

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

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

28-01-2010

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président (absent pour le 8^{ème} objet)
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mme F. CORDIER, membre AATL-DMS
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme R. SNAPS, secrétaire (membre pour le 8^{ème} objet)
Mme A.-F. LANGENDRIES secrétaire
Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB
Mme J. BAYOT, secrétaire

PREMIER OBJET

Dossier 14.881 – Demande de Monsieur BALLI pour la régularisation de la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble à appartements, chaussée de Wavre 1385.

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

DESCRIPTIF : Régularisation de la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble à appartements

ENQUETE : Du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- Dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
- Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : Monsieur BALLI, le demandeur

Monsieur BALLI, le demandeur, explique que les travaux réalisés lors du premier projet étaient hors normes et ont fait l'objet d'un refus de permis dont la demande de régularisation fut refusée en juin 2009.

Il a donc consulté la Région pour réorienter son projet, en réduisant le nombre de logements à un appartement au rez-de-chaussée et un duplex à l'étage.

Monsieur BRIARD spécifie qu'il avait parlé de deux logements au maximum.

Monsieur BALLI ajoute qu'il envisage d'utiliser le toit plat en terrasse accessible par une porte vitrée et de creuser une fenêtre dans le mur de clôture.

Monsieur CONVENT note qu'une finition verte serait bénéfique à l'arrière.

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

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

Considérant qu'il s'agit de la régularisation de la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble à appartements ;

Considérant que le présent projet fait suite à une première demande visant la régularisation de la transformation de la maison unifamiliale en immeuble à trois appartements et ayant fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 30 juin 2009 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise l'aménagement d'un petit appartement à une chambre au rez-de-chaussée du bien et d'un duplex à deux chambres avec terrasse au 1^{er} étage et sous les combles ;

Considérant que le projet 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 duplex, prévue sur la toiture plate de la chambre à coucher de l'appartement du rez-de-

chaussée, dépasse de plus de trois mètres la construction voisine la moins profonde (voisin de droite – n° 1383) ;

Considérant néanmoins qu'elle s'adosse au haut pignon du voisin de gauche (n° 1389) ;

Considérant de plus que la disposition particulière de la parcelle à proximité immédiate d'un angle aigu permet d'éviter les vues plongeantes vers la propriété voisine ;

Considérant en outre que cette terrasse d'agrément permettrait l'amélioration sensible des conditions de confort du logement ;

Considérant toutefois que l'exploitation de la toiture plate en terrasse implique des différences de niveau particulièrement peu esthétiques de nature à nuire à l'espace public ;

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

Considérant de plus que la chambre à coucher de l'appartement du rez-de-chaussée présente une hauteur sous plafond de 2,22 m, ne permettant pas de respecter les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que sa superficie est inférieure à 14 m² (12 m²) et que sa surface nette éclairante ne répond pas aux dispositions dudit titre II du règlement ;

Considérant également que le percement d'une baie dans le mur de clôture n'est pas cohérente avec la fonction et le caractère d'un mur de clôture ;

Considérant néanmoins que le logement deux chambres aménagé en duplex respecte les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que l'immeuble dispose d'un local de stockage privatif par logement (deux caves et un grenier) ainsi que d'un local vélos et poussettes ;

Considérant par conséquent que le présent projet n'est pas de nature à surdensifier la parcelle ;

Considérant toutefois que les châssis existants en façade arrière et visibles depuis l'espace public (allée des Colzas) sont en PVC lisse blanc et qu'ils suppriment le cintrage d'origine des châssis ;

Considérant de plus que la porte d'entrée de l'immeuble a été remplacée par une porte pleine en PVC blanc ;

Considérant en outre que le châssis du rez-de-chaussée, en façade avant, est également en PVC blanc et que son imposte n'est plus munie de petits bois ;

Considérant que ces éléments en PVC ne préservent pas l'aspect d'origine de la maison et qu'elles participent à l'appauvrissement des qualités architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant de plus que les plans présentent certaines discordances entre vues, notamment relatives à la coupole et à la fenêtre de la salle de bains du rez-de-chaussée ;

Avis favorable à condition de :

- **placer une porte d'entrée en bois (imposte comprise) panneautée peinte en blanc,**
- **prévoir, lors du prochain remplacement des châssis du bois peint en blanc ou du PVC structuré blanc, sans évacuation des eaux ni aucune grille de ventilation visibles respectant les cintrages d'origine en façade arrière et munis de petits bois pour l'imposte de la fenêtre du rez-de-chaussée en façade avant,**
- **corriger le dessin des plans en éliminant toute discordance entre les diverses vues (coupole de la salle de bains visible au rez-de-chaussée mais pas au 1^{er} étage, balcon en façade avant non représenté en coupe, ...),**
- **supprimer la terrasse accessible depuis l'arrière du 1^{er} étage et prévoir une finition esthétique de la toiture plate (lestage en graviers, toiture végétale, ...),**

- **soit maintenir l'allège existante des fenêtres de la cuisine du 1^{er} étage, soit placer un garde-corps dans le plan de la façade arrière, devant cette nouvelle baie,**
- **supprimer les fenêtres dans le mur de clôture,**
- **prévoir un studio au rez-de-chaussée, en implantant la cuisine en lieu et place de la chambre, à éclairer par un lanterneau.**

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

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.855 – Demande de ALMOLU SA pour la transformation et l’extension à l’arrière de l’immeuble sis boulevard du Triomphe, 148.

- ZONE :** Au PRAS : Zone mixte d’habitation et d’entreprise – espace structurant
Au plan particulier d’affectation du sol n° 6 (AR du 08/02/1985) : zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** Transformation et extension à l’arrière d’un immeuble
- ENQUETE :** Du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS**
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (Titre I, art. 4)
 - Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
 - Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur MAISIN, l’architecte et Madame CHIN, sa collaboratrice

Monsieur MAISIN, l’architecte, présente son projet. Il s’agit de créer deux unités de 80 m², avec deux chambres à l’arrière de l’immeuble sur une plateforme existante.

Ces appartements deux chambres s’adosseraient en partie, sans le dépasser, au mitoyen prévu dans le permis délivré pour le voisin de gauche

Pour le deuxième appartement, le mitoyen devra être rehaussé et passer de 5,74 mètres à 9,52 mètres.

Monsieur BRIARD (AATL-DU) évoque un problème de densification sur la parcelle.

Monsieur MAISIN répond que l’extension est conforme au PPAS, déroge en effet au RRU pour le deuxième étage, mais toutefois, précise que l’immeuble est à front de rue et que les travaux n’auront que peu d’impact en ce qui concerne l’ensevelissement.

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

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation avec point de variation de mixité, le long d’un liséré de noyau commercial et d’un espace structurant du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de la transformation et de l’extension arrière au rez-de-chaussée d’un immeuble ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010 et qu’aucune réclamation n’a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur (Titre I, art. 4) en ce que la parcelle sera entièrement bâtie ;

Considérant que les parcelles voisines de gauche et de droite sont également entièrement construites ;

Considérant que l’objet de la dérogation est une petite cour enclavée ;

Considérant qu’il s’agit d’un rez-de-chaussée commercial ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme est acceptable ;

Considérant que le commerce sera pourvu d'un four électrique à pizza dont l'évacuation s'effectuera dans une cheminée existante ;

Considérant que la demande renseigne un seul logement dans l'immeuble, établi en duplex au 1^{er} étage et en toiture ;

Avis favorable à condition de placer la sortie du conduit d'évacuation de la hotte en toiture du bâtiment à front de rue et le moteur d'extraction à l'intérieur de l'immeuble.

N.B. : Il y a lieu de se conformer à la situation dûment autorisée et renseignée dans la demande de permis et de regrouper par conséquent en duplex le logement autorisé et le second logement aménagé en infraction.

TROIZIEME OBJET

Dossier 14.847 – Demande de Monsieur Eric VAN WATERMEULEN pour la régularisation, suite à un P.V. d’infraction, du nombre de logements avec aménagement d’un commerce accessoire au rez-de-chaussée d’un immeuble à appartements sis chaussée de Wavre 1221 A.

-
- ZONE :**
- Au PRAS : Zone d’habitation, le long d’un liseré de noyau commercial et d’un espace structurant
 - Au plan particulier d’affectation du sol n° 6 (A.R. du 8/2/1986) : zone d’habitation, de commerce et d’industrie
- DESCRIPTIF :** Régularisation, suite à un P.V. d’infraction, du nombre de logements avec aménagement d’un commerce accessoire au rez-de-chaussée d’un immeuble à appartements
- ENQUETE :** Du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
 - Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Monsieur VAN WATERMEULEN, le demandeur

Monsieur BRIARD, (AATL-DU), expose le dossier.

La situation de droit de cet immeuble comprenait un rez-de-chaussée avec un appartement une chambre et un garage, un appartement deux chambres au premier, un appartement deux chambres au deuxième et des mansardes au troisième étage.

La situation de fait comprend un rez-de-chaussée commercial muni d’un appartement à l’arrière ainsi qu’une mini cour partiellement couverte. Il n’y a pas de vue dégagée réglementaire.

Les deuxième et troisième étages ne changent pas, mais par contre un studio avec petit bureau ainsi qu’un duplex sont prévus au troisième étage.

Il y a en tout six caves, plus deux autres locaux et un local compteurs.

Les châssis, en PVC double vitrage, ont été changés il y a six ans.

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

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation avec liseré de noyau commercial, le long d’un espace structurant du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d’habitation, de commerce et d’industrie du plan particulier d’affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu’il s’agit de la régularisation, suite à un P.V. d’infraction, du nombre de logements avec aménagement d’un commerce accessoire au rez-de-chaussée d’un immeuble à appartements ;

Considérant que le projet compte cinq logements, dont un avec commerce accessoire au rez-de-chaussée de l’immeuble ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite ;

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

profondeur de bâtisse du rez-de-chaussée dépasse les trois-quarts de la profondeur de la parcelle et qu'elle dépasse de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde ;

Considérant néanmoins que le projet est conforme au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant également que le volume couvrant la passerelle du rez-de-chaussée ne dépasse pas la profondeur de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant de plus qu'elle permet l'aménagement d'un passage couvert entre la chambre et la toilette ;

Considérant toutefois que le logement avec commerce accessoire au rez-de-chaussée de l'immeuble ne respecte pas les normes d'habitabilité du titre II et qu'il est de faible qualité : surfaces insuffisantes, agencement peu fonctionnel, absence de vue conforme à l'article 11 dudit titre II, ... ;

Considérant de plus que le logement du rez-de-chaussée ne dispose pas de bonnes conditions d'habitabilité vu notamment l'exiguïté de la cour ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture pourraient être acceptables moyennant adaptation de l'aménagement intérieur du bien ;

Considérant que dans le sous-sol de l'immeuble, il est prévu d'aménager une cave par logement, des locaux de réserves pour le commerce du rez-de-chaussée, des locaux poubelles et compteurs, ainsi qu'un espace pour le matériel d'entretien ;

Considérant que le projet inclut l'aménagement d'un local pour vélos et poussettes dans l'entrée du rez-de-chaussée ;

Considérant toutefois que ce local ne semble pas réellement utilisable ;

Considérant néanmoins que les appartements à deux et une chambre des 1^{er} et 2^{ème} étages ne dérogent aux normes d'habitabilité qu'en matière de superficie minimale pour la chambre principale (13 m² en lieu et place des 14 m² de la réglementation) ;

Considérant que cette dérogation est minime et acceptable au vu des pièces de vie spacieuses projetées (pièce principale de séjour de pratiquement 34 m² pour le 1^{er} et de pratiquement 37 m² pour le 2^{ème} étage) ;

Considérant toutefois que les logements du 3^{ème} étage et des combles, à savoir un studio avec petit bureau et un duplex à une chambre, sont de petite taille ;

Considérant de plus que le duplex ne respecte pas les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la superficie de la pièce principale de séjour, avec cuisine intégrée n'atteint que 25 m², au lieu des 28 m² requis et en ce que la hauteur sous plafond de la chambre à coucher n'atteint en aucun point 2,30 m ;

Considérant par conséquent que les conditions d'habitabilité de ce logement sont insuffisantes et que l'espace sous combles ne peut en aucun cas être aménagé en pièce de vie ;

Considérant l'absence d'emplacement de parking sur la parcelle ;

Considérant que la situation de droit consiste en 3 logements avec un emplacement de stationnement ;

Considérant dès lors que l'augmentation du nombre de logements à 5 avec suppression du seul garage existant traduit une surdensification de la parcelle ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de limiter le nombre de logements ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 17 novembre 2009 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer le logement du rez-de-chaussée au profit d'un commerce,**
- **unifier les deux logements du 3^{ème} étage en un seul appartement,**

- **exclure tout aménagement d'une pièce de vie dans le volume sous toiture ne répondant pas aux normes d'habitabilité en matière de hauteur sous plafond,**
- **revoir les aménagements internes des locaux de service en vue d'une meilleure fonctionnalité (local vélos – poussettes, ...),**
- **fournir un nouvel avis du SIAMU sur base des conditions susmentionnées.**

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

QUATRIÈME OBJET

Dossier 14.440 – Demande de Monsieur MUGAVERO pour la transformation et l’extension arrière au rez-de-chaussée d’un immeuble, chaussée de Wavre 1534.

ZONE : Au PRAS : Zone d’habitation avec point de variation de mixité, le long d’un liséré de noyau commercial et d’un espace structurant

DESCRIPTIF : Transformation et extension arrière au rez-de-chaussée d’un immeuble

ENQUETE : Du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

MOTIFS

- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (Titre I, art. 4)
- Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : Monsieur MUGAVERO, le demandeur

Monsieur MUGAVERO explique qu’il souhaite exploiter ce rez-de-chaussée pour la confection et la vente de pizzas, sans consommation sur place.

Monsieur CONVENT (IBGE) relève qu’il est important de veiller à l’évacuation des odeurs.

Monsieur MUGAVERO explique qu’il existe déjà un tuyau d’évacuation sur la façade arrière, et que le moteur à évacuation est situé sous le toit en polycarbonate.

Madame CORDIER, relève qu’il faut se renseigner avant la pose d’enseignes réglementaires.

En examinant les plans, le Président de la Commission, Monsieur LEFEBVRE, constate qu’il existe un logement sous toiture éclairés uniquement par des fenêtres de type Velux et dont la hauteur sous toiture est insuffisante. Ce logement ne faisait pas l’objet du permis.

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

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation avec point de variation de mixité, le long d’un liséré de noyau commercial et d’un espace structurant du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de la transformation et de l’extension arrière au rez-de-chaussée d’un immeuble ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010 et qu’aucune réclamation n’a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (Titre I, art. 4) en ce que la parcelle sera entièrement bâtie ;

Considérant que les parcelles voisines de gauche et de droite sont également entièrement construites ;

Considérant que l’objet de la dérogation est une petite cour enclavée ;

Considérant qu’il s’agit d’un rez-de-chaussée commercial ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que le commerce sera pourvu d'un four électrique à pizza dont l'évacuation s'effectuera dans une cheminée existante ;

Considérant que la demande renseigne un seul logement dans l'immeuble, établi en duplex au 1^{er} étage et en toiture ;

Avis favorable à condition de placer la sortie du conduit d'évacuation de la hotte en toiture du bâtiment à front de rue et le moteur d'extraction à l'intérieur de l'immeuble.

N.B. : Il y a lieu de se conformer à la situation dûment autorisée et renseignée dans la demande de permis et de regrouper par conséquent en duplex le logement autorisé et le second logement aménagé en infraction.

CINQUIÈME OBJET

Dossier 14.876 – Demande de Madame PEETERMANS pour la modification de la destination d'un appartement en bureaux, au rez-de-chaussée d'un immeuble, boulevard du Souverain 49.

- ZONE :** Au PRAS : Zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Modification de la destination d'un appartement en bureaux, au rez-de-chaussée d'un immeuble
- ENQUETE :** Du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIF :** Modification totale de la destination d'un logement (PRAS 0.12)
- AUDITION :** Monsieur VAN MEERBEECK, représentant de la demanderesse

Monsieur VAN MEERSBEECK, représentant de Madame PEETERMANS, expose le projet dans son contexte. Il s'agit de transformer un appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble en bureaux, avec vue sur le parking à l'air libre de l'immeuble.

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

Considérant qu'il s'agit de la modification de la destination d'un appartement en bureaux, au rez-de-chaussée d'un immeuble ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la prescription générale 0.12 3° du plan régional d'affectation du sol permet, dans un immeuble à appartements, l'aménagement de bureaux pour une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15 % de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage, moyennant l'application de mesures particulières de publicité ;

Considérant que les bureaux sollicités sont situés au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant également que la superficie de ces bureaux est limitée à 122 m², soit un peu plus de 1 % de la totalité de la superficie plancher de l'immeuble ;

Considérant dès lors que le projet est conforme au prescrit du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant en outre que les fenêtres de l'appartement faisant l'objet de la demande ont pour unique vue le parking à l'air libre de l'immeuble ;

Considérant de plus que la maille AUD-04 du plan régional d'affectation du sol a un solde positif de plus de 7000 m² au jour de la commission de concertation ;

Considérant par conséquent que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Vu l'avis du SIAMU ;

Avis favorable.

SIXIEME OBJET

Dossier 14.875 – Demande de Monsieur PRIMONT et Madame VAN HOVE pour la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale rue du Villageois 18.

- ZONE :** Au PRAS : Zone d’habitation à prédominance résidentielle et zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement
Au PPAS n° 26 : Zone de construction en ordre continu
- DESCRIPTIF :** Construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4), de toiture (art. 6) et de maintien d’une surface perméable (art. 13)
 - Dérogation aux prescriptions du plan particulier d’affectation du sol n° 26 en matière d’implantation (IV, b)
 - Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Monsieur PRIMONT, le demandeur et Monsieur MAHIEU, l’architecte

Monsieur MAHIEU, l’architecte, expose le projet dans son contexte. Il s’agit de créer une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale dont l’annexe vitrée permet de créer des pièces de vie plus spacieuses, plus lumineuses et ouvertes sur la petite cour.

Monsieur PRIMONT précise que d’autres maisons aux alentours présentent également des extensions à l’arrière, au vu de leur petite taille.

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

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation à prédominance résidentielle et en 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 ainsi qu’en zone de construction en ordre continu du plan particulier d’affectation du sol n° 26 arrêté par arrêté royal du 2 octobre 1981 ;

Considérant qu’il s’agit de la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010 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) en ce que la profondeur totale de bâtisse du projet, à savoir 10,76 m, dépasse les trois-quarts de la profondeur de la parcelle, qu’elle y déroge en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil de la construction dépasse le profil mitoyen de la maison voisine de droite ;

Considérant en outre que l'extension sollicitée déroge au prescrit du plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation (IV, b) en ce que la profondeur totale de bâtisse y est limitée à 9 m ;

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

Considérant que l'annexe fortement vitrée permet la création de pièces de vie plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur la petite cour ;

Considérant la présence de nombreuses extensions de profondeur supérieure au niveau du rez-de-chaussée à l'arrière des maisons située plus loin le long de cette même voirie ;

Considérant également que la parcelle est entièrement clôturée par des hauts murs et que la véranda n'a nécessité aucune rehausse de ces derniers ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture ainsi que celle au plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation sont minimales et acceptables ;

Considérant toutefois que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardin est entièrement minéralisée ;

Considérant néanmoins la faible superficie de cette zone (environ 13,5 m²) ainsi que la présence de hauts murs mitoyens sur tout son pourtour (3,55 m pour le côté gauche et le fond de parcelle et 2,30 m pour la mitoyenneté de droite) ;

Considérant de plus l'orientation plein Nord de cette cour ;

Considérant dès lors que l'imperméabilisation totale de cette zone repose sur des raisons de salubrité, conformément au second alinéa de l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) est minimale et acceptable ;

Avis favorable.

SEPTIÈME OBJET

NEWTREE s.a. – Demande de placement d'une enseigne temporaire, boulevard du Souverain 207.

ZONE : Au PRAS : Zone mixte et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Placement d'une grande bâche représentant une nouvelle variété de tablettes de chocolat.

ENQUETE : Du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Dérogation au R.R.U. en matière d'enseigne (en zone interdite).

AUDITION : Monsieur JESUS de SOUSA, représentant la société NEWTREE

Monsieur JESUS de SOUSA présente le projet dans son ensemble.

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

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

Considérant que la demande porte sur le placement d'une enseigne temporaire sur la façade latérale de l'immeuble (7m de haut sur 2,9m de large) ;

Considérant qu'il s'agit de présenter une nouvelle variété de tablette de chocolat et ce, pendant la période hivernale, la plus propice à la vente de chocolat (4 mois de décembre à mars) ;

Considérant que tant le propriétaire que les autres locataires de l'immeuble ont marqué leur accord sur le projet ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du R.R.U. en matière d'enseignes en zone interdite en ce que l'enseigne n'est pas placée sous le seuil de la baie la plus basse du 1^{er} étage ;

Considérant la qualité de présentation du dispositif et sa bonne intégration à la façade ;

Considérant la période limitée d'affichage ;

Considérant que le dispositif se situe en-dehors du champ de vision de domaine de Valduchesse ;

Avis favorable pour quatre mois (de décembre à mars)

HUITIEME OBJET

Dossier 14.872 – Demande de Monsieur VAN DER BEKEN pour la construction d’une extension avec terrasse à l’avant du 1^{er} étage et la transformation d’une maison unifamiliale sise chaussée de Wavre 1861.

- ZONE :** Au PRAS : Zone d’habitation, le long d’un espace structurant et dans le périmètre de protection d’un bien classé
- DESCRIPTIF :** Construction d’une extension avec terrasse à l’avant du 1^{er} étage et transformation d’une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010. Une lettre nous informant qu’une décision de justice est attendue à propos de la rénovation nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :**
- Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
 - Immeuble dans le périmètre de protection d’un bien classé (uniquement pour avis)
 - Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur VAN DER BEKEN, le demandeur et Monsieur BOVEROUX, l’architecte.

Monsieur BOVEROUX, l’architecte, prend la parole. L’objectif du demandeur est d’accroître le volume ainsi que la luminosité de l’habitation, tout en respectant au mieux le cachet de la ruelle. Une extension destinée à un bureau avec terrasse est prévue à l’avant du premier étage. Au deuxième étage, une fenêtre de toiture sera supprimée et deux fenêtres en façade arrière seront remplacées par des briques de verre. Les menuiseries de l’ensemble seront en bois. Madame CORDIER (DMS) insiste pour que le maximum du bâtiment d’origine soit conservé, au vu de la valeur historique du quartier. Monsieur VAN DER BEKEN rétorque que le caractère du quartier a déjà bien changé, ce qui est dû en partie aux habitants. Lui-même avait installé en son temps un système d’évacuation à l’égout inexistant à l’époque. Monsieur CONVENT (IBGE) insiste pour que le profilé des châssis soit plus fin et plus léger pour mieux s’harmoniser à l’ensemble.

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

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

Considérant qu’il s’agit de la construction d’une extension avec terrasse à l’avant du 1^{er} étage et la transformation d’une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010 et qu’une lettre de remarques a été introduite ;

Considérant que ce courrier concerne principalement l’information qu’une décision de justice est attendue à propos de la rénovation et que le permis d’urbanisme devrait respecter le jugement à émettre ;

Considérant que ces préoccupations visent la propriété voisine arrière ;
Considérant néanmoins que tout permis d'urbanisme est délivré sous réserve des droits des tiers ;
Considérant que les modifications apportées à la façade arrière consistent en la suppression d'une fenêtre de toiture et le remplacement de deux fenêtres en façade arrière par des briques de verre ;
Considérant que l'implantation de la façade arrière n'est pas modifiée par rapport au dernier permis d'urbanisme délivré (dossier n° 11.302 délivré le 8 août 1980) ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et qu'elle ne nécessite aucune modification de mitoyens ;
Considérant que la modification de la verrière à l'avant du premier étage permet l'aménagement d'un petit bureau ouvert avec accès à la terrasse sollicitée ;
Considérant que le projet augmenterait l'éclairage naturel et l'impression d'espace de la petite maison unifamiliale à une chambre implantée sur la limite mitoyenne du fond de parcelle ;
Considérant toutefois qu'il convient de prévoir des profils minces pour les châssis de la verrière du 1^{er} étage afin d'assurer la bonne intégration esthétique du projet au contexte bâti ;
Considérant de plus qu'il est prévu de réaliser une verrière à l'avant de la toiture du rez-de-chaussée de sorte à améliorer l'apport de lumière naturelle à ce niveau ;
Considérant toutefois que la terrasse ainsi que les fenêtres du rez-de-chaussée engendrent des vues droites vers la propriété voisine d'en face (n° 1865) ;
Considérant dès lors que la demande ne porterait pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage moyennant l'obtention de la servitude de vues ;
Considérant que les panneaux solaires projetés sur le versant avant de l'habitation sont prévus sur le versant le mieux exposé de l'habitation (orientation Sud-est) ;
Considérant qu'ils participent au développement durable et qu'il y a lieu d'encourager leur placement ;
Considérant de plus l'impact fortement limité de cette installation sur le bien classé (maison Oleffe) ;
Vu l'avis de la commission royale des monuments et sites émis en sa séance du 20 janvier 2010 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **fournir un plan de détail des châssis privilégiant des profilés minces en bois,**
- **fournir une servitude de vues vers le bien situé à l'avant, n° 1865 chaussée de Wavre ou adapter le projet en supprimant ces dernières (depuis la terrasse ainsi que depuis les pièces du rez-de-chaussée de la maison).**

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

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.796 - Demande de l'a.s.b.l. NIHONJINKAI pour l'extension d'une école, l'abattage d'arbres et le réaménagement des abords, avenue des Meuniers 133.

- ZONE :** Au PRAS : Zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public
- DESCRIPTIF :** Extension d'une école, abattage d'arbres et réaménagement des abords
- ENQUETE :** Du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS**
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation (Titre I, art. 7) et de maintien d'une surface perméable (Titre I, art. 13)
 - Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
 - Projet soumis à l'établissement d'un rapport d'incidences
- AUDITION :** Messieurs NAKAYAMA et TAMAGAWA représentants le demandeur, l'a.s.b.l. NIHONJINKAI, Monsieur CONVENT, l'architecte, Monsieur Bart CALLENS

Monsieur CONVENT, l'architecte, présente le projet dans son contexte.

L'école japonaise comptant à présent quatre cents élèves environ, les bâtiments doivent être agrandis.

L'agrandissement du passage autour du bâtiment sera élargi légèrement, et des arbres seront déplacés. Deux accès seront ménagés, l'un par l'avenue Nippone, à hauteur du pont de Beaulieu, l'autre par l'avenue des Meuniers.

Monsieur BRIARD (AATL-DU) fait remarquer que la façade est de l'extension présente trop peu de percements : il faut prévoir une animation de la façade sous forme de baies.

Il insiste également sur la nécessité de réduire l'extension de l'aire asphaltée au strict minimum (4 mètres) et de la destiner à l'accès des pompiers.

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'équipement d'intérêt collectif et de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de l'extension d'une école, de l'abattage d'arbres et du réaménagement des abords ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément d'agrandir l'établissement par la construction d'un volume comportant 3 niveaux en zone de recul, d'abattre 7 arbres et de réaménager les abords, notamment par la plantation de 7 nouveaux arbres et l'agrandissement de la zone asphaltée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (Titre I, art. 7) et de maintien d'une surface perméable (Titre I, art. 13) ;

Considérant l'amélioration des conditions d'accueil de l'établissement scolaire ;

Considérant que l'implantation particulière de l'extension ne porte atteinte à aucun alignement ni front de bâtisse existant étant donné qu'il s'agit d'un bâtiment isolé situé au bout d'une voirie en cul de sac ;

Considérant que la volumétrie proposée s'intègre discrètement à l'immeuble existant ;

Considérant que l'imperméabilisation actuelle de la parcelle est déjà excessive et que le projet n'augmente que peu le taux d'imperméabilisation (I passe de 6.007 m² à 6.154 m² et I/S passe de 0,730 à 0,749) ;

Considérant que les 7 arbres à abattre (4 cerisiers, 2 marronniers et 1 hêtre) seront remplacés par 7 cerisiers, dont 2 dans la zone actuellement occupée par des containers provisoirement autorisés pour abriter des classes ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant toutefois que la façade avant de l'extension est entièrement aveugle ;

Considérant également l'importance de la surface asphaltée projetée en vue de permettre l'accès pompiers à partir de l'avenue des Meuniers ;

Considérant par ailleurs que le projet renseigne un agencement de parking non fonctionnel et comportant un nombre excessif d'emplacements ;

Avis favorable à condition :

- **de revoir la façade est de l'extension en prévoyant des baies afin d'en réduire l'aspect massif**
- **de réduire, en accord avec le SIAMU, au strict minimum l'extension de l'aire asphaltée permettant l'accès pompiers à partir de l'avenue des Meuniers (une largeur de 4 m devrait être suffisante)**
- **réaménager les diverses zones de parking de manière fonctionnelle et en respectant au maximum les aménagements et nombre d'emplacements antérieurement autorisés**

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

DIXIEME OBJET

Dossier 14.869 - Demande de FONDU LANDSCAPE ARCHITECTS pour la construction d'une piscine extérieure de 65 m², dans le jardin d'une maison unifamiliale sise avenue de la Faisanderie 1 A, à 1150 Woluwé-Saint-Pierre.

ZONE :	Au PRAS : Zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTIF :	Construction d'une piscine extérieure de 65 m² dans le jardin d'une maison unifamiliale
ENQUETE :	Du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS	- Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6) - Actes et travaux en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts (PRAS 16)
AUDITION :	Monsieur B. FONDU, représentant la société demanderesse FONDU LANDSCAPE ARCHITECTS

Monsieur FONDU présente son projet. La piscine sera implantée parallèlement au bâtiment, ceci afin de s'éloigner au maximum de la parcelle boisée en zone Natura 2000.

Elle sera ainsi un objet visuel, visible directement de plusieurs pièces de la maison.

Le revêtement sera réalisé soit en mosaïque, soit en polyester.

Le système de purification de l'eau fonctionnera à l'ozone. Le bac tampon et les canalisations seront situés sous la terrasse, et la machinerie dans le garage.

Monsieur CONVENT (IBGE) s'enquiert du type de chauffage de la piscine, qui doit être peu énergivore.

Monsieur FONDU pense installer un chauffage « cogénération »

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

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

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol IX/6 approuvé par arrêté royal du 12 juin 1974 pour la partie de Woluwe-Saint-Pierre ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'une piscine extérieure de 65 m² dans le jardin d'une maison unifamiliale située sur le territoire des communes d'Auderghem et de Woluwe-Saint-Pierre ;

Considérant que l'objet de la demande est entièrement situé sur le territoire de la commune d'Auderghem ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite, ni sur Auderghem, ni sur Woluwe-Saint-Pierre ;

Considérant que la piscine sollicitée devrait être implantée à un peu plus de 45 m du fond de parcelle ;

Considérant également que des retraits latéraux de 5,4 m pour le côté gauche et de 11,1 m pour le côté droit sont prévus, de sorte à aligner le bord d'accès à la piscine au plan de la façade latérale gauche de la maison unifamiliale ;

Considérant que la prescription particulière 16 du plan régional d'affectation du sol permet de réduire la profondeur de la zone de non aedificandi, revêtement du sol compris, jusqu'à 30 m de la limite de la forêt, lorsque les conditions locales le permettent et à certaines conditions ;

Considérant que plusieurs constructions sont érigées dans cette zone et certaines à moins de 30 m de ladite limite de la forêt ;

Considérant également la présence de plusieurs piscines extérieures dans les jardins avoisinants ;

Considérant que la demande présente donc des caractéristiques urbanistiques semblables à celles des constructions existantes avoisinantes ;

Considérant que ces modifications agrémentent l'organisation du jardin ;

Considérant dès lors que le projet ne nuit pas à la transition existante entre la forêt et le tissu urbain existant ;

Considérant par conséquent que le projet n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant toutefois la proximité de la zone particulière de protection de la nature (Zone Natura 2000) ;

Considérant dès lors qu'il s'indique d'éviter un système d'épuration au chlore ;

Avis favorable à condition de mettre en œuvre un système d'épuration sans chlore.

La commission de concertation attire l'attention sur le caractère énergivore d'une piscine chauffée et préconise un système de chauffage limitant l'utilisation des énergies fossiles.

ONZIEME OBJET

Dossier 14.887 – Demande de Monsieur et Madame VANROBAYS-SYMOENS pour la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, la réalisation de deux lucarnes en toiture avant et arrière et le placement d'un abri pour vélos en zone de recul d'une maison unifamiliale sise Clos des Pommiers Fleuris 28.

ZONE : Au PRAS : Zone d'habitation

DESCRIPTIF : Construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, réalisation de deux lucarnes en toiture avant et arrière et placement d'un abri pour vélos en zone de recul d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle porte principalement sur le manque d'esthétisme de l'abri de vélo prévu dans le jardinet, à l'avant de la maison.

MOTIFS :

- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4), toiture (art. 6) et aménagement des zones de recul (art. 11)
- Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Madame SYMOENS, la demanderesse, Madame SURDIACOURT, l'architecte, Monsieur et Madame LUHMER-MAHIEU, les réclamants

Madame SURDIACOURT, l'architecte, expose le projet. Il s'agit de remplacer la véranda existante à toiture de polycarbonate par une construction à toit plat, avec une verrière pour l'éclairage, afin d'augmenter la surface habitable du logement.

Deux lucarnes seront réalisées dans la toiture, afin d'exploiter l'espace du grenier.

Les châssis seront dans les tons gris foncé.

Les demandeurs désirent également créer un local pour vélos en zone de recul, qui serait constitué d'une dalle de béton surmontée d'une construction légère au bardage en bois munie d'une porte.

Monsieur et Madame LUHMER-MAHIEU, les voisins, estiment que le caractère peu esthétique de cet abri nuirait à l'harmonie de l'ensemble des zones de recul.

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

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

Considérant qu'il s'agit de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, la réalisation de deux lucarnes en toiture avant et arrière et le placement d'un abri pour vélos en zone de recul d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010 et qu'une lettre de réclamation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le manque d'esthétisme de l'abri pour vélos projeté dans le jardinet de la zone de recul ;

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 à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse entièrement les profils voisins autorisés ;

Considérant néanmoins que la profondeur de l'annexe sollicitée est limitée à 2,55 m, portant la profondeur totale de bâtisse à 10,55 m ;

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

Considérant de plus la présence de nombreuses extensions à l'arrière des rez-de-chaussée des maisons avoisinantes ;

Considérant que l'annexe permet la création de pièces de vie plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant en outre que les rehausses des murs mitoyens sont limitées à environ 85 cm et que ces rehausses sont en forme de triangles ;

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

Considérant que les lucarnes en toiture respectent le prescrit du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elles permettent d'aménager deux chambres sous combles ;

Considérant toutefois l'absence de chiens assis dans le bâti circonvoisin ;

Considérant également que leur hauteur extérieure d'environ 1,80 m souligne leur impact visuel ;

Considérant de plus que la hauteur projetée sous plafond des nouvelles chambres s'élève à plus des 2,30 m mentionnés dans les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu de réduire quelque peu leur aspect massif tout en maintenant l'habitabilité du volume sous toiture ;

Considérant que les nouveaux châssis sont prévus en aluminium de teinte gris foncé ;

Considérant toutefois que l'habitation fait partie d'un ensemble homogène dont il convient de conserver les caractéristiques principales (teintes neutres et claires des châssis) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) en ce qu'un abri pour vélos y est prévu contre le muret mitoyen de droite (vers le n° 30) ;

Considérant que cet appentis présenterait une largeur d'environ 1,10 m et ce sur toute la profondeur de ladite zone de recul, soit 4 m ;

Considérant qu'il est prévu de limiter la hauteur de cet abri à 1,50 m ;

Considérant que cette construction en bardage en bois porte atteinte à l'esthétique générale de l'ensemble des zones de recul ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul n'est pas acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire la hauteur sous plafond des chambres sous combles à 2,30 m au droit des lucarnes, de sorte à limiter l'impact visuel des lucarnes sollicitées,
- prévoir une finition esthétique sur la toiture plate de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée (lestage en graviers),
- supprimer l'abri vélos en zone de recul,
- prévoir des châssis de teinte plus claire.

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

DOUZIEME OBJET

Dossier 14.888 – Demande de Madame P. FERDINANDE pour la construction d’une lucarne avec terrasse en toiture arrière d’une maison unifamiliale, avenue des Traquets 141.

ZONE : Au PRAS : Zone d’habitation à prédominance résidentielle

DESCRIPTIF : Construction d’une lucarne avec terrasse en toiture arrière d’une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de toiture (art. 6)

AUDITION : Monsieur VAN KRIEKINGE, représentant la demanderesse et Madame HAUTERS, l’architecte

Madame HAUTERS, l’architecte, expose le projet dans son contexte. L’objectif est de régulariser la terrasse et la lucarne de la toiture en façade arrière.

Monsieur CONVENT (AATL-DU), fait remarquer que la surface de ladite terrasse est trop élevée, et que les retraits latéraux n’empêchent pas les vues droites.

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

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

Considérant qu’il s’agit de la construction d’une lucarne avec terrasse en toiture arrière d’une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010 et qu’aucune réclamation n’a été introduite en cours d’enquête ;

Considérant l’amélioration des conditions de confort du logement unifamilial ;

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 de la terrasse dépasse des profils des constructions voisines les plus proches ;

Considérant que les constructions avoisinantes les plus proches ne disposent d’aucune terrasse en hauteur ;

Considérant également que les dimensions importantes de cet élément, portant sa superficie à un peu plus de 7 m², pourraient engendrer une utilisation intensive ;

Considérant en outre que les retraits latéraux de ladite terrasse de moins de 1,90 m ne permettent pas de respecter le prescrit du code civil en matière de vues droites vers les propriétés mitoyennes ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de toiture pourrait être acceptée moyennant certaines conditions ;

Avis favorable à condition :

- **soit de limiter la profondeur de la terrasse à environ 1 m en vue d'éviter toute rehausse de mitoyen ainsi que le placement d'un garde-corps et de prévoir des bacs plantés au-delà de cette zone, en vue de la rendre inaccessible,**
- **soit de prévoir des retraits plantés de part et d'autre de la zone accessible, de sorte à respecter les reculs de 1,90 m imposés par le code civil (vues droites) sans rehausse de brise-vues.**

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

TREIZIEME OBJET

Dossier 14.882 – Demande de Monsieur et Madame VAN LIER pour la construction d’une extension à l’arrière du 1^{er} étage d’une maison unifamiliale avenue des Meuniers 54.

ZONE :	Au PRAS : Zone d’habitation
DESCRIPTIF :	Construction d’une extension à l’arrière du 1^{er} étage d’une maison unifamiliale
ENQUETE :	Du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
MOTIFS :	Déroptions aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
AUDITION :	Monsieur VAN LIER, le demandeur et Monsieur MOENAERT, l’architecte

Monsieur MOENAERT, l’architecte, explique que ses clients souhaitent accroître l’espace habitable à l’arrière de leur maison en créant au premier étage une chambre supplémentaire avec salle de bains attenante.

La construction s’alignera sur le mitoyen droit et les voisins n’ont pas émis d’objection sur le projet.

Madame CORDIER (DMS), s’informe de la nature des châssis prévus à l’arrière.

Monsieur et Madame VAN LIER ont choisi des châssis en PVC blanc structuré, et pour finition isolante, une membrane d’étanchéité ardoisée.

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

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

Considérant qu’il s’agit de la construction d’une extension à l’arrière du 1^{er} étage d’une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010 et qu’aucune réclamation n’a été introduite ;

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 projetée dépasse la profondeur de la construction la moins profonde de plus de 3 m (+/- 4,25 m – voisin de gauche, n° 52) et en ce que son profil dépasse quelque peu le profil mitoyen le plus haut (voisin de droite, n° 56) ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen le plus haut se limite à 66 cm maximum et ce en forme de triangle ;

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

Considérant que l’emprise au sol de la maison n’est que très légèrement augmentée (porte à faux) ;

Considérant que la demande permettra l’aménagement d’une chambre et d’une salle de bains supplémentaires ;

Considérant que, le long de ce tronçon de l’avenue des Meuniers, plusieurs constructions présentent des extensions à l’arrière du premier étage, notamment au n° 50 ;

Considérant dès lors que le projet s'inscrit dans la continuité des gabarits des habitations avoisinantes et qu'il n'est 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 et de toiture sont acceptables ;

Considérant toutefois qu'aucune réelle finition esthétique de la toiture plate de l'extension n'est prévue, hormis la membrane d'étanchéité ardoisée ;

Considérant de plus que le revêtement de la façade arrière en Sidings de teinte claire n'est pas en harmonie avec le style d'origine de la maison ;

Avis favorable à condition :

- **de prévoir une finition esthétique sur la toiture plate (lestage en graviers, ...),**
- **de prévoir un enduit sur isolant en façade arrière, afin de mieux respecter le style de la maison.**

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

QUATORZIEME OBJET

Dossier 14.886 – Demande de la s.p.r.l. CAPRICIMMO pour la régularisation, suite à un P.V. d’infraction, de l’aménagement d’une crèche avec la construction d’annexes à l’avant et à l’arrière du rez-de-chaussée d’une ancienne maison unifamiliale, avenue Leemans 41

- ZONE :** Au PRAS : Zone d’habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Aménagement d’une crèche avec la construction d’annexes à l’avant et à l’arrière du rez-de-chaussée d’une ancienne maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010. Une réclamation nous est parvenue en cours d’enquête. Elle concerne principalement les allées et venues générées par la crèche, et ce par l’arrière du bien en suivant un sentier situé le long de la propriété voisine. Un déplacement de l’accès vers l’avant du bâtiment serait donc souhaité. De plus, l’occupation à 100% de la maison par une activité commerciale pourrait défavoriser le côté résidentiel du quartier. Enfin, étant donné que les voisins n’ont pas eu l’autorisation d’agrandir leur garage il y a 5 ans, ils espèrent une décision en concordance pour les annexes sollicitées aujourd’hui.
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de toiture (art. 6) et d’implantation (art. 7)
 - Modification totale de la destination d’un logement (PRAS 0.12)
- AUDITION :** Madame SURDIACOURT, l’architecte

La demande présentée par Madame SURDIACOURT, architecte, a pour but de régulariser l’aménagement d’une crèche. En effet, l’annexe a été construite sans permis, et la demande porte également sur l’exploitation du dernier étage de la maison par la crèche.

L’accès à celle-ci se fait via un chemin ménagé entre deux maisons, une servitude communale, et pas par l’arrière, car la véranda est conçue comme un espace tampon non accessible par les parents.

L’ancien garage a été transformé en chambre, et les murs de ce volume sont recouverts de gyproc.

Monsieur CONVENT (IBGE) souligne qu’il est important de vérifier la nature de l’isolation de cette pièce.

Monsieur LEFEBVRE, Président de la Commission, relève que l’avis du SIAMU présent dans le dossier est obsolète.

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

Considérant qu’aucune information n’est fournie quant à l’isolation de l’enveloppe de l’ancien garage actuellement occupé par une chambre et un coin à langer ;

Considérant l’absence d’avis du SIAMU prenant en compte les arrêtés les plus récents fixant les normes en matière de prévention contre l’incendie et l’explosion pour cette crèche ;

Avis reporté dans l’attente de la fourniture

- d’une note relative à l’isolation (présente et à venir) de ces pièces,
- d’un avis SIAMU avec plans cachetés prenant en compte les arrêtés les plus récents et au besoin après visite des lieux.

QUINZIEME OBJET

Dossier 14.877 – Demande de Madame TORREKENS pour le remplacement des châssis en façade avant d’une maison unifamiliale, rue des Paysagistes 12.

ZONE : Au PRAS : Zone d’habitation

DESCRIPTIF : Remplacement des châssis en façade avant d’une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis. Cependant, une demande d’audition nous est parvenue.

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

AUDITION : Madame TORREKENS, la demanderesse.

Madame TORREKENS motive sa demande à l’aide d’un support photographique montrant clairement que les châssis d’origine en bois peints en vert, munis de simple vitrage, avec impostes à cintrages et croisillons, sont en mauvais état.

Elle a choisi de les remplacer par des châssis en PVC blanc structuré, sans évacuation des eaux visible ni aucune grille de ventilation.

La porte d’entrée, partiellement vitrée, a également subi l’outrage des ans et est fendue sur une grande partie. La demanderesse prévoit de la faire remplacer par une porte pleine de teinte verte.

Madame CORDIER (DMS) et Monsieur CONVENT (IBGE) font remarquer à Madame TORREKENS l’importance de conserver les châssis d’origine ainsi que la porte d’entrée de sa maison car ils apportent une valeur certaine au bâtiment.

Les supprimer appauvrirait les qualités architecturales du bien, repris à l’inventaire du patrimoine immobilier.

Avis reporté pour étude approfondie.

SEIZIEME OBJET

Dossier 14.883 – Demande de Monsieur KLOPOTOWSKI pour la réalisation d’une lucarne en façade avant et l’aménagement d’un duplex au deuxième étage et dans les combles d’un immeuble à appartements, chaussée de Wavre 1375.

ZONE : Au PRAS : Zone d’habitation avec liseré de noyau commercial, le long d’un espace structurant

DESCRIPTIF : Réalisation d’une lucarne en façade avant et aménagement d’un duplex au deuxième étage et dans les combles d’un immeuble à appartements

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

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

AUDITION : Monsieur et Madame KLOPOTOWSKI, les demandeurs

Madame KLOPOTOWKI explique que ce projet est le deuxième qu’ils présentent à la commission de concertation.

Monsieur LEFEBVRE, Président, détaille le plan avec les demandeurs.

Monsieur KLOPOTOWSKI fait remarquer que celui-ci ne correspond pas aux travaux qu’il a l’intention de réaliser, et que certains aménagements sont irréalisables, notamment le déplacement de la salle de bains au-dessus du salon de l’appartement de l’étage en dessous, ce qui rendrait impossible l’évacuation des eaux.

Monsieur LEFEBVRE, Président, décide de convoquer l’architecte.

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

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

Considérant qu’il s’agit de la réalisation d’une lucarne en façade avant et l’aménagement d’un duplex au deuxième étage et dans les combles d’un immeuble à appartements ;

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

Considérant que la présente demande fait suite à un premier projet visant la réalisation d’une lucarne en façade avant, la rehausse de la façade arrière avec création d’un logement supplémentaire deux chambres, dans les combles et le remplacement de tous les châssis existants en façade avant d’un immeuble à appartements et ayant fait l’objet d’un refus de permis par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 24 février 2009 ;

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

Considérant que le présent projet respecte le prescrit du règlement régional d’urbanisme ;

Considérant toutefois que la lucarne en façade avant est implantée dans le plan de la façade avant ;

Considérant néanmoins que sa hauteur extérieure est limitée à un peu moins de 1,50 m et que l’allège de cette fenêtre atteint pratiquement 1,25 m ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre à coucher située sous le chien assis atteint 2,70 m ;

**Considérant également que la couverture de la toiture (tuiles en céramique) est maintenue ;
Considérant par conséquent que la demande n'est pas de nature à porter atteinte à l'aspect architectural du bien ;**

Considérant que le duplex à trois chambres avec bureau, projeté au 2^{ème} étage et dans les combles, disposera d'assez bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant toutefois que les aménagements intérieurs ne semblent pas réalisables (salles de bains prévues au centre du bâtiment, au-dessus des séjours des niveaux inférieurs appartenant à d'autres propriétaires) ;

Considérant de plus que la superficie du séjour est trop petite eu égard au programme du logement en duplex (trois chambres avec bureau) ;

Considérant que sa terrasse d'agrément à l'arrière du niveau sous combles est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et qu'un écran brise-vues ainsi que des bacs plantés permettent de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant toutefois que l'écran brise-vues le long du mitoyen droit pourrait être réduit à 1,80 m ;

Considérant que le projet prévoit également une finition esthétique de la façade arrière (cimentage de ton gris clair) ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielle du voisinage ;

Considérant également que la demande ne porte pas préjudice aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant ;

Avis favorable à condition :

- **d'implanter la lucarne du versant avant de la toiture en retrait sur le mur de façade avant,**
- **revoir les aménagements intérieurs en vue d'améliorer essentiellement les conditions de confort et d'habitabilité du séjour et de garantir la faisabilité des sanitaires,**
- **réduire la hauteur du brise-vues à maximum 1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse du 3^{ème} étage.**

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

DIX-SEPTIEME OBJET

Dossier 14.890 – Demande de Monsieur MILITIS pour l’agrandissement du garage, la couverture de la terrasse à l’arrière du rez-de-chaussée et le remplacement des châssis en façade avant de la maison unifamiliale sise rue Guillaume Demuylder 16.

ZONE : Au PRAS : Zone d’habitation

DESCRIPTIF : Agrandissement du garage, couverture de la terrasse à l’arrière du rez-de-chaussée et remplacement des châssis en façade avant de la maison unifamiliale

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

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

AUDITION : Madame SURDIACOURT, l’architecte

Madame SURDIACOURT, l’architecte, présente le projet dans son ensemble.

Monsieur MILITIS a l’intention d’agrandir son garage et de couvrir la terrasse arrière de façon à ménager un passage couvert permettant l’accès aux toilettes depuis la cuisine.

En examinant les photos de la façade de la maison, Madame CORDIER (DMS) note que les châssis en bois de la façade avant ont été remplacés par du PVC, sans respecter les divisions d’origine, ni les petits bois en imposte, ce qui nuit aux caractéristiques esthétiques de la maison.

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 l’agrandissement du garage, la couverture de la terrasse à l’arrière du rez-de-chaussée et le remplacement des châssis en façade avant d’une maison unifamiliale ;

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

Considérant que l’extension du garage est sollicitée jusqu’à la façade arrière de la maison voisine mitoyenne de gauche (n° 12) ;

Considérant que la couverture de la terrasse à l’arrière du rez-de-chaussée permet la création d’un passage couvert vers la toilette depuis la cuisine ;

Considérant que la ventilation naturelle de cette dernière est maintenue grâce à la baie dans le mur parallèle à l’axe mitoyen ;

Considérant également que la profondeur totale de bâtisse n’est pas modifiée et que la façade arrière du volume sollicité s’aligne à celle de la construction voisine mitoyenne de droite (n° 18) ;

Considérant qu’un passage couvert a également été réalisé sur le balcon, à l’arrière du 1^{er} étage, entre la toilette et la salle de bains ;

Considérant que l’ancienne porte menant audit balcon a été supprimée, de sorte à maintenir la ventilation naturelle de la pièce d’eau ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d’urbanisme ;

Considérant que les châssis en bois de ton naturel de la façade avant ont été remplacés par du PVC ton bois modifiant les divisions et supprimant les petits bois d'origine ;

Considérant que la suppression d'une division au premier étage et de tous les petits bois augmente l'éclairage naturel des pièces de vie du logement ;

Considérant toutefois que les châssis ne respectent pas les caractéristiques esthétiques de l'habitation ;

Avis favorable à condition :

- **de prévoir, lors du prochain remplacement des châssis en façade avant, du bois (de teinte blanche ou naturelle) respectant les divisions d'origine (en ce compris les petits bois en impostes)**
- **de prévoir une corniche en bois en façade avant.**

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

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

R. SNAPS

A. LEFEBVRE