

Commune d'Auderghem / Gemeente Oudergem

COMMISSION DE CONCERTATION DU 05.09.2013
OVERLEGCOMMISSIE VAN 05.09.2013

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mme TRENTESAUX, membre AATL-DU (points 1, 2 et 4)
Mr STEVENNE, membre AATL-DU (point 3)
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme V. DESPEER, membre IBGE
Mme R. SNAPS, membre Commune
Mme C. KUHN, membre Commune

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD, Mmes J. BAYOT et C. WAUTERS

1er OBJET

Dossier 15650 – Demande de Madame DE QUINZE Barbara pour diviser et agrandir l'immeuble de deux appartements en immeuble de quatre logements, rue des Paysagistes 16.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Diviser et agrandir l'immeuble de deux appartements en immeuble de quatre logements

ENQUETE : du 24 juin 2013 au 22 août 2013. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- les pertes d'ensoleillement et de luminosité pour les propriétés voisines,
- les vues intrusives vers les propriétés voisines depuis la toiture terrasse,
- l'atteinte à l'intérieur de l'îlot de la demande.

MOTIFS : - dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture – hauteur et lucarnes) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

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

AUDITION : Madame DEQUINZE, la demanderesse, Monsieur WYDEMANS, l'architecte, Monsieur DELACOUX et Madame BRISY, futurs propriétaires, Madame Mainguet (propriétaires du 1er étage) et Madame TORREKENS, la réclamante.

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

l'avis suivant:

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

Considérant qu'il s'agit de diviser et agrandir l'immeuble de deux appartements en immeuble de quatre logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la régularisation de la fermeture des terrasses à l'arrière des 1er et 2ème étages,
- la régularisation de la construction d'une lucarne en toiture arrière,
- la régularisation de l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate arrière accessible depuis l'étage en toiture (3ème étage),
- la régularisation de la transformation de l'immeuble de deux appartements en quatre logements ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 juin 2013 au 22 août 2013 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les pertes d'ensoleillement et de luminosité pour les propriétés voisines, les vues intrusives vers les propriétés voisines depuis la toiture terrasse et l'atteinte à l'intérieur de l'îlot de la demande ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée, les fermetures de balcons et la terrasse à l'arrière du 3ème étage dépassent entièrement les profils voisins ;

Considérant que les fermetures de balcons n'ont engendrées aucune modification des murs mitoyens existants ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée nécessitait une rehausse du mur mitoyen de gauche (vers le n° 14) ;

Considérant que la prolongation du mur a été effectuée dans le prolongement du mur existant et non en suivant la limite oblique de la parcelle ;

Considérant que les plans introduits ne permettent pas de quantifier cette rehausse ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de compléter les plans de la demande ;

Considérant néanmoins que les photos semblent limiter cette rehausse triangulaire à environ 5 briques de hauteur ;

Considérant que la profondeur de bâtisse du rez-de-chaussée atteint environ 12,75 m, ce qui est inférieur aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant dès lors que les extensions des rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées aux extensions des rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages sont acceptables ;

Considérant toutefois que la terrasse réalisée à l'arrière du 3ème étage, sur toute la superficie de la toiture plate du 2ème étage, engendre des vues intrusives vers les propriétés voisines non conformes au code civil ;

Considérant que cet aménagement dépasse entièrement les deux profils mitoyens ;

Considérant que les immeubles voisins ne disposent pas de terrasses d'une telle superficie (pratiquement 16 m²) ;

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

Considérant dès lors que certaines dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à cette terrasse pourraient être acceptables moyennant adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la largeur de la lucarne réalisée en toiture arrière atteint tout le développement de la façade ;
Considérant que ce chien assis, réalisé dans le plan de la façade arrière du volume principal de l'immeuble, n'est pas visible depuis les jardins voisins ;
Considérant par conséquent que ce volume n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant par conséquent qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est acceptable ;
Considérant que la demande vise également la régularisation de l'aménagement d'un logement par niveau, soit quatre au total dans l'immeuble ;
Considérant que chaque logement occupe minimum un niveau complet et qu'ils appartiennent à quatre propriétaires différents ;
Considérant que leurs conditions d'habitabilité sont acceptables ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une superficie perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardin a été imperméabilisée à plus de 50 % ;
Considérant que le plan du rez-de-chaussée ne représente pas l'aménagement du jardin ;
Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de compléter les plans annexés à la demande ;
Considérant qu'il serait aisé de planter ledit jardin davantage en pleine terre ;
Considérant de plus que la demande ne contient aucune demande ni motivation relatives à cette dérogation ;
Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une superficie perméable (titre I, art. 13) n'est pas acceptable ;

Avis unanime favorable aux conditions suivantes :

- limiter la superficie de la terrasse accessible depuis le 3ème étage en vue de respecter les dispositions du code civil sans placement d'aucun pare-vues côté gauche de la parcelle (vers le n° 14) et placer un dispositif pare-vues à minimum 60 cm de la limite mitoyenne de droite (vers n° 18),
- prévoir une finition esthétique de la partie inaccessible de la toiture plate,
- compléter les plans, afin notamment afin de pouvoir clairement quantifier les rehausses de mitoyens et incluant l'aménagement du jardin au rez-de-chaussée,
- revoir l'aménagement du jardin en conformité au règlement régional d'urbanisme (titre I, art. 13).

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

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

2ème OBJET

Dossier 15676 – Demande de Monsieur ROVELLI Samuel pour remplacer les châssis et peindre la façade de la maison sise rue des Deux Chaussées 58

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

DESCRIPTION : remplacer les châssis et peindre la façade de la maison

ENQUETE : néant – uniquement pour avis.

MOTIFS : - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur ROVELLI Samuel, le demandeur

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

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

Considérant qu'il s'agit de remplacer les châssis et peindre la façade de la maison ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le remplacement des châssis existants en bois peint en blanc, avec croisillons, par des châssis en PVC structuré gris quartz, sans croisillons,

- la mise en peinture des briques jaunes de la façade avant en gris clair et de la porte d'entrée en bois en gris quartz ;

Considérant que plusieurs maisons de la rue sont enduites ;

Considérant également que les couleurs des façades avant de la ZICHEE sont variées et de teinte claire ;

Considérant dès lors que le gris quartz sollicité pour les châssis tranche avantageusement avec la teinte claire sollicitée pour la façade avant ;

Considérant en outre que la suppression des croisillons permettra d'augmenter l'éclaircissement naturel des pièces de vie du logement ;

Considérant également que les maisons voisines du projet ne disposent pas de croisillons ;

Considérant par conséquent que la façade avant proposée s'intègre discrètement à la ZICHEE et aux caractéristiques urbanistiques du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que la porte d'entrée ne correspondant pas aux plans d'origine sera maintenue et repeinte dans le même ton que les châssis ;

Considérant que le demandeur déclare également en séance qu'il va rétablir un soubassement en pierre-bleue comme prévu dans les plans d'origine ;

Avis unanime favorable moyennant modification du plan de situation projetée pour tenir

compte de la porte d'entrée actuelle et dépôt des propositions (échantillons ou références RAL) de coloris de la façade et des châssis.

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

3ème OBJET

Dossier 15689 – Demande de Monsieur et Madame SINTZOFF-RUWET Paul et Coline pour modifier le permis de lotir n° 15430 délivré le 9 octobre 2012 sis rue de la Vignette de 65 à 67 (Report d'avis – Voir commission de concertation du 04 juillet 2013)

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Modifier le permis de lotir n° 15430 délivré le 9 octobre 2012

ENQUETE : Du 6 juin 2013 au 20 juin 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogation à l'article 2 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)

AUDITION : Néant – report d'avis.

En séance du 4 juillet 2013, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l'attente de la fourniture de coupes et implantation volumétriques maximales et du choix du demandeur quant au nombre de lots à prévoir.

Ces documents ayant été fournis, les membres de la commission en ont pris connaissance.

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

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de modifier le permis de lotir n° 15430 délivré le 9 octobre 2012 ;
Considérant que le permis de lotir initial visait la division d'une parcelle d'une largeur de 12,77 m en trois lots, d'une largeur respective de 4,37 m, 4,37 m (lots 1 et 2 à construire) et 4,03 m (lot 3, déjà construit) en vue d'ériger une ou deux maisons unifamiliales mitoyennes sur les lots 1 et 2, le long de la rue de la Vignette ;
Considérant que les modifications audit permis de lotir consistent en :
- la réunification des 1 et 2 en un seul lot, nouveau n°1,
- la possibilité d'ériger soit un logement unifamilial, soit un immeuble à deux logements sur

toute la largeur du nouveau lot 1,

- la possibilité de construire plusieurs niveaux dans le même gabarit extérieur général qu'existant dans la rue,

- la modification de la zone de bâtisse 2 et l'augmentation de la hauteur ,

- la diversification des matériaux de finition des façades et toitures ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 2) en ce qu'elle en prévoit un le long de la promenade verte et donc visible depuis l'espace public ;

Considérant que la promenade verte est dédiée aux modes de transports doux ;

Considérant que le jardin du lot 1 est visible depuis la promenade verte ;

Considérant que l'implantation d'un abri de jardin le long de la limite de fond de parcelle respect le bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 2) est acceptable ;

Considérant que la modification de permis de lotir déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce qu'elle prévoit la possibilité d'ériger un mur en ossature bois ;

Considérant que ce mur serait entièrement érigé sur la parcelle lotie et que seul l'isolation et le parement démontables pourraient empiéter sur les parcelles contigües, moyennant l'accord du ou des propriétaire(s) voisin(s) ;

Considérant que les deux parcelles voisines sont déjà bâties ;

Considérant que les prescriptions du permis de lotir relatives aux murs pignons n'aura aucun impact structurel sur les constructions voisines existantes ;

Considérant également qu'elles ne mettent pas en péril la surélévation ultérieure éventuelle des murs mitoyens existants ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est acceptable ;

Considérant que la réunification des lots 1 et 2 en un seul lot n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la possibilité d'ériger un immeuble de deux logements sur ce nouveau lot 1, sans garage, s'intègre aux caractéristiques urbanistiques de la rue ;

Considérant dès lors que cette modification au permis de lotir est acceptable ;

Considérant que les prescriptions du permis de lotir adaptées prévoient la possibilité de construire, dans le même gabarit extérieur général qu'existant dans la rue, un immeuble rez + 2 + toiture, dont le versant avant ne dépasserait pas le versant avant voisin le plus haut et dont le versant arrière ne dépasserait pas le versant voisin le plus haut de plus de 1,20 m ;

Considérant dès lors qu'une différence de pente entre les versants avant et arrière serait acceptée ;

Considérant que cette adaptation permettrait de végétaliser le versant arrière de la nouvelle toiture ;

Considérant que ce pan de toiture, éventuellement végétalisé, sera visible depuis la promenade verte longeant la limite arrière de la parcelle ;

Considérant dès lors que cette adaptation est acceptable ;

Considérant que les prescriptions permettent la réalisation de lucarnes d'une hauteur de 2,40 m maximum dans le versant arrière de la toiture et d'une largeur pouvant atteindre 2/3 du développement de la façade ;

Considérant que l'impact visuel d'une lucarne de gabarit maximum, dans le pan arrière de la toiture, serait excessif ;

Considérant de plus que l'élévation arrière de l'immeuble sera visible depuis la promenade verte ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter cette disposition ;
Considérant que la demande prévoit que le volume de la zone de bâtisse 2 puisse dépasser la hauteur de la construction voisine la plus haute de maximum 1 m ;
Considérant que les jardins des constructions sont en pente et de niveau plus élevé que la rue ;
Considérant dès lors que cette adaptation permettrait de disposer d'un rez-de-chaussée moins enterré à l'arrière du bâtiment ;
Considérant toutefois qu'il existe des discordances entre les prescriptions littérales et graphiques en ce qui concerne la délimitation de la zone de bâtisse 2 (2.2.1) ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter la prescription littérale, en conformité avec la représentation graphique de ladite zone de bâtisse ;
Considérant que les prescriptions permettent de réaliser un accès au jardin depuis le 1er étage et la possibilité d'aménager des terrasses, sur les toitures plates du rez-de-chaussée de l'immeuble ;
Considérant qu'en l'état les prescriptions graphiques ne permettent pas d'apprécier le bon aménagement des lieux de cet aménagement ;
Considérant que le permis de lotir a une valeur réglementaire à durée indéterminée et que ce type de détail rigidifie les possibilités d'aménagements pour les futurs propriétaires ;
Considérant qu'il y aurait lieu de statuer sur ces aménagements dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme plus précise ;
Considérant que la nouvelle possibilité de construction d'un abri de jardin le long de la promenade verte s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;
Considérant que les modifications relatives aux murs pignons permettent une amélioration de l'isolation du futur bâtiment ;
Considérant que la réalisation de descentes d'eau apparentes ne reflète pas le bon aménagement des lieux, pour les constructions neuves à ériger à l'alignement ;
Considérant que les prescriptions littérales font, par endroit, explicitement référence aux réglementations en vigueur actuellement, comme par exemple le RRU ;
Considérant que ces prescriptions peuvent évoluer rapidement ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer ces références ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer, dans le cahier des prescriptions, les références explicites aux réglementations en vigueur actuellement (comme par exemple le R.R.U.),
- supprimer les adaptations relatives aux descentes d'eau pluviale, à la prescription 2.1.4,
- corriger la délimitation de la zone de bâtisse 2 dans la prescription littérale 2.2.1 en conformité avec sa représentation graphique,
- supprimer les précisions relatives à l'aménagement de terrasses sur la toiture plate du rez-de-chaussée (prescription 2.2.1),
- lorsque la hauteur de la lucarne du versant arrière dépassera 2 m, sa largeur devra être limitée à la moitié du développement de la façade (compléter la prescription 2.2.2),
- supprimer les précisions relatives à l'accès au jardin, à la prescription 2.3.2.

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

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur

les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 2) et d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises. »

4ème OBJET

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

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

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

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

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

AUDITION : Monsieur BAUWENS Pierre, le demandeur, Monsieur CHAKROUN, l'architecte

En date du 27/06/2013, la commission de concertation a décidé de reporter son avis en vue de prendre connaissance de l'acte de propriété du demandeur ainsi que de l'accord des voisins ou de la réception de l'annexe II.

La preuve de l'envoi par recommandé de l'annexe II aux propriétaires des autres parties de l'immeuble a été déposée au service de l'urbanisme ce jour ;

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

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

La commission de concertation décide donc de reporter son avis en vue de prendre connaissance de l'acte de propriété du demandeur ainsi que de l'accord des voisins ou de la réception de l'annexe II.