voisine de gauche (n° 28), la moins profonde, est particulièrement peu profonde, eu égard aux constructions existantes le long de cette voirie ;

Considérant le maintien d'un jardin de dimensions similaires à celles de l'immeuble (profondeur d'environ 12,35 m) ;

Considérant la présence de nombreuses constructions de profondeur similaire voire supérieure à celle du projet le long de cette artère ;

Considérant que le projet s'adosse au haut mur mitoyen de droite existant ;

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

Considérant que le studio disposera d'un local technique/de rangement privatif dans le logement ;

Considérant que le duplex trois chambres dispose de nombreuses possibilités de rangements dans le logement ainsi que du garage du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que chacun des deux logements à créer disposerait de possibilités de stockage privatif, conformément aux dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que le projet ne respecte pas les normes d'habitabilité des logements telles que définies dans le règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucun local poubelle, local

vélos/poussettes ni local de nettoyage ne sont prévus ;

Considérant néanmoins que le studio dispose d'un emplacement de vélo privatif dans son logement et que le duplex supérieur dispose du garage dont la hauteur sous plafond atteint 2,40 m ;

Considérant en outre que le gabarit du bâtiment ainsi que le nombre de logements y prévus et la superficie des parties communes sont limités ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de locaux de service tels que repris dans les normes d'habitabilité (titre II, art. 16, 17 et 18) sont minimales et acceptables ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne prévoit pas un emplacement de stationnement privatif par logement ;

Considérant néanmoins que le manque d'emplacements de stationnement du projet est limité à un ;

Considérant en outre qu'un emplacement de vélo privatif est prévu dans le studio ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 37) en ce que le projet prévoit un isolant dans le mur mitoyen qui n'est dès lors pas prévu en maçonnerie pleine d'une épaisseur de 28 cm ;

Considérant que la dérogation n'est nullement motivée dans le dossier introduit ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de respecter les dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons et d'assurer autrement l'isolation du bâtiment ;

Considérant également que la terrasse sollicitée à l'arrière du 1er étage engendre des vues obliques non-conformes aux dispositions du code civil ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'améliorer l'intégration esthétique de la façade avant aux caractéristiques urbanistiques du voisinage, en prévoyant notamment un couronnement débordant, une teinte de gris plus claire pour la façade avant, ainsi qu'une saillie moins prononcée pour le balcon avant ;

Considérant que la terrasse/cour basse à l'arrière du studio du rez-de-chaussée est bordée de murets de soutènement en mitoyenneté, alors que le règlement communal sur les bâtisses prévoit des haies vives ou une clôture en treillis comme traitement des limites mitoyennes entre jardins ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un couronnement débordant en façade avant
- réduire à 80 cm la saillie du balcon en façade avant
- prévoir, pour le parement de la façade avant, une teinte de gris plus claire (gris moyen ou gris clair),
- préciser la teinte de toutes les menuiseries en façade avant
- prévoir, pour la terrasse à l'arrière du 1er étage, un dispositif permettant de respecter le code civil en matière de vues obliques (retour ou bac planté)
- prévoir un mur mitoyen conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine d'une épaisseur de 28 cm, ...)
- implanter les murs de soutènement de la cour basse du rez-de-chaussée en recul par rapport à la mitoyenneté de manière à permettre la plantation d'une haie vive de délimitation des jardins,

Des plans modificatifs (au format A2 minimum) seront soumis à l'approbation du Collège

échevinal préalablement à la délivrance du permis.

Et l'avis et condition complémentaires suivant (AATL-DU AATL-DMS IBGE):

Considérant que la disposition des lieux, avec l'escalier d'accès au jardin qui enjambe la cour basse, la terrasse arrière du duplex surplombant cette même cour, engendre une certaine promiscuité entre les deux logements ;

Considérant dès lors qu'il serait approprié de rendre ces deux logements dépendants ;

Avis favorable à la condition supplémentaire suivante :

- remplacer le studio du rez-de-chaussée par un studio accessoire au logement principal du bien (duplex supérieur).

{ mospagebreak }

3ème OBJET

Dossier 15418 – Demande de Monsieur et Madame SAUVENIER - SUSSAROVA pour modifier le permis 14.937 délivré le 31/08/2010 (agrandissement en hauteur et en profondeur de l'annexe à construire à l'arrière du 1er étage de la maison unifamiliale mitoyenne), rue Léon Vande Woestyne 5

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

DESCRIPTION : Modifier le permis 14.937 délivré le 31/08/2010 (agrandissement en hauteur et en profondeur de l'annexe à construire à l'arrière du 1er étage de la maison unifamiliale mitoyenne)

ENQUETE : Du 26 avril 2012 au 10 mai 2012. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- l'interrogation quant à la nécessité de la différence de niveau de 20 cm entre le toit de l'annexe projetée et la construction mitoyenne,
- la perte d'ensoleillement pour la propriété voisine,
- la dévalorisation de la maison voisine.

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

AUDITION : Madame SAUVENIER - SUSSAROVA Pascal & Olga, les demandeurs et Monsieur LIBERT Laurent, l'architecte et Monsieur MEEÛS, le réclamant.

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

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

Considérant qu'il s'agit de modifier le permis 14.937 délivré le 31/08/2010 (agrandissement

en hauteur et en profondeur de l'annexe à construire à l'arrière du 1er étage de la maison unifamiliale mitoyenne) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'augmentation de la profondeur de l'annexe de 20 cm, en vue de s'aligner sur celle de la maison voisine de gauche (n° 7),

- l'augmentation de la hauteur de l'annexe d'environ 15 cm et

- la réalisation d'un lanterneau dans la toiture plate de ladite extension ;

Considérant que le présent dossier fait suite à l'obtention et à la réalisation du permis d'urbanisme n° 15.071, délivré le 15 février 2011, pour la construction d'une extension à l'arrière du 1er étage (rez-de-jardin) et la transformation d'une maison unifamiliale trois façades sise rue Léon Vande Woestyne 7 (annexe voisine réalisée) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 avril 2012 au 10 mai 2012 et que deux lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur l'interrogation quant à la nécessité de la différence de niveau de 20 cm entre le toit de l'annexe projetée et la construction mitoyenne, la perte d'ensoleillement pour la propriété voisine, la dévalorisation de la maison voisine ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil du projet dépasse de 20 cm le niveau de la construction voisine la plus haute (n° 7) ;

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

Considérant que l'augmentation de la hauteur de l'annexe fait suite au souhait de maintenir la hauteur sous plafond existante dans l'extension sollicitée, à savoir 2,55 m tout en réalisant l'isolation de la toiture plate conformément avec les dispositions de l'ordonnance PEB et en assurant une bonne étanchéité de cette plateforme ;

Considérant que le projet initial maintenait également la hauteur sous plafond existante du bel-étage ;

Considérant que l'annexe autorisée dépassait le profil mitoyen de 15 cm ;

Considérant dès lors que l'augmentation de la hauteur de l'annexe, engendre une modification de la dérogation précédemment octroyée limitée à 5 cm, nécessaires à la bonne réalisation de l'étanchéité de la toiture plate du nouveau volume ;

Considérant que la première demande d'extension avait fait l'objet d'un avis favorable, sans condition, de la commission de concertation du 24 juin 2010, du Collège et du fonctionnaire délégué ;

Considérant que cette première demande dérogeait aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ;

Considérant que les dérogations liées au précédent permis d'urbanisme était plus importante, au vu de la modification de la disposition des lieux depuis lors ;

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

Considérant que l'augmentation de la profondeur de l'extension de 20 cm permet d'aligner cette dernière sur celle de la maison voisine de gauche (n° 7) ;

Considérant par conséquent que la réalisation du nouveau volume et son isolation thermique s'en verraient simplifiés ;

Considérant que la nouvelle profondeur totale de bâtisse serait portée à 12,40 m ;

Considérant que le dépassement, en profondeur, du projet par rapport à la construction voisine la moins profonde (n° 3) est limité à 2,35 m au droit de la mitoyenneté ;

Considérant que cette construction voisine possède un décrochement de 30 cm en façade arrière, à un peu plus de 40 cm de l'axe mitoyen ;

Considérant dès lors que le dépassement susmentionné serait limité à 2,05 m, par rapport à la profondeur générale de son bel-étage ;
Considérant par conséquent que la profondeur de l'extension sollicitée est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage;

Avis favorable.

{ mospagebreak }

4ème OBJET

Dossier 15409 – Demande de Madame JANSSENS Marie-Noelle pour rehausser la toiture et transformer le 2ème étage d'une maison unifamiliale, avenue Pierre Devis 27

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Rehausser la toiture et transformer le 2ème étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 26 avril 2012 au 10 mai 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : -Déroptions aux articles 6 (toiture – hauteur et lucarnes) du titre I du RRU
-Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame JANSSENS Marie-Noelle la demanderesse et Madame COSTA Anne, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de rehausser la toiture et transformer le 2ème étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- rehausser, transformer et isoler le volume de toiture existant (2 versants) en une toiture mansardée
- créer, en façade avant, 2 lucarnes dans le pan inférieur de la toiture mansardée
- aménager les combles en 2 chambres (dont 1 avec mezzanine) et salle dedouche
- créer une descente d'eau en façade avant

- régulariser le remplacement de la porte d'entrée

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 avril 2012 au 10 mai 2012 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 nouvelle toiture dépasse le profil de toiture mitoyen le plus haut (de droite) et en ce que la largeur totale (environ 4,20m) des 2 lucarnes dépasse les 2/3 (3,75m) de la largeur de parcelle ;

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

Considérant que la demande prévoit de transformer la toiture à 2 versants en toiture mansardée, reprenant un profil de toiture similaire à celui du voisin de droite (n°25) ;

Considérant que le brisis de la toiture mansardée projetée dépasse de 0,80 m celui de la toiture de la maison voisine de droite, située plus haut dans la rue ;

Considérant que ce dépassement est engendré par l'isolation importante (30 cm) de la toiture et par la création d'une mezzanine sous le faîte ;

Considérant cependant que la rue est en légère pente, qu'elle présente plusieurs typologies de toitures et que les profils des toitures ne présentent pas d'alignement ;

Considérant que le brisis de la toiture du bâtiment voisin présente une inclinaison peu heureuse et ne correspondant pas aux profils des toitures mansardées des bâtiments alentours ;

Considérant dès lors que, moyennant certaines adaptations, la dérogation liée à la rehausse de toiture est acceptable ;

Considérant que, entre autre, les deux lucarnes projetées en façade avant permettent une bonne habitabilité des pièces de vie créées dans les combles (une chambre et une salle de douche) ;

Considérant que ces lucarnes s'intègrent relativement bien à la nouvelle toiture ;

Considérant de plus que la dérogation ne porte que sur 45 cm ;

Considérant dès lors que la dérogation liée aux lucarnes est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit une nouvelle descente d'eau en façade avant ;

Considérant que celle-ci est en zinc mais que la souche pluviale n'est pas adaptée ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation du remplacement de la corniche en façade avant par une corniche en PVC blanc ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir une corniche en bois ;

Considérant que la porte en bois d'origine a été remplacée par une porte en bois, s'intégrant relativement bien aux caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- adapter la toiture mansardée en s'inspirant des toitures mansardées du quartier (pente du brisis inférieure à 10°)

- adapter les lucarnes au brisis

- prévoir une corniche avant en bois

- prévoir une souche pluviale d'au moins 1m de haut et une reprise des eaux dans la dernière chambre de visite privée

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

{ mospagebreak }

5ème OBJET

Dossier 15349 – Demande de Monsieur PETRE Paul-Emile pour transformer, agrandir et réunir 2 maisons unifamiliales 3 façades en une maison unifamiliale, avenue François-Elie Van Elderen de 25 et 27.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer, agrandir et réunir 2 maisons unifamiliales 3 façades en une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 27 avril 2012 au 11 mai 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : -Déroptions aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
-Déroption 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'îlots)
-Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur PETRE Paul-Emile, le demandeur, Monsieur DRAPS, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission décide de reporter son avis en vue d'une visite sur place.

6ème OBJET

Dossier 15426 – Demande de Monsieur TRAN Hoang Trung pour modifier le permis 15.165, délivré le 20/09/2011 (modification du profil de toiture et du revêtement de la façade avant), chaussée de Wavre 1506

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

DESCRIPTION : Modifier le permis 15.165, délivré le 20/09/2011 (modification du profil de toiture et du revêtement de la façade avant)

ENQUETE : Du 26 avril 2012 au 10 mai 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- 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 TRAN Hoang Trung, le demandeur et Madame GILLE Marie, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial 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 modifier le permis 15.165, délivré le 20/09/2011 (modification du profil de toiture et du revêtement de la façade avant) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la façade arrière de 49 cm,
- le déplacement de la lucarne arrière au-dessus du mur de la façade arrière (avancement de 70 cm),
- l'abaissement général du profil du bâtiment,
- la modification du revêtement du bas de la façade avant (carrelage gris en lieu et place du cimentage clair),
- la modification du matériau des châssis et de la vitrine (PVC structuré en lieu et place du bois autorisé) et
- la modification des niveaux intérieurs des différents planchers ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 avril 2012 au 10 mai 2012 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 rehausse de la façade arrière et le déplacement de la lucarne arrière au-dessus du mur de la façade arrière dépassent du profil initialement autorisé ;

Considérant néanmoins que le niveau supérieur de la lucarne est diminué de 33 cm ;

Considérant de plus que la hauteur extérieure du chien assis, à savoir environ 1,70 m, reste conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les niveaux du faîte et de la corniche ont été alignés sur ceux du bâtiment voisin n° 1510 ;

Considérant que le précédent permis mentionnait également ces mêmes alignements du faîte et de la corniche ;

Considérant dès lors que les modifications du profil de toiture par rapport au précédent permis d'urbanisme découlent d'une correction de mesurage ;

Considérant en outre qu'elles diminuent la dérogation liée audit précédent permis ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière permet d'aligner son niveau sur celui de la façade avant ;

Considérant également qu'elle permet de maintenir une hauteur sous plafond acceptable sous lesdites lucarnes (2,20 m) tout en respectant l'alignement des corniches et faîtes sur les niveaux existants de la construction voisine n° 1510 ;

Considérant dès lors que la dérogation liée au projet modifié permet de maintenir les aménagements intérieurs initialement autorisés tout en diminuant le gabarit général du bien, respectant le gabarit de l'immeuble voisin n° 1510, tel que renseigné dans le cadre de la première demande de permis d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art. 6) est minime et 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 la demande modificative maintient l'uniformité des deux constructions jumelles (n° 1506 et 1508) ;

Considérant que la modification d'une partie du revêtement de la façade avant permet de marquer significativement le rez-de-chaussée commercial ;

Considérant toutefois que les plans de la demande ne précisent pas si les petits bois des châssis en façade avant sont saillants ou intégrés au double vitrage et que les photos jointes au dossier représentent des petits bois intégrés ;

Considérant en outre que la coupe AA, telle que représentée, présente des discordances avec les vues en plan des différents étages (positionnement de la cloison du 1er étage de l'arrière-bâtiment, dénomination des différentes pièces) ;

Considérant également que l'intitulé de la représentation de la façade arrière du bâtiment à front de rue est erroné ;

Avis favorable à condition de :

- corriger les erreurs des plans,
- étudier la possibilité de réaliser un soubassement uniforme en pierre bleue pour les deux maisons jumelles ou soumettre, pour approbation par le Collège échevinal, un échantillon du carrelage sollicité pour le soubassement avec plan du calepinage prévu pour la façade avant,
- prévoir des petits bois saillants sur les vitrages des châssis en façade avant.

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

{mospagebreak}

7ème OBJET

Dossier 15428 – Demande de Madame KHMELEVSKAJA Maria pour modifier le permis 14.965 délivré le 26/04/2011 (modification du profil arrière de la toiture et réalisation d'une lucarne), chaussée de Wavre 1508

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

DESCRIPTION : Modifier le permis 14.965 délivré le 26/04/2011 (modification du profil arrière de la toiture et réalisation d'une lucarne)

ENQUETE : Du 26 avril 2012 au 10 mai 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Madame KHMELEVSKAJA Maria, la demanderesse et Madame POINSOT, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial 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 modifier le permis 14.965 délivré le 26/04/2011 (modification du

profil arrière de la toiture et réalisation d'une lucarne) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la façade arrière de 65 cm,
- la réalisation d'une lucarne en toiture arrière, d'une hauteur extérieure d'environ 1,60 m, en vue d'agrandir la salle de bain et de créer un dressing sous les combles,
- l'abaissement général du profil du bâtiment et
- la modification des niveaux intérieurs des différents planchers (diminution des hauteurs sous plafond renseignées au permis d'urbanisme d'origine) ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 avril 2012 au 10 mai 2012 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 rehausse de la façade arrière dépasse le profil initialement autorisé ;

Considérant que la hauteur extérieure de la lucarne, à savoir environ 1,60 m, est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les niveaux du faîte et de la corniche ont été alignés sur ceux du bâtiment voisin n° 1510, conformément à la représentation du permis d'urbanisme initial ;

Considérant dès lors que les modifications du profil de toiture par rapport au précédent permis d'urbanisme découlent d'une correction de mesurage effectuée en cours de chantier ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière permet d'obtenir un dégagement suffisant dans la cage d'escalier permettant d'accéder aux combles et d'aligner son niveau sur celui de la façade avant ;

Considérant également qu'elle permet d'obtenir une hauteur sous plafond acceptable sous la lucarne sollicitée en toiture arrière (2,20 m) tout en respectant l'alignement des corniches et faîtes sur les niveaux existants de la construction voisine de droite n° 1510 ;

Considérant dès lors que la dérogation liée au projet modifié permet d'améliorer les aménagements intérieurs initialement autorisés tout en diminuant le gabarit général du bien renseigné dans le cadre de la première demande de permis d'urbanisme et respectant les niveaux réels du faîte et de la corniche de l'immeuble voisin n° 1510 ;

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

Avis favorable.

{mospagebreak}

8ème OBJET

Dossier 15415 – Demande de Monsieur BELDARS Emmanuel pour transformer, agrandir et isoler une maison unifamiliale mitoyenne sise rue Guillaume Dekelver 59

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer, agrandir et isoler une maison unifamiliale mitoyenne

ENQUETE : Du 26 avril 2012 au 10 mai 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en

cours d'enquête.

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

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

AUDITION : Monsieur BELDARS Emmanuel, le demandeur et architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer, agrandir et isoler une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'extension, à l'arrière de l'entresol (RDC- 1er - salle de bain),

- la réalisation de deux lucarnes, une en toiture avant et une dans le versant arrière afin d'y aménager une chambre supplémentaire et d'agrandir l'espace de celle existante,

- l'isolation de la façade arrière,

- le remplacement des châssis existants par des châssis en bois peint en gris ardoise et de l'auvent existant à l'arrière du rez-de-jardin par un auvent en verre et en acier et

- l'exécution de quelques transformations intérieures (démolitions de certains cloisons, modifications de baies, ...) ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 avril 2012 au 10 mai 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension arrière de l'entresol ainsi que l'isolation de sa façade arrière, d'une profondeur totale d'environ 1,50 m, dépasse entièrement les deux constructions voisines ;

Considérant la disposition particulière de la parcelle, voisine d'un angle ;

Considérant dès lors que la profondeur de la construction mitoyenne la moins profonde est particulièrement faible ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen atteint 2,50 m ;

Considérant que le nouveau volume s'aligne sur celui du rez-de-chaussée existant ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse atteint 11,75 m ;

Considérant que le projet ne modifie ni l'emprise au sol, ni l'imperméabilité de la parcelle (moins de 50 %) ;

Considérant que de nombreuses constructions existantes le long de cette artère présentent des profondeurs de bâtisses égales voire supérieures à celle du projet et ce également aux étages ;

Considérant que l'épaisseur de l'isolation recouverte d'enduit est limitée à 10 cm ;

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

Considérant que la réalisation de la lucarne dans le versant arrière de la toiture, d'une hauteur extérieure d'environ 1,70 m, permet d'aménager une chambre supplémentaire disposant majoritairement d'une hauteur sous plafond de 2,30 m, dans l'ancien grenier ;

Considérant que les transformations intérieures permettent de rationaliser les circulations et de créer des espaces de vie plus spacieux, ouverts et lumineux ;

Considérant que le remplacement de l'auvent existant par un auvent en verre et acier permet d'abriter l'accès à la maison unifamiliale depuis le jardin tout en maintenant un maximum

l'apport en lumière naturelle du rez-de-jardin du logement ;
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 châssis sollicités sont en bois peint en gris bleu ;
Considérant que le projet modifie la division tripartite du grand châssis en division bipartite, maintient l'imposte et supprime les croisillons de celles-ci ainsi que des petits châssis ;
Considérant que le châssis du rez-de-chaussée a déjà été remplacé ;
Considérant que les châssis des deux autres maisons faisant partie de l'ensemble réalisé en 1929 ne sont également plus d'origine ;
Considérant que la largeur de la grande baie est limitée à environ 1,60 m, ce qui complexifie techniquement le remplacement du châssis à l'identique munis de double vitrage sans porter atteinte à la qualité de l'éclairage naturel du logement et en intégrant les nouvelles normes d'isolation ;
Considérant que la suppression des croisillons des impostes permet une augmentation sensible de l'éclairage naturel du logement unifamilial ;
Considérant que la réalisation d'une lucarne entre le haut mur mitoyen de gauche et la partie supérieure de droite de la façade existants permet d'augmenter sensiblement l'espace utile de la chambre existante dans les combles, disposant d'une hauteur sous plafond de 2,30 m, conformément aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme (art. 4) ;
Considérant que la hauteur sous plafond existante de la partie droite de la chambre existante en toiture est limitée à environ 1,50 m ;
Considérant que cette lucarne est prévue en retrait par rapport au plan de la façade, derrière la colonne de parement existante, de sorte à limiter son impact visuel ;
Considérant que ce châssis est fortement vitré, que son encadrement est prévu en zinc gris clair, de sorte à améliorer l'intégration de cet élément à la toiture de la maison ;
Considérant toutefois que le débordement du cadre de ladite lucarne par rapport au plan de son vitrage est limité à 10 cm ;

Avis favorable à condition de :

- placer le vitrage de la lucarne en toiture avant davantage en retrait par rapport à son cadre.

Condition supplémentaire de l'AATL-DMS suivante :

- maintenir et restaurer le châssis existant du 1er étage,
- prévoir, lors du prochain remplacement du châssis du rez-de-chaussée, un châssis respectant le dessin d'origine (divisions, imposte et petits bois).

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

{ mospagebreak }

9ème OBJET

Dossier 15411 – Demande de Monsieur et Madame BERNARD - DE SAEDELEER pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, avenue de la Tanche 25

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 26 avril 2012 au 10 mai 2012. Trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la profondeur et le gabarit demandés nettement plus importants que ceux des maisons situées alentours, les dérogations non justifiées qu'ils entraînent et la suppression de l'idée de cohérence et d'harmonie entre les habitations du quartier
- la terrasse du 1er étage qui offre des vues importantes et intrusives sur les jardins et environs
- l'aspect de l'extension (cube en verre et acier)
- la perte d'ensoleillement pour les maisons et jardins voisins
- la zone de verdure qui est fortement réduite
- la construction d'un mur mitoyen sur 3 niveaux de construction
- la représentation tronquée de la situation existante des bâtiments voisins sur le plan d'implantation
- l'existence du balcon à l'arrière du rez du n°23 qui occasionne des vues directes sur le bien des demandeurs ne justifie pas le programme de construction demandé
- l'égalité du traitement des demandes (les propriétaires du n°23 n'ont pas obtenu de pouvoir aménager une terrasse au 2ème étage)
- le respect du code civil quant à la construction du mur mitoyen

MOTIFS : -Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme

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

AUDITION : Monsieur et Madame BERNARD - DE SAEDELEER Fabien & Nathalie, les demandeurs et Monsieur JOURQUIN Mathieu, l'architecte et Monsieur COIFFARD et Monsieur VERMER son conseil, et Monsieur SZUMIELEWICZ et Madame DE MOFFARTS son conseil, les réclamants.

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin, du bel-étage, du 1er étage
- aménager une terrasse au 1er étage
- rehausser la façade arrière au 2ème étage
- réaliser une lucarne en toiture avant
- isoler la toiture par l'extérieur
- remplacer les menuiseries en façade avant (châssis et porte de garage en bois peint en blanc par des menuiseries (dont une porte de garage sectionnelle) en aluminium gris clair)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 avril 2012 au 10 mai 2012 et que trois lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête

;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la profondeur et le gabarit demandés nettement plus importants que ceux des maisons situées alentours, les dérogations non justifiées qu'ils entraînent et la suppression de l'idée de cohérence et d'harmonie entre les habitations du quartier
- la terrasse du 1er étage qui offre des vues importantes et intrusives sur les jardins et environs
- l'aspect de l'extension (cube en verre et acier)
- la perte d'ensoleillement pour les maisons et jardins voisins
- la zone de verdure qui est fortement réduite
- la construction d'un mur mitoyen sur 3 niveaux de construction
- la représentation tronquée de la situation existante des bâtiments voisins sur le plan d'implantation
- l'existence du balcon à l'arrière du rez du n°23 qui occasionne des vues directes sur le bien des demandeurs ne justifie pas le programme de construction demandé
- l'égalité du traitement des demandes (les propriétaires du n°23 n'ont pas obtenu de pouvoir aménager une terrasse au 2ème étage)
- le respect du code civil quant à la construction du mur mitoyen

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les extensions à l'arrière des rez-de-jardin et bel-étage ainsi que la terrasse du 1er étage dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la dérogation porte sur une profondeur de 1 m ;

Considérant que la construction voisine la plus profonde (de droite) est déjà l'une des plus profondes du voisinage immédiat ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas indispensables à la création des nouvelles pièces de vie et de l'escalier de liaison intérieure vers le jardin ;

Considérant de plus que le projet engendre d'importantes rehausses et prolongations de mitoyens ;

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

Considérant que l'extension du 1er étage est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et ne dépasse que de 2,20 m la construction voisine la moins profonde ;

Considérant toutefois qu'il convient de limiter au maximum l'impact du mitoyen projeté du côté gauche de la parcelle, étant donné qu'il est situé au Sud de la propriété voisine ;

Considérant que les hauteurs sous plafond de la cuisine et de la salle-de-douche pourraient aisément être diminuées sans porter atteinte au programme ni à l'habitabilité de la maison ;

Considérant que la rehausse en façade arrière au 2e étage est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la lucarne en façade avant est conforme aux dispositions réglementaires en vigueur ;

Considérant cependant qu'il convient d'améliorer son intégration au bâtiment et de diminuer son impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant que les deux maisons voisines possèdent une lucarne en toiture avant ;

Considérant que l'isolation de la toiture ne modifiera pratiquement pas sa configuration et que cette dernière s'alignera, en façade avant, à celle du bâtiment voisin de droite ;

Considérant que les nouvelles menuiseries s'intègrent discrètement au bâtiment ;

Considérant également que la porte d'origine en bois est maintenue et sera peinte dans la même teinte que les nouveaux châssis ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse dallée au niveau du jardin n'est pas soumise à l'obtention d'un permis ;

Considérant cependant la présence d'un arbre, qu'il y a lieu de maintenir, dans cette surface dallée projetée ;

Considérant que des incohérences apparaissent dans les plans de la demande ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire la profondeur des extensions projetées en supprimant toute dérogation au règlement régional d'urbanisme ;
- diminuer de minimum 50 cm la rehausse du mitoyen de gauche
- réduire la profondeur de la terrasse du 1er étage à la profondeur de la construction voisine de droite et respecter le code civil en matière de vues obliques (retour sur 60 cm)
- limiter la hauteur de la lucarne à maximum 1,80 m, prévoir un débordement significatif de sa toiture et implanter son châssis en retrait
- reprendre l'évacuation des eaux en façade avant dans la dernière chambre de visite privée
- maintenir l'arbre dans le jardin, adapter en conséquence le dallage de la terrasse et représenter cet aménagement sur les plans
- corriger les incohérences entre les plans et les coupes (profils des constructions mitoyennes, ...)

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.

{mospagebreak}

10ème OBJET

Dossier 15421 – Demande de Monsieur et Madame CHARBONNIER - MEUGENS pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, rue des Paysagistes 76

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 26 avril 2012 au 10 mai 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

- 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'îlots)

AUDITION : Monsieur et Madame CHARBONNIER - MEUGENS, les demandeurs et Monsieur AGLAVE Laurent, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin
- la modification, au rez-de-chaussée, de l'atelier de réparation de souliers en garage et le remplacement de la vitrine de cet atelier par une porte de garage
- l'aménagement du grenier en chambre et bureau et la réalisation un escalier d'accès au niveau des combles
- le remplacement, en façade avant, des châssis et de la porte d'entrée
- la construction d'un abri de jardin en fond de parcelle

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 avril 2012 au 10 mai 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin en ce qu'il en prévoit un dans le fond de la parcelle ;

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

Considérant que l'extension du rez-de-jardin dépasse les façades arrière mitoyennes d'environ 2,20m et sa toiture de 2,75m ;

Considérant cependant que cette extension s'adosse entièrement à des murs mitoyens existants et qu'elle ne porte la profondeur de bâtisse qu'à environ 12m ;

Considérant de plus que les constructions de ce tronçon de la rue présentent des profondeurs similaires ;

Considérant que les combles ont été aménagés en chambre et bureau présentant des conditions d'habitabilité acceptables et que l'accès à ce niveau se fait par un escalier construit dans la prolongation de l'escalier principal existant ;

Considérant que l'atelier du rez-de-chaussée a été affecté en garage pour l'habitation familiale ;

Considérant que ce changement de destination s'est accompagné du remplacement du châssis de vitrine et de la porte d'entrée de l'atelier en bois par une porte de garage sectionnelle en PVC blanc ;

Considérant que les châssis d'origine et la porte d'entrée de l'habitation en bois ont également été remplacés par des menuiseries en PVC blanc ;

Considérant que ces modifications en façade avant sont de nature à appauvrir les qualités architecturales de la maison construite en 1934 ;

Considérant que l'abri de jardin est situé contre les limites mitoyennes de gauche (vers le n°74) et arrière ;

Considérant que cet abri s'appuie contre le mur mitoyen existant du fond de parcelle ;

Considérant les faibles dimensions dudit abri, à savoir environ 1,95 m sur 2,20 m, soit moins de 5 m² ;

Considérant par conséquent que l'abri s'intègre discrètement dans son environnement direct ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses est minime et acceptable ;

Avis favorable à condition de prévoir, au prochain remplacement de ceux-ci, des châssis en bois ou en PVC structuré sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation visible, se rapprochant du dessin des menuiseries d'origine (impostes et divisions).

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

{mospagebreak}

11ème OBJET

Dossier 15379 – Demande de Monsieur et Madame GILLOT-SOHIER pour transformer la maison unifamiliale passive mitoyenne (aménager un garage au rez-de-chaussée, étendre les caves à l'arrière du rez-de-chaussée et agrandir la terrasse à l'arrière du 1er étage) sise rue de la Vignette 27.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer la maison unifamiliale passive mitoyenne (aménager un garage au rez-de-chaussée, étendre les caves à l'arrière du rez-de-chaussée et agrandir la terrasse à l'arrière du 1er étage)

ENQUETE : Du 26 avril 2012 au 10 mai 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : - Dérogation à l'article 37 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)

AUDITION : Madame SOHIER Natacha, la demanderesse.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer la maison unifamiliale passive mitoyenne (aménager un garage au rez-de-chaussée, étendre les caves à l'arrière du rez-de-chaussée et agrandir la terrasse à l'arrière du 1er étage) ;

Considérant que les modifications du bien portent plus précisément sur la régularisation :

- de la suppression des caves en sous-sol,
- du remplacement de l'espace loisirs du rez-de-chaussée par un garage à l'avant et une cave à l'arrière, avec agrandissement en profondeur de la maison de 1,40 m,
- de l'élargissement de la terrasse, à l'arrière du 1er étage, sur tout le développement de la façade, et de l'augmentation de 30 cm de sa profondeur,
- du placement d'un claustra en bois, le long de la limite de mitoyenneté de droite (vers le n°

25), d'une hauteur de 1,80 m le long de la terrasse à l'arrière du 1er étage, et d'une hauteur variable dans le jardin, allant de 2,80 m à 3,15 m par rapport au niveau fini de la terrasse située entre le rez-de-chaussée et le 1er étage,

- du cloisonnement intérieur du 2ème étage et

- des baies et de la teinte des matériaux de la façade avant (remplacement du châssis du rez-de-chaussée par une porte de garage, changement du matériau bois en aluminium pour les châssis et modification des teintes des enduits) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 avril 2012 au 10 mai 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 37) en ce que le mur mitoyen n'est pas constitué de 28 cm de maçonnerie pleine mais d'un seul bloc de 14 cm et de 20 cm d'isolant et qu'il est prolongé par un claustra en bois implanté contre la limite de mitoyenneté ;

Considérant que la limite mitoyenne de droite est traitée par un claustra en bois et un mur en bois dépassant de 40 cm le niveau fini de la terrasse située entre le rez-de-chaussée et le 1er étage et surmonté d'une structure en bois pour plantes grimpantes ;

Considérant que la demande de dérogation liée au placement de 20 cm d'isolant contre le bloc en maçonnerie est motivée par le caractère passif de la construction ;

Considérant qu'en cas de construction à l'arrière de la maison voisine de droite (n° 25), la réalisation d'un mur porteur sur la propriété voisine reste possible ;

Considérant la présence d'une cour basse à l'arrière de la maison mitoyenne ;

Considérant dès lors que la réalisation d'un demi-mur sur la parcelle faisant l'objet de la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 37) pour la composition dudit mur est acceptable ;

Considérant que le traitement de la limite mitoyenne de droite, au-delà du mur mitoyen, déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures (art. 32) en ce que le claustra et la structure pour plantes grimpantes ne sont ni un treillis, ni une haie vive d'une hauteur de 1,50 m maximum ;

Considérant néanmoins que la modification du règlement communal sur les bâtisses, actuellement au Gouvernement, prévoit des clôtures d'une hauteur de 1,80 m ;

Considérant toutefois que la hauteur du claustra, à l'arrière de la cour basse voisine, varie d'environ 2,25 m à 2,35 m par rapport au niveau du terrain naturel et qu'elle atteint 2,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse intermédiaire ;

Considérant néanmoins que cette hauteur est réduite à environ 1,60 m par rapport au niveau du jardin à l'arrière de ladite terrasse intermédiaire ;

Considérant que la dérogation relative à la hauteur de la clôture est excessive ;

Considérant que la composition du traitement de cette même limite permet d'éviter les vues droites contraires au code civil, au vu de la présence de terrasses ;

Considérant l'absence, sur les plans, de renseignements par rapport à l'accès au jardin à l'arrière de la terrasse ;

Considérant néanmoins que ces aménagements sont dispensés de permis et que la présente demande ne vise en aucun cas une division des parcelles ;

Considérant que le programme du projet n'est pas modifié, à savoir une maison unifamiliale à trois chambres et un bureau ;

Considérant que la terrasse à l'arrière du 1er étage prolongée et élargie engendre des vues obliques contraires aux dispositions du code civil vers la propriété voisine de droite ;

Considérant que la création d'un garage au rez-de-chaussée du bien supprime un emplacement de stationnement public ;

Considérant que la rue de la Vignette est une rue à sens unique et qu'il est possible de se garer des deux côtés de cette voirie ;
Considérant que les deux maisons voisines mitoyennes existantes disposent toutes deux d'un garage ;
Considérant dès lors que cette modification s'intègre aux caractéristiques urbanistiques existantes ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, sur la terrasse située à l'arrière du 1er étage de la maison, un dispositif permettant de supprimer les vues obliques non-conformes au code civil,
- limiter la hauteur de la structure pour plantes grimpantes à 1,80 m maximum par rapport au niveau fini de la terrasse située entre le rez-de-chaussée et le 1er étage de la maison faisant l'objet de la demande,
- limiter la hauteur du claustra arrière à maximum 1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse susmentionnée.

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

{mospagebreak}

12ème OBJET

Dossier 15398 – Demande de Monsieur et Madame OKMEN-OKMEZ pour transformer et agrandir un immeuble mixte sis avenue Pierre Devis 30-32 et rue Jacques Bassem 39-41.

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité

DESCRIPTION : Transformer et agrandir un immeuble mixte

ENQUETE : Du 26 avril 2012 au 10 mai 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

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

AUDITION : Monsieur OKMEN, le demandeur et Monsieur BONNORON Xavier, l'architecte.

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

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la couverture de toute la parcelle au niveau du rez-de-chaussée,

- la transformation de la maison unifamiliale en quatre appartements (un à une chambre et trois à deux chambres),
- la régularisation de la réalisation d'une terrasse sur la toiture plate, accessible depuis le 1er étage,

- la régularisation d'une extension à l'arrière du 1er étage,

- la régularisation du remplacement de certains châssis en bois peint en blanc par du PVC blanc lisse modifiant certaines divisions, ne respectant pas le cintrage d'origine et avec croisillons dans le double vitrage (impostes),

- la régularisation du remplacement de la porte d'entrée de la partie logement du bien ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 avril 2012 au 10 mai 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse du 1er étage dépasse les deux constructions voisines ;

Considérant que le projet inclut le placement d'un brise-vues en vitrage opalin, contre le mur mitoyen de droite (vers le n° 37 de la rue Jacques Bassein), dépassant le niveau de ce dernier de 80 cm, de sorte à éviter les vues non-conforme aux dispositions du code civil vers cette propriété voisine ;

Considérant que cette rehausse de mitoyen est minime ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de prolonger cette rehausse ne permettant pas de supprimer toutes les vues non-conformes au code civil ;

Considérant que le rez-de-chaussée de la parcelle est entièrement construit, tout comme ceux des deux parcelles voisines, le long des limites de propriété ;

Considérant que l'appartement ayant accès à la terrasse sollicitée est un appartement à deux chambres de pratiquement 80 m² ;

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

Considérant que cet aménagement n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande vise la régularisation de la couverture de la totalité de la parcelle ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle d'angle complètement entourée de constructions ;

Considérant dès lors que ce volume est conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'extension du commerce par la transformation de l'écurie et la fermeture de la cour n'a pas engendré de modification des mitoyens ;

Considérant que cet agrandissement porte la superficie du commerce à environ 221 m², ce qui est supérieur au seuil de 200 m² prévu par la prescription particulière 4.2 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que cette même prescription particulière permet d'augmenter la superficie du commerce à plus de 200 m², moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant néanmoins que cette augmentation de superficie a été effectuée avant l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant en outre que cette augmentation de superficie n'est pas de nature à porter préjudice à la mixité de la zone et qu'elle respecte les impositions de cette prescription ;

Considérant dès lors que la superficie totale du commerce ne porte pas préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et est acceptable ;

Considérant que les lucarnes ont été autorisées en 1951, de sorte à améliorer l'habitabilité des combles ;

Considérant que les quatre logements sollicités sont répartis comme suit :

- au 1er étage, côté avenue Pierre Devis, un appartement à deux chambres avec grande terrasse,

- au 1er étage, côté rue Jacques Bassem, un appartement à deux chambres avec petite terrasse à l'arrière,

- au 2ème étage, côté avenue Pierre Devis, un appartement à deux chambres (sous les combles) et

- au 2ème étage, côté rue Jacques Bassem, un appartement à une chambre (sous les combles) ;

Considérant que les superficies des pièces des premier et quatrième appartements sont conformes aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les séjour-cuisine des second et troisième appartements sont inférieurs aux 28 m² mentionnés dans lesdites normes, à savoir respectivement environ 26 et 25 m² ;

Considérant en outre que les chambres desdits logements dépassent les 14 et 9 m² repris au règlement régional d'urbanisme (14,9 m² et 12,3 m² pour le 2nd appartement, 14,5 m² et 10,8 m² pour le 3ème logement) ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant et que le respect desdits 28 m² nécessiterait la modification de la structure du bâtiment ;

Considérant que plusieurs pièces ne respectent pas l'éclairage naturel requis par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que le 1er étage abritait initialement du logement et que les combles, pour lesquelles les lucarnes ont été réalisés en 1951 abritaient également du logement ;

Considérant également que le projet inclut le placement de fenêtres de toiture de sorte à respecter l'éclairage naturel requis pour les pièces de vie principales des combles et que seules les chambres ne disposent pas d'un éclairage suffisant ;

Considérant dès lors que les dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (art. 3) et d'éclairage naturel (art. 5) sont acceptables ;

Considérant que le sous-sol prévoit une cave privative pour chaque logement, conformément à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que le projet ne prévoit pas de local poubelles pour le logement, ni de local poussettes/deux roues, contrairement aux dispositions des articles 16 et 17 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

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 certains châssis sont en PVC blanc lisse modifiant certaines divisions, ne respectant pas le cintrage d'origine et avec croisillons dans le double vitrage (impostes) ;

Considérant que les menuiseries (châssis et portes d'entrée) constituent un élément essentiel de l'aspect architectural du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant par conséquent que les modifications y apportées portent préjudice à la qualité architecturale du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir toutes leurs caractéristiques d'origine (matériau, cintrage, divisions et croisillons) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des châssis en bois peint en blanc respectant les cintrages, les profils, les divisions et les croisillons d'origine,

- prévoir une porte d'entrée en bois respectant le dessin d'origine,

- prolonger le brise-vues le long du mur acrotère bordant la terrasse du 1er étage jusqu'à une distance de 1,90 m de l'axe mitoyen droit (côté rue Jacques Bassem), de sorte à respecter les dispositions du code civil en matière de vues,

- prévoir, au rez-de-chaussée de préférence, un local deux roues/poussettes ainsi qu'un "local poubelles" pour les logements.

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

{mospagebreak}

13ème OBJET

Dossier 15410 – Demande de Monsieur et Madame AHRIPOU - MINTCHEVA pour installer un abri de jardin et des haies de séparation, rue de l'Amblève 45

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité

DESCRIPTION : Installer un abri de jardin et des haies de séparation

ENQUETE : Du 26 avril 2012 au 10 mai 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : -Déroptions aux articles 24 (abri de jardin) et 32 (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures) du Règlement Communal sur les Bâtisses
-Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur et Madame AHRIPOU - MINTCHEVA, les demandeurs. Madame CHAMPOEVA, représentant le propriétaire du 43, rue de l'Amblève.

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité 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 de jardin et des haies de séparation ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser le placement d'un abri de jardin et de planter de nouvelles haies contre les mitoyens de droite ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 avril 2012 au 10 mai 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que Madame CHAMPOEVA, représentant la SA CHUZAN, propriétaire du n°43 rue de l'Amblève, s'est exprimée en séance de la commission de concertation en rappelant la plainte de ses clients à l'origine de la lettre adressée aux demandeurs signalant l'infraction relative à l'installation de cet abri de jardin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'abri de jardin (article 24) et de clôtures intérieures des propriétés (article 32) en ce qu'elle prévoit le placement d'un abri de jardin et des haies d'une hauteur de 1,80 m implantées contre les mitoyens de droite (n°43) ;

Considérant la faible profondeur de la partie droite de la parcelle ainsi que la présence d'une construction importante sur la propriété sise à l'arrière de la parcelle ;

Considérant que l'immeuble voisin de droite (n°43) possède une faible profondeur de jardin et peu de vues libres ;

Considérant que l'implantation de l'abri de jardin (de 2,10m sur 2,40m), à proximité immédiate des façades arrière et des mitoyens, est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Implanter l'abri de jardin à au moins 0,5 m des limites mitoyennes le long des anciennes écuries de la Brasserie de la Chasse Royale, vers le fond de parcelle à proximité du saule pleureur.

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

{mospagebreak}

14ème OBJET

Dossier 15422 – Demande de Monsieur et Madame THAI - PETIT pour isoler les façades avant et arrière d'une maison unifamiliale, avenue François-Elie Van Elderen 26

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Isoler les façades avant et arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 26 avril 2012 au 10 mai 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : -Dérogação à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

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

AUDITION : Monsieur THAI, le demandeur.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'isoler les façades avant et arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 avril 2012 au 10 mai 2012 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 façade avant (titre I, art. 3) en ce que ce que l'isolation de la façade avant modifie l'alignement de la construction ;

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

Considérant que la dérogação ne porte que sur environ 9cm ;

Considérant de plus que la maison possède une zone de recul de 4m de profondeur ;
Considérant que l'isolation recrée les reliefs de la façade (moultures entourant la porte d'entrée et marquant le 1er étage) ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Avis favorable à condition que les éventuels seuils de fenêtres en façade avant s'intègrent au bâtiment (pierre bleue ou matériau de teinte blanche)

{mospagebreak}

15ème OBJET

Dossier 15420 – Demande de Monsieur FLEURENT Alain pour agrandir, isoler et transformer une maison unifamiliale mitoyenne sise avenue Gustave Demey 99

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation
Au PPAS n° 20 (A.R. 08/03/1988) :zone d'habitation

DESCRIPTION : Agrandir, isoler et transformer une maison unifamiliale mitoyenne

ENQUETE : Du 26 avril 2012 au 10 mai 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogation aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Dérogation à l'article 37 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)
- Dérogation à la prescription A, 3 du PPAS n° 20 (Toitures)

AUDITION : Monsieur FLEURENT Alain, le demandeur et Monsieur d'HARVENG Arnaud, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation a formulé les remarques suivantes:

Considérant que la demande de dérogation n'est pas justifiée par le demandeur ;
Considérant que le demandeur ne fournit pas d'intégration du projet dans le tissu urbain environnant existant ;

Avis reporté au 28 juin 2012 en vue de l'obtention des renseignements complémentaires permettant de justifier une éventuelle dérogation liée à la surélévation de la maison.

{mospagebreak}

16ème OBJET

Dossier 15394 – Demande de la RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE pour VILLO ! (phase II) : implanter 14 stations vélos en libre service en espace public sis boulevard du Souverain, chaussée de Wavre, avenue Herrmann-Debroux, avenue de Tervuren, boulevard des Invalides, rue Jules Cockx, avenue Edmond Van Nieuwenhuyse, boulevard du Triomphe, square du Sacré-Coeur

ZONE : Au PRAS : réseau viaire, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et dans le périmètre d'un bien classé (angle de la chaussée de Wavre et l'avenue Herrmann-Debroux).

DESCRIPTION : VILLO ! (phase II) : implanter 14 stations vélos en libre service en espace public

ENQUETE : Du 7 mars 2012 au 5 avril 2012. 19 réclamations, deux lettres comprenant respectivement 3 et 18 signatures 2 lettres de soutiens et 1 hors délai nous sont parvenues en cours d'enquête.

Les réclamations concernent principalement :

- le déplacement de ces stations Villo ! dans des endroits moins résidentiels, plus fréquentés et moins dangereux
- la perte de places de parking
- le manque de desserte pour les quartiers résidentiels
- la perte de parkings vélos suite au remplacement par une station Villo !
- le manque d'intérêt à promouvoir le cyclisme dans un environnement inadapté (mauvais état des pistes cyclables), dangereux, vallonné

Les lettres de soutien concernent principalement :

- la diminution de la pression automobile
- le fait que le réseau Villo ! couvre toute la Région
- le fait que 25 places de parking seront créées vu que les utilisateurs de Villo ! n'en occuperont pas
- l'occasion pour les habitants n'en possédant pas de pouvoir circuler à vélo
- le placement de plusieurs stations Villo ! sur Auderghem, qui ferait que l'on ne doive pas marcher longtemps avant d'en rencontrer une
- la promotion de la mobilité douce

MOTIFS : -Application des prescriptions particulières 8.3. (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) et 25.1. (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) du PRAS

- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

AUDITION : Madame BEYNS et Monsieur RUI DA SILVA de la société Decaux, Madame ROLAND de Bruxelles-Mobilité (demandeur) et les réclamants : Messieurs THONON, BALCAR et PONCELET et Madame DUBOIS.

Avis Commune : Identique à celui du Collège échevinal du 22 mai 2012.

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

Considérant que le bien se situe en réseau viaire, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et dans le périmètre d'un bien classé (angle de la chaussée de Wavre et l'avenue Herrmann-Debroux) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de VILLO ! (phase II) : implanter 14 stations vélos en libre service en espace public ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 mars 2012 au 5 avril 2012 et 19 réclamations, deux lettres comprenant respectivement 3 et 18 signatures et 3 lettres de soutiens ont été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les réclamations concernent principalement :

- le déplacement de ces stations Villo ! dans des endroits moins résidentiels, plus fréquentés et moins dangereux
- la perte de places de parking
- le manque de desserte pour les quartiers résidentiels
- la perte de parkings vélos suite au remplacement par une station Villo !
- le manque d'intérêt à promouvoir le cyclisme dans un environnement inadapté (mauvais état des pistes cyclables), dangereux, vallonné

et que les lettres de soutien concernent principalement :

- la diminution de la pression automobile
- le fait que le réseau Villo ! couvre toute la Région
- le fait que 25 places de parking seront créées vu que les utilisateurs de Villo ! n'en occuperont pas
- l'occasion pour les habitants n'en possédant pas de pouvoir circuler à vélo
- le placement de plusieurs stations Villo ! sur Auderghem, qui ferait que l'on ne doive pas marcher longtemps avant d'en rencontrer une
- la promotion de la mobilité douce ;

Considérant que la demande fait partie de la seconde phase d'un vaste projet qui va voir le déploiement des équipements et mobiliers suivants dans toute la Région de Bruxelles-Capitale :

- 360 stations vélos dont le dos du mobilier intégrant la borne d'accueil et le plan du réseau

contient une surface d'affichage publicitaire de 2m²,
– 5000 vélos en libre service, à disposition du public,
– 135 planimètres, comportant chacun un affichage publicitaire de 2m² ainsi qu'une face d'information d'intérêt général,
– 45 dispositifs de publicité de 8m² ;

Considérant que la demande vise également les objectifs suivants :

– promouvoir un mode de transport non motorisé en ville, pouvant avoir un impact positif sur la mobilité à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale, et compatible avec d'autres politiques en matière de transports publics (fonctionnera avec les cartes MOBIB de la STIB),
– offrir un complément au réseau de transport en commun existant (multimodalité), à l'instar de ce qui se fait déjà dans d'autres villes européennes,
– offrir un mode de communication particulièrement convivial, sain, respectueux de l'environnement, flexible en termes d'horaires et de trajets,
– développer une activité génératrice d'emploi;

Considérant que la gestion et l'encadrement du service mis à disposition du public sont clairement définis dans la convention de « Concession pour l'exploitation d'un système de location de vélos automatisé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale », liant la Région au concessionnaire désigné ;

Considérant que le projet ne doit en aucune façon induire une réduction des emplacements pour le stationnement des deux roues privées ;

Considérant que le projet assure une meilleure visibilité de la mobilité « deux roues », ce qui participe à sa promotion ;

Considérant que le projet a un impact sensible sur le nombre d'emplacements parking disponible en espace public, mais que cela se fait en offrant une alternative en terme de mobilité ;

Considérant que la station 480 se situe à proximité immédiate d'un bien classé ;

Considérant que les stations 269 et 479 se situent dans des zones de protection de biens classés ;

Vu l'avis formulé par la Commission Royale des Monuments et des Sites en sa séance du 07/03/2012 ;

-Le Plan Régional de Développement (P.R.D.) :

Considérant que la capitale compte 6 véhicules automobiles pour 10 habitants, et que près de 60% des bruxellois effectuent la majorité de leurs déplacements en voiture (source des données chiffrées : Bruxelles Environnement) ;

Considérant que 225.000 voitures entrent ou sortent de la capitale chaque jour, sans compter un flux de près de 69.000 véhicules destinés au transport de marchandises ;

Considérant que près de 400.000 voitures circulent chaque jour à Bruxelles : 25,4% pour des déplacements inférieurs à 1 km, 50% pour des déplacements inférieurs à 3 km, 62,2% pour des déplacements inférieurs à 5 km ;

Considérant que les chiffres démontrent qu'il existe un vrai potentiel de changement dans les habitudes de déplacement ;

Considérant que la Priorité 8 du P.R.D. vise notamment un transfert modal de la voiture vers les autres modes de déplacement ;

Considérant que la Priorité 9 vise également à mener une politique active de réduction des nuisances en s'attaquant en priorité à une réduction du trafic automobile ;

Considérant que la Priorité 9.1.2.1. vise une réduction du volume trafic routier de 20 %, car il reste une des principales causes de la dégradation de la qualité de l'air en milieu urbain ;

Considérant que la demande est génératrice d'une activité créant des emplois peu qualifiés (ateliers de réparation, répartition des vélos entre les stations,...), et qu'à ce titre elle permet de rencontrer la Priorité 2.10 du P.R.D. qui vise à intensifier les mesures favorisant l'insertion socioprofessionnelle des demandeurs d'emploi peu qualifiés et des jeunes ;

Considérant que le succès et l'efficacité du projet -par rapport aux objectifs du P.R.D.- dépendra principalement (non exhaustif) :

- de la qualité du matériel mis en service,
- de la régularité du maillage et la visibilité des stations,
- de l'étendue du projet dans la Région,
- et surtout de la facilité d'utilisation et du caractère gratuit de l'équipement mis à disposition du public (pour une demi-heure ou pour une heure) ;

Considérant qu'il y a une adéquation entre le projet objet de la demande et différentes priorités du P.R.D, et que les conditions semblent réunies pour que le projet soit un succès, comme c'est le cas dans de nombreuses autres métropoles européennes ;

Configuration standardisée :

Considérant qu'une station « VILLO ! » est composée d'une borne d'accueil et de points d'attache sur lesquels les vélos sont verrouillés, occupant une emprise au sol d'environ 40 m² ;

Considérant que le projet objet de la demande répond aux exigences d'implantation, de configuration rigoureuse, de limitation des éléments de mobilier, qui visent à limiter l'encombrement spatial de l'espace public et à assurer le bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'implantation des stations est principalement fonction d'un maillage (400m de distance entre stations), du tracé d'itinéraires cyclables régionaux tels que prévus par la carte 5 du P.R.D., et des principaux pôles de communication afin que le système en constitue le complément ;

Considérant que les services communaux ont été consultés préalablement à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que les stations vélos constituent un complément appréciable par rapport à l'offre de transports publics, comme le démontre l'expérience lyonnaise où il a été constaté que le projet « Vélo'V » a initié un report modal de la voiture vers l'offre de mobilité publique ;

Considérant que ce complément est inopérant si l'on concentre toutes les stations vélos aux arrêts de transport en commun, il faut aussi s'éloigner des arrêts de transports publics pour « rapprocher » les zones moins bien desservies ;

Considérant que cette complémentarité avec les transports en commun est susceptible de permettre à certains habitants de renoncer à la voiture automobile individuelle, réduisant ainsi la pression sur le stationnement disponible en espace public ;

Considérant que l'emprise de la station reste en « domaine public », et que le matériel est à disposition du plus grand nombre ;

Considérant que le projet, avec son maillage et l'accessibilité du service (principalement gratuite), revêt un intérêt évident pour les habitants ainsi que pour les visiteurs de la Région

bruxelloise, qu'il y a donc lieu de considérer la demande comme étant d'intérêt général ;
Considérant que ces stations –avec les 5000 vélos- répondent à un large besoin en matière de mobilité, et que ce nouvel équipement a toute sa place en espace public ;

Considérant que les stations vélos sont en principe compatibles avec le statut ZICHEE de certaines implantations, et que dans le cas où la station vélo remplace des emplacements parking, la station vélo offre un dégagement visuel sur le front de bâtisse bien plus important que des véhicules en stationnement ;

Dérogrations relatives à l'affichage publicitaire intégré à la borne d'accueil :

Considérant que la station vélo est largement prépondérante par rapport à l'affichage publicitaire intégré à la borne d'accueil standard, et que les composants électroniques logés dans la borne d'accueil, ainsi que le plan du réseau viaire, justifient amplement la mise en place d'un mobilier dont l'encombrement est semblable à celui d'un planimètre de 2m² ;

Considérant que l'affichage intégré la borne d'accueil de la station vélo ne permet pas à elle seule le financement de l'équipement (des dispositifs complémentaires prévus par la convention doivent également être placés), ce qui démontre le côté relativement « marginal » de la publicité intégrée par rapport à la station (plus encore que pour un abri bus) ;

Considérant que les stations de vélos en libre service, et les publicités y associées, ne sont pas explicitement visées par les réglementations actuelles (et tout particulièrement par les titres VI et VII du R.R.U.), et qu'il convient donc de procéder à une analyse par analogie ;

Considérant que la publicité assure l'essentiel du financement du projet « VILLO », à l'instar –par exemple- de ce qui se fait pour différents mobiliers urbains comme les abris de transports publics ;

Considérant qu'il est compréhensible qu'une station privée d'affichage publicitaire puisse bénéficier d'un affichage compensatoire ailleurs, à l'instar de ce qui est réglementairement prévu pour les abris de transports publics ;

Considérant que, de manière générale, il est préférable de ne pas dissocier la publicité des stations pour des raisons d'intégration urbaine des éléments de mobiliers ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter le nombre de types de dispositifs implantés en espace public (avec le moins d'éléments possibles), afin de ne pas conférer à ce dernier un aspect chaotique, et qu'à ce titre la dissociation de la publicité par rapport à la station vélo doit être l'exception (comme c'est le cas pour les caissons dissociés des abris bus : dissociation possible uniquement pour des motifs de sécurité) ;

Considérant que la réglementation en vigueur n'a pas vocation d'empêcher l'innovation en matière d'aménagement du territoire et de mobilité douce, et que l'absence de réglementation spécifique par rapport au projet soumis à la présente demande de permis d'urbanisme ne signifie certainement pas qu'il doive être refusé ou entravé ;

Considérant qu'à l'instar de ce qui se fait pour les abris de transports publics, où la publicité intégrée est autorisée dans des zones de publicité interdite ou restreinte, il y a lieu de permettre la fixation de la publicité à l'équipement pour autant que celle-ci respecte une configuration rigoureuse et standardisée (bien intégrée) ;

Considérant que des dérogations au RRU se justifient également de par l'intérêt public que présente le projet, objet de la demande ;

Considérant qu'il y a donc lieu de privilégier des stations aux configurations standardisées (éléments clairement associés et bien ordonnés), afin d'en faciliter l'usage ;

Considérant que l'implantation des stations est particulièrement adaptée aux zones de stationnement, et ce qui présente notamment l'avantage de ne pas porter atteinte aux cheminements des piétons ;

Considérant que les stations avec affichage publicitaire intégré au mobilier d'accueil sont bien plus visibles en espace public que les bornes simples sans publicité, ce qui participe au succès du projet ;

Considérant que l'affichage publicitaire intégré à la borne d'accueil d'une station vélos est analysé, par analogie, à celui prévu à l'article 25 du titre VI du R.R.U. relatif aux abris destinés aux usagers des transports en commun, que ce type d'affichage publicitaire est autorisé en zone interdite en application de l'article 4 §2 -2° du titre VI du RRU, qu'il est possible de déroger à l'article 4§1-1° du même titre interdisant la publicité en zone interdite, moyennant le respect du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le mobilier -sur lequel est affiché le message publicitaire- a une fonction première d'utilité publique ;

Demande unique de permis d'urbanisme pour l'ensemble des implantations sur le territoire de la Commune d'Auderghem :

Considérant que les stations se déploient en réseau viaire, en espace public, dans un système par définition fluide et ouvert, contrairement aux parcelles ;

Considérant que la pratique des demandes physiquement dispersées, et regroupées par thème, est habituelle en espace public (éclairage de rues, réaménagements de voiries,...), ceci permettant d'avoir une vision la plus globale possible sur ce qui est projeté, et accessoirement cela répondant à un besoin de simplification administrative ;

Considérant que cette pratique ne permet pas d'éluder des exigences ou des démarches administratives que du contraire- et qu'elle permet d'offrir une vision globale de la demande à l'échelle de la commune, ce qui ne est pas le cas si l'on pratiquait un « saucissonnage » ;

Considérant que le projet dépasse les limites d'une ou quelques communes, et qu'il y a donc lieu de viser l'uniformité et la cohérence du matériel et des aménagements à travers les 19 communes ;

Stations « VILLO » :

Considérant que les stations 312, 485, 490, 492, 484, et 531 sont prévues dans les zones de stationnement automobile, afin de ne pas altérer l'espace piéton ;

Considérant que les stations prévues en dehors des zones de stationnement n'entravent pas le cheminement des piétons, et qu'elles s'intègrent convenablement dans leurs environnements respectifs ;

Publicité :

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

Considérant que les affichages publicitaires intégrés aux bornes d'accueil des stations n°312, 485, 489, 490, et 531 sont en zone générale du titre VI du RRU ;

Considérant que l'affichage publicitaire intégré à la borne d'accueil de la station 491 se situe en zone restreinte du titre VI du RRU ;

Considérant que ces affichages publicitaires sont conformes aussi bien aux articles 23 (dernier alinéa), que 25 et 26 du titre VI du RRU ;

Considérant que les affichages publicitaires intégrés aux bornes d'accueil des stations 269,

479, 493, et 502, sont en zone interdite du titre VI du RRU ;
Considérant qu'il y a lieu d'examiner la demande par analogie à d'autres affichages publicitaires intégrés à des mobiliers d'intérêt public (article 25 du titre VI du R.R.U.) ;
Considérant que la demande permet un développement important du réseau de stations en libre service vers le Sud de la Région de Bruxelles Capitale ;
Considérant que le projet constitue une opportunité pour la Région en matière de mobilité ;

AVIS FAVORABLE, à condition de :

Généralités :

- 1) Maintenir les types et tonalités des revêtements sur les lieux où sont aménagées les stations (quand pierres naturelles, dalles ou pavés béton avec différentes tonalités,...) à l'exception des revêtements asphaltiques, gazons, dolomies,... dont le revêtement doit être minéral et semblable à la zone continue ou, le cas échéant, en dalles 30x30 ;
- 2) Ne pas entraver la bonne accessibilité des avaloirs et différentes taques ;
- 3) Replacer à proximité les arceaux vélos devant être retirés pour laisser place à des stations vélo ;
- 4) Prendre en considération les aménagements prévus dans le cadre des itinéraires régionaux (demande de permis d'urbanisme actuellement à l'instruction) ;

Stations :

- 5) 269 : à déplacer sur la place Govaert,
- 6) 479 : y éviter les publicités au vu du périmètre de protection du Jardin Massaert,
- 7) 480 : adapter sa disposition, afin de mieux respecter les cheminements piétons,
- 8) 484 : à déplacer sur l'esplanade de la station de métro Hankar à réaménager par l'AED,
- 9) 485 : à déplacer le long de l'avenue Gabriel-Emile Lebon (sur le trottoir),
- 10) 490 : à déplacer sur l'esplanade de la station de métro Beaulieu, en fonction des possibilités techniques,
- 11) 492 : examiner la possibilité de la déplacer chaussée de Watermael, sous le viaduc, côté de l'avenue de Beaulieu,
- 12) 502 : à supprimer au profit d'une station dans le quartier du parc des princes, dans l'avenue des Héros,
- 13) 531 : à déplacer à proximité de l'avenue du Kouter et de l'avenue Isidore Geyskens, afin de desservir le quartier du chant d'oiseau
