

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

10-05-2005

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président

Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU

Mr H. CONVENT, membre IBGE

Mme CH. WAUTERS, membre SDRB

Mme I. LEROY, membre AATL-DMS

Mme J. BAYOT, Secrétaire

Mme R. ROGIERS, Secrétaire adjointe

Mr M. BLAMPAIN, Secrétaire adjoint

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

PREMIER OBJET

Dossier 13.898 – Demande de Monsieur et Madame CLAUSS pour agrandir en toiture la maison située Avenue J. Chaudron, 73.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Agrandissement de la maison par la construction d'une extension arrière sur un niveau dans le versant arrière de la toiture.
- ENQUETE :** du 15 mars au 29 avril 2005. Une lettre de réclamation est parvenue et est basée principalement sur :
- Ce type de rehausse constitue une véritable masse visuelle supplémentaire (rehausse droite d'un niveau complet par rapport à la façade +toiture plate).
 - non alignement frappant des fenêtres résultant d'un plan d'étage mal étudié.
 - l'esthétique des trois façades complètement hétéroclites représente un coup de poing dans l'œil.
 - Demande de limiter à l'ajout d'1 ou 2 belles lucarnes (+ habillage éventuel en bois) en conservant la typologie de toiture en pente.
 - Manque d'information sur les plans (cotes, informations techniques).
- MOTIF :** Dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture.

Présent : Mr Clauss.

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 d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière sur un niveau dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant une réclamation unique durant l'enquête publique (qui demande à revoir l'esthétique mais ne s'oppose pas à l'augmentation de volume) ;

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

Considérant que cette extension s'adosse à un étage existant de la maison voisine de gauche (n° 75) ;

Considérant que la dérogation aux dispositions du RRU en terme de profondeur en toiture est limitée à environ 50 cm (la façade de la maison à gauche n°75 est en retrait de +/- 50 cm par rapport au projet) ;

Considérant qu'il existe une cheminée d'environ 40 cm de profondeur qui prolonge cette façade arrière le long du mitoyen réduisant ainsi l'impact de la dérogation ;

Considérant que la rehausse du mitoyen de droite est conforme aux dispositions du RRU ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU est minime et acceptable ;

Vu la proposition faite en séance de placer un revêtement en zinc prépatiné à joints horizontaux ;

Avis favorable à condition d'affiner les proportions des baies en rapport avec celles des étages inférieurs.

La commission préconise l'utilisation de châssis en bois (sauf la SDRB, qui laisse le choix pour les façades arrière).

Les plans modifiés seront soumis à l'approbation du Collège avant délivrance du permis.

DEUXIEME OBJET

Dossier 13.891 – Aanvraag van de heer G. DELVEAUX voor het uitbreiden van de woning, Dokterstraat, 14.

GEBIED : In het GewBP : woongebied

BESCHRIJVING : Uitbreiding achteraan de woning

ONDERZOEK : du 15 au 29 avril 2005. Une lettre de réclamation est parvenue. Elle est basée principalement sur l'opposition à l'extension au niveau de l'étage, qui constituerait un précédent supplémentaire dans la rue (en plus des n° 32 et 34). Une telle annexe dénaturerait l'environnement et la destination du sol et engendrerait une perte de lumière et un emprisonnement de la vue, d'autant plus importants vu les faibles largeurs des façades des maisons de la rue.

(Van 15 tot 29 april 2005. Een bezwaarschrift werd ingediend. Dit verzet zich voornamelijk tegen de uitbreiding op de verdieping hetgeen een bijkomend precedent kan scheppen in de straat (bovenop de nummers 32 en 34). Een dergelijke uitbouw zou de omgeving en de grondbestemming vervormen en zou de lichtinval verminderen en het zicht beperken, en dit gezien de geringe gevelbreedtes van de huizen in de straat.

MOTIEF : Afwijking van de voorschriftgen van de GSV inzake bouwdiepte (Dérogação aux dispositions du RRU en matière de profondeur)

Présent : l'architecte.

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

Considérant la situation du bien en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière sur deux niveaux ;

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

Considérant que le 1er étage de l'extension présente une dérogation au RRU en matière de profondeur (dépassement de 4 m de la profondeur des deux maisons voisines) ;

Considérant la réclamation introduite durant l'enquête publique ;

Considérant cependant l'existence d'extensions similaires aux numéros 32 et 34 de la même rue ;

Considérant que la volumétrie de l'extension permet de limiter les rehausses de mitoyen ;

Considérant l'absence de réclamation émanant des voisins directs ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU est acceptable compte tenu de l'étroitesse et de la faible superficie de la maison existante ;

Avis favorable à condition de réaliser les mitoyens conformément au règlement communal sur les bâtisses et au code civil (maçonnerie de terre cuite de 28 cm)

TROISIEME OBJET

Dossier 13.902 – Demande de Monsieur et Madame ATTILIO-LEHEMBRE pour transformer, agrandir la maison et abattre 3 arbres, avenue Charles Madoux, 28.

- ZONE : Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF : Transformation et extension de la maison par la construction d'une extension arrière sur deux niveaux (sous-sol et rez-de-chaussée).
- ENQUETE : du 15 au 29 avril 2005. Pas de réclamation
- MOTIF :
- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur
 - actes et travaux en intérieur d'îlot
 - immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis).

Présents : Monsieur et Madame ATTILIO-LEHEMBRE

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 d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière sur deux niveaux (sous-sol et rez-de-chaussée) ;

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

Considérant que la profondeur de l'annexe projetée est de 3 m maximum, que la profondeur totale de la maison n'excèdera pas 12,15 m et que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur est limitée à 23 cm ;

Considérant que la rehausse du mitoyen de gauche est relativement réduite ;

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

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur est acceptable ;

Considérant que les transformations nécessitent la démolition d'une citerne d'eau pluviale ;

Avis favorable à condition de :

- prévoir, dans la zone de jardin, une citerne d'eau de pluie enterrée.

Vu les déclarations faites en séance concernant le matériau des châssis de la verrière, le demandeur précisera sa proposition à la commune.

QUATRIEME OBJET

Dossier 13.887 – Demande de Monsieur et Madame POULAIN pour construire une salle de psychomotricité, chaussée de Tervueren, 121.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Construction d'une salle de psychomotricité sur une partie du jardin situé en intérieur d'îlot.

ENQUETE : du 15 au 29 avril 2005. Deux lettres de réclamation dont une demande d'audition sont parvenues. Les réclamations sont basées principalement sur :

- Augmentation des nuisances, sécurité amoindrie, esthétique et verdure en péril, porte ouverte au changement de destination du quartier et de son esprit ;
 - Demande que la rehausse du mitoyen soit réalisée en brique identique à l'existant et que les couvre-murs soient prévus en terre cuite ou remplacé par un profil d'arrêt d'étanchéité en aluminium laqué ou anodisé ;
- Demande que les poutres de toiture en bois renforcent la stabilité latérale du mur de jardin ;
- Demande que l'entièreté des eaux pluviales de la toiture plate soient évacuées via le réseau d'égout public ;
- Manque d'info sur la cheminée de la chaudière.

MOTIF :

- dérogation aux prescriptions du RRU en matière d'implantation et de profondeur
- actes et travaux en intérieur d'îlot

Présents : Mr. et Mme Poulain et l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une salle de psychomotricité sur une partie du jardin de la maison sise 121, ch de Tervuren et séparé de celle-ci par le rue de la Piété ;

Considérant que la salle de psychomotricité est un équipement d'intérêt collectif étant un équipement de santé;

Considérant que la construction est liée au logement ;

Considérant que le projet, bien que situé en intérieur d'îlot, ne porte pas préjudice à l'intimité des jardins voisins ;

Considérant que la construction est limitée au rez et que sa toiture ne dépasse pas 3.20 m ;

Considérant toutefois que le projet induit des rehausses de murs mitoyens ;

Considérant que l'impact visuel est atténué par l'usage d'une toiture verte ;

Considérant la configuration particulière de cet intérieur d'îlot ;

Considérant qu'à l'arrière de la parcelle, se trouve une construction d'un niveau, que sur la parcelle de gauche, se trouve un immeuble de 9,00m sous corniche et qu'une parcelle située plus à droite est également bâtie (immeuble de 6,00m sous corniche) ;

Considérant qu'il existe plusieurs constructions à front de la rue de la Piété ;

Considérant les horaires de fonctionnement ;

Avis minoritaire (Commune et SDRB) favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une structure indépendante du mur mitoyen avec la bibliothèque ;
- réaliser la rehausse de ce mitoyen en briques identiques aux briques existantes et les couvres

- murs en terre cuite ;**
- **respecter les horaires de fonctionnement (du lundi au samedi de 8h00 à 19h00) ;**
 - **l'activité de la salle de psychomotricité doit rester accessoire au logement situé à front de la chaussée de Tervuren, au n°121 ;**
 - **l'entièreté des eaux pluviales de la toiture plate doivent être évacuées via le réseau d'égout public.**

L'AATL-DU, l'AATL-DMS et l'IBGE émettent l'avis majoritaire suivant :

Considérant toutefois qu'il y a lieu de réduire la superficie bâissable afin de préserver des surfaces de pleine terre en intérieur d'îlot ;

Considérant que le jardin en fond de parcelle est trop exigu et constitue un espace résiduel ;

Avis favorable à la condition supplémentaire suivante :

Supprimer une travée au profit de l'agrandissement du jardin arrière en pleine terre.

CINQUIEME OBJET

Dossier 13.828 – Demande de Madame DEWALS pour construire une véranda, avenue G. Crock, 45.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation.
Au PPAS n°21 : zone de construction d'habitations fermées.
- DESCRIPTIF :** Transformation et réalisation d'une extension entre deux annexes existantes.
- ENQUETE :** du 15 au 29 avril 2005. Pas de réclamation.
- MOTIF :**
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 21 en matière de profondeur ;
 - actes et travaux en intérieur d'îlot.

Présent : Mr. Petroons

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de construction d'habitations fermées au plan particulier d'affectation du sol n°21 (16/11/1956) ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison par la création d'une extension arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser un mur de séparation de 60cm de profondeur sur 1,25m de hauteur de delà de l'extension pour éviter les vues obliques ;

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

Considérant que la rehausse du mitoyen de droite (n°43) est limitée à 40cm sur 2,50 m ;

Considérant que l'extension est conforme au RRU vu qu'elle s'aligne en profondeur avec l'annexe voisine et que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol est acceptable (dépassement de 1,95m) ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable.

SIXIEME OBJET

Dossier 13.880 – Demande de Madame BISSOT pour agrandir une crèche au 1er étage et installer un escalier de secours à l'arrière (régularisation), rue L. Marcx 26.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : agrandir une crèche au 1er étage et installer un escalier de secours à l'arrière (régularisation)

ENQUETE : du 15 au 29 avril 2005. Aucune réclamation.

MOTIF : modification de l'utilisation d'un logement (PRAS 0.12)

Présent : Néant.

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

Considérant la situation du bien en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir, sur une partie du premier étage, une crèche existante au rez-de-chaussée d'un immeuble à deux appartements ;

Considérant que la demande porte également sur le placement d'un escalier (de secours) d'accès au jardin depuis la terrasse du premier étage ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de régularisation suite à procès-verbal d'infraction (PV 2004-24 dressé le 4 novembre 2004) ;

Considérant que l'entièreté de l'immeuble appartient à l'exploitante de la crèche et que cette dernière est accessoire au logement maintenu aux premier et deuxième étages ;

Considérant les prescriptions générales 0.7 et 0.12,4° du plan régional d'affectation du sol ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Le logement doit être occupé par l'exploitant(e) de la crèche ;**
- **Déplacer l'escalier afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues sans rehausse de mitoyens ;**
- **Prévoir une isolation acoustique préservant la tranquillité des logements voisins.**

Des plans modifiés seront soumis à l'approbation de Commune avant délivrance du permis d'urbanisme.

SEPTIEME OBJET

Dossier 13.897 – Demande de Monsieur AS-SAYED pour agrandir et transformer une maison unifamiliale en quatre appartements et 1 commerce (régularisation), boulevard du Triomphe, 53.

- ZONE :** Au PRAS : en zone mixte et le long d'un espace structurant.
Au PPAS n°6 (08/02/1985) : en zone d'habitation, commerce et industrie ;
- DESCRIPTIF :** Régularisation des transformations apportées à un immeuble suite à un PV d'infraction (Pv2002-4) ;
- ENQUETE :** du 15 au 29 avril 2005. Pas de réclamation.
- MOTIFS :**
- dérogations au plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de lucarnes, garage et profondeur
 - actes et travaux en intérieur d'îlot
 - immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis).

Présent : Mr As-Sayed

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 le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol et en zone d'habitation, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (08/02/1985) ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à PV d'infraction (Pv2002-04), diverses transformations apportées à un immeuble (extension arrière, lucarnes en toiture avant et arrière, commerce au rez, modification des planchers et division du bien en 4 logements) ;

Considérant qu'un dossier similaire a déjà été soumis à la commission de concertation du 14 février 2003 et que celle-ci a émis, par 4 voix « contre » (AATL, SMS, IBGE, SDRB) et une voix « pour » (Commune), l'avis défavorable suivant :

« Considérant que la demande vise à transformer une habitation en 5 logements et 1 commerce ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte au PRAS ;

Vu l'avis du Fonctionnaire délégué sur la demande de permis d'urbanisme précédente en date du 19 mars 2002 et le PV d'infraction faisant suite ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver les qualités architecturales de cet immeuble ;

Considérant que le projet comporte un trop grand nombre de logements, ne comporte ni caves, ni locaux communs, modifie les baies du sous-sol sans nécessité et propose une lucarne de trop grande importance ;

L'avis favorable de la Commune est libellé comme suit :

Considérant la situation de la demande en zone mixte du PRAS et en zone d'habitation, commerce et industrie du PPAS n° 6 (08/02/1985);

Considérant qu'il s'agit de rénover un immeuble à l'abandon et de le diviser en 5 logements et 1 commerce au rez ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de régularisation suite à procès-verbal ;

Considérant que le demandeur a réalisé des travaux réduisant le nombre de logements dans l'immeuble (suppression de deux logements) ;

Considérant que l'immeuble comportera 1 seul logement par étage, sauf dans la toiture où deux studios sont prévus ;

Considérant la faible dérogation au PPAS en matière de profondeur (environ 50 cm) ;

Considérant qu'aucun garage n'a jamais été prévu depuis conception de l'immeuble et qu'il n'y a dès lors pas à en prévoir de façon à redonner à l'immeuble ses caractéristiques d'origine ;

*Considérant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du PPAS ;
Considérant cependant que les logements ne disposent pas de locaux communs nécessaires à leur confort ;*

Avis favorable aux conditions suivantes :

- *prévoir une porte d'entrée en bois et non vitrée et des châssis respectant la courbe des fenêtres cintrées ;*
- *prévoir et préciser le traitement des pignons émergents ;*
- *créer au niveau du rez-de-chaussée un local commun (poubelles, vélos,...) pour les logements (à la place des sanitaires prévus pour le commerce) ;*
- *respecter le code civil en matière de vues sur les propriétés voisines et limiter les rehausses et extensions des mitoyens à ce qui est strictement nécessaire. »*

Considérant que les lucarnes avant dépassent les gabarits autorisés par le PPAS (ne pas dépasser maximum 1,50m de hauteur et 3/4 de la largeur des façades) ;

Considérant que la surface des logements déroge au PPAS (surface minimale fixée à 65m²) ;

Considérant que suite au précédent refus, aucune amélioration n'a été apportée à l'immeuble ;

Considérant que la seule modification apportée au projet consiste à la diminution du nombre de logements (4 au lieu de 5, les 2 logements du 4^{ème} étage étant regroupés) ;

Considérant qu'une demande de permis de régularisation (dossier n°13.304) introduite en date du 07.12.2001 est toujours en cours et en attente de plans modificatifs ;

Considérant que pour mémoire, le 20.03.2002, le collège et le F D avaient émis un avis favorable sur ce dossier, à condition de :

- *maintenir les planchers au niveau existant ;*
- *conserver la façade avant dans son état d'origine et supprimer par ce fait le niveau de commerce prévu au rez-de-chaussée ;*
- *supprimer la lucarne convexe créée au niveau des combles et prévoir une lucarne rectiligne en recul de la corniche ;*
- *conserver le niveau du sous-sol et y créer des locaux communs nécessaires au confort des 3 logements prévus (locaux poubelles, vélos...) ;*
- *prévoir une porte en bois non vitrée et des châssis respectant la courbe des fenêtres cintrées ;*
- *préciser le traitement des pignons émergents.*

Considérant que le 21/12/2004, le collège à proposé, comme mode de réparation faisant suite au procès verbal n°Pv2002-04, la remise en état pristin ;

Considérant que malgré les avis favorables conditionnels émis respectivement pour le dossier n°13.304 et 13.435, aucune condition n'a été respectée et que le propriétaire à maintenu les travaux en infraction ;

Avis reporté en attente de visite sur place.

HUITIEME OBJET

Dossier 13.929 – Demande de Monsieur HOULISTON et Madame FONTAINE pour agrandir l'immeuble sis rue Lessire, 1.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Transformation et extension de la maison
- ENQUETE :** du 15 au 29 avril 2005. 23 lettres de réclamations et une lettre favorable au projet sont parvenues. Les réclamations sont basées principalement sur :
- emprise au sol de 2,10 x 9 mètres, dans la zone latérale de "non aedificandi" (3 mètres) imposée dans tous les plans d'urbanisation, qui devaient répondre au "Règlement Général sur les bâtisses" de la Commune d'Auderghem
 - il est fait référence aux motivations de l'avis unanimement défavorable de la commission de concertation du 8 mars 2005 sur le précédent dossier (aucune dérogation au principe de la zone latérale de "non aedificandi", caractère ouvert et aéré du quartier, précédent inadmissible)
- MOTIFS :**
- actes et travaux en intérieur d'îlot
 - dérogation aux prescriptions du RRU en matière d'implantation.

Présents : Mr Houliston et Mme Fontaine, l'architecte et Mr et Mme Boon (voisins de droite).

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

Considérant la situation du bien 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 d'agrandir une maison unifamiliale quatre façades par la construction d'une extension latérale (sur un niveau) et arrière (sur deux niveaux) ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant les réclamations introduites durant l'enquête publique ;
Considérant que la présente demande fait suite à un premier projet prévoyant la construction d'une extension arrière et latérale sur deux niveaux et ayant fait l'objet d'un avis défavorable sur le projet tel que présenté en commission de concertation du 8 mars 2005 ;
Considérant que la présente demande limite le gabarit de l'extension latérale à un niveau ;
Considérant la situation particulière de la maison qui est la dernière de la rue Lessire et dont le bâtiment voisin de gauche est implanté le long de la voirie perpendiculaire (avenue des Héros) ;
Considérant dès lors que, malgré que la zone de recul latéral soit réduite à 90 cm au droit de l'annexe, il subsiste une distance suffisante (environ 12 m) entre la maison du demandeur et la maison voisine de gauche ;
Considérant que d'autres maisons du quartier, situées dans une configuration similaire, possèdent également une extension sur un (voire ponctuellement deux) niveau(x) en zone de recul latéral ;
Considérant que les deux voisins directs ont marqué leur accord sur le projet ;
Considérant dès lors que la dérogation au RRU en matière d'implantation est acceptable ;

Avis favorable à condition de prévoir une finition esthétique aux toitures plates des annexes (lestage en gravier, toiture végétale, ...).

NEUVIEME OBJET

Dossier 13.853 – Demande de Madame CLERENS pour réaliser une extension en toiture de la maison sise chaussée de Wavre 1897.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation – espace structurant

DESCRIPTIF : Extension en toiture

ENQUETE : du 15 au 29 avril 2005. Une lettre de réclamations comportant 13 signatures ainsi qu'une demande d'audition comportant 13 signatures sont parvenues. Les réclamations sont basées principalement sur le fait que le projet provoquera des nuisances et des troubles de jouissance de plusieurs ordres:

- création d'importantes zones d'ombre dans les jardins voisins
 - extension donnant accès à une plate-forme de laquelle on a des vues plongeantes dans les maisons et jardins avoisinants
- la ligne des toits allant du 1897 au 1903 serait dénaturée, rompant l'harmonie du quartier
- le n° 1895, déjà ombragé par une annexe au 1er étage du 1897, serait écrasé par cette nouvelle extension
- création d'un précédent brisant la norme des gabarits de la ruelle (actuellement rez+1 étage – projet prévoyant un rez+2 étages)

MOTIFS :

- actes et travaux en intérieur d'îlot
- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de toiture
- immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

Présents : Mr Clerens et Mr Schepens, Mme Chaperon (n°1893), Mr Vandendorre (n°1901), Mme Leroy et Mr Jourdain (n°1889), Mme Dehon (n°1895), les réclamants.

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

Considérant la situation du bien en zone d'habitation le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension en toiture (création d'une lucarne dans le versant avant de la toiture et rehausse de la façade et du versant arrière de la toiture) ;

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

Considérant cependant que le volume supplémentaire créé par la rehausse du versant arrière de la toiture présente une dérogation importante aux dispositions du RRU en matière de profil de toiture, sans pour autant satisfaire aux normes minimales d'habitabilité pour une chambre (environ 2 m sous poutre, accès par un escalier escamotable) ;

Considérant que cette rehausse est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage (perte d'ensoleillement et de luminosité) et à rompre l'harmonie des toitures ;

Considérant la typologie du bâti circonvoisin ;

Considérant les réclamations introduites durant l'enquête publique et exprimées en séance de la commission de concertation ;

Avis favorable sur la création de la lucarne en façade avant, à condition de remplacer la couverture prévue pour les pans de toiture restant (zinc à joints debout) par des tuiles ;

Avis défavorable sur la modification de la toiture en façade arrière.

Des plans modifiés seront soumis à l'approbation du collège avant délivrance du permis d'urbanisme.

DIXIEME OBJET

Dossier 13.900 – Demande de Monsieur et Madame DEBATTY-MESTDAGH pour agrandir et transformer en 2 appartements la maison sise rue du Bocq 25.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : agrandir et transformer une maison en 2 appartements

ENQUETE : du 15 au 29 avril 2005. Pas de réclamation.

MOTIF :
- actes et travaux en intérieur d'îlot
- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur.

Présents : Madame DEBATTY-MESTDAGH et l'architecte.

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

Considérant la situation du bien en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale en immeuble à 2 appartements et de l'agrandir par la construction d'une extension arrière sur deux niveaux ;

Considérant que les deux logements projetés disposent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que l'extension projetée (escalier) permet de créer une bonne communication entre les pièces de vie du logement inférieur ;

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

Considérant que la profondeur totale de l'immeuble n'excèdera pas 14,60 m ;

Considérant que le projet n'engendre qu'une faible rehausse de mitoyen ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU en matière de profondeur est acceptable ;

Avis favorable à condition de prévoir une finition esthétique aux toitures plates des annexes (lestage en gravier, toiture végétale, ...).

ONZIEME OBJET

Dossier 13.904 – Aanvraag van de heer en mevrouw KIPPERS-VRANCKEN voor het uitbreiden van de woning gelegen Houyouxstraat, 9.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Extension arrière de la maison

ENQUETE : du 15 au 29 avril 2005. Aucune réclamation.

MOTIFS : - Actes et travaux en intérieur d'îlot
 - Dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur

Présents : Mr et Mme Kippers-Vrancken et l'architecte.

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

Considérant la situation du bien en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière sur deux niveaux et de réaliser une terrasse en surplomb sur le jardin ;

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

Considérant que l'annexe projetée s'adosse à une extension voisine existante (sur trois niveaux) du côté droit (n° 7) ;

Considérant que le bâtiment voisin de gauche (n° 11) possède également une extension sur deux niveaux, implantée en recul vis-à-vis de la mitoyenneté ;

Considérant qu'au droit de l'axe mitoyen, le projet ne dépasse pas ce bâtiment voisin de plus de 3 m ;

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

Considérant que la dérogation au RRU en matière de profondeur est minime et acceptable ;

Considérant que le demandeur déclare souhaiter l'abattage de 2 arbres (conifères) situés en fond de parcelles et leur remplacement par 2 feuillus ;

Avis favorable à condition de :

- prévoir une finition esthétique à la toiture plate de l'annexe (lestage en gravier, toiture végétale, ...)
- fournir un plan de jardin détaillant l'implantation et le choix des essences d'arbres à planter.

DOUZIEME OBJET

Dossier 13.889 – Demande de C.G.S. pour changer l'affectation du rez, de bureau en commerce (banque), boulevard du Souverain, 280.

- ZONE :** Au PRAS : zone mixte et le long d'un espace structurant.
- DESCRIPTIF :** Modification de la destination des locaux de bureaux en commerces et en bureaux accessoires au commerce et modification de la zone de recul en vue d'y installer une banque.
- ENQUETE :** du 15 au 29 avril 2005. Pas de réclamation.
- MOTIF :**
- plus de 200m² de commerce en zone mixte
 - dérogation aux prescriptions du R.R.U. en matière de zone de recul
 - actes et travaux en ZICHEE et en espace structurant (uniquement pour avis).

Présents : Mr Kotovitch et 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 mixte, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de modifier la destination du rez-de-chaussée d'un immeuble de bureaux (environ 670 m²) en commerce (agence bancaire) et bureaux accessoires à ce commerce ;
Considérant que la demande vise également à supprimer une partie de la zone végétale de la zone de recul pour y aménager un parking pour handicapé ;
Considérant que l'AED – Direction des Voiries – n'a pas formulé d'objection au changement d'affectation du rez-de-chaussée (zone de bureaux en commerce) ;
Considérant que ce changement d'affectation de bureau en commerce ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone, apporte une mixité de fonctions dans l'immeuble et crée une animation commerciale au rez-de-chaussée ;
Considérant que l'aménagement d'emplacements de stationnement (même pour handicapés) en zone recul est contraire aux dispositions du RRU ;
Considérant qu'il existe d'autres alternatives permettant de réserver du stationnement pour les personnes handicapées ;
Considérant qu'il y a lieu de maintenir la zone de recul plantée et ceinturée d'une haie ;
Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable sur le changement d'affectation, la transformation de la façade avant et la création d'un accès piéton séparé vers la zone de commerce « A » avec adaptation des plantations en zone de recul.

Conformément aux explications données en séance, le demandeur fournira à la commune une note reprenant les raisons sociales ou économiques justifiant l'implantation et la superficie commerciale supérieure à 200 m².

Avis défavorable pour l'aménagement d'un parking en zone de recul. La commission préconise la réservation d'un emplacement de stationnement pour personnes handicapées en voirie (demande à introduire à l'AED dir. Voiries).

Il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme séparée pour les enseignes.

Des plans modificatifs devront être introduits avant la délivrance du permis.

TREIZIEME OBJET

Dossier 13.913 – Demande de Monsieur et Madame MAIRLOT-TESSARO pour réaliser une extension en toiture de l'immeuble sis avenue du Parc de Woluwe, 46.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
Au PPAS n° 17 : zone de construction d'habitation semi-ouverte
- DESCRIPTIF :** réaliser une extension en toiture (construction d'un étage supplémentaire sur une partie de la toiture plate existante)
- ENQUETE :** du 15 au 29 avril 2005. Pas de réclamation.
- MOTIFS :**
- dérogation au PPAS n° 17 en matière de gabarit (hauteur), toiture et matériaux
 - dérogation aux prescriptions du R.R.U. en matière de hauteur.

Présents : Monsieur et Madame MAIRLOT-TESSARO et l'architecte.

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

Considérant la situation du bien en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de construction d'habitation semi-ouverte du plan particulier d'affectation du sol n° 17 (20/05/1960) ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir le logement situé au troisième et dernier étage d'un immeuble à appartements par la construction d'un volume supplémentaire sur une partie de la toiture plate existante ;

Considérant que le présent projet fait suite à une première demande similaire ayant fait l'objet d'un avis défavorable en commission de concertation du 15 octobre 2004 ;

Considérant que le projet prévoit une réduction de la surface de l'extension (suppression de la cuisine - environ 16,5 m²), ce qui diminuera fortement l'impact du nouveau volume depuis l'espace public ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n° 17 est en voie d'abrogation (dossier transmis au gouvernement qui doit se prononcer pour le 23 mai 2005) ;

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

Avis favorable

QUATORZIEME OBJET

Dossier 13.909 – Demande de Monsieur LEMAITRE B. pour transformer et agrandir la maison sise avenue des Passereaux, 17.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle.
Au PPAS n°8 (28-07-1988) : zone résidentielle en ordre discontinu.
- DESCRIPTIF :** Transformer et agrandir une maison unifamiliale par la réalisation d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée et remplacement du toit plat en zone latérale par une toiture inclinée.
- ENQUETE :** du 15 au 29 avril 2005. Une réclamation nous est parvenue et porte principalement sur :
- La demande de remise en état du pilastre situé en zone de recul ;
 - La demande d'enterrer le câble de télédistribution (qui traîne actuellement sous la clôture mitoyenne) ;
 - Ne pas dépasser le mur mitoyen du voisin n°15 ;
 - Les obligations de la mitoyenneté à respecter lors des travaux ;
- MOTIF :**
- actes et travaux en intérieur d'îlot
 - dérogation aux prescriptions du PPAS n° 8 (28/07/1988) en matière d'implantation.

Présents : Mr Bruno Lemaître et Mr et Mme Smeets-Cesaretti (voisins au n°15).

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et zone résidentielle en ordre discontinu au plan particulier d'affectation du sol n°8 (28/07/1988) ;
Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une véranda de 8,45m² au rez et l'ajout d'une toiture inclinée sur le volume latéral gauche ;
Considérant l'amélioration de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que cette annexe s'aligne avec l'extension du bâtiment voisin de droite (n°15) et ne déroge pas au RRU en matière de profondeur ;
Considérant que cette extension n'engendre aucune rehausse de mitoyen ;
Considérant que la dérogation au PPAS en matière de profondeur ne porte que sur 1,31m (14,31m au lieu de 13,00m), ne porte pas préjudice au voisinage et est donc acceptable ;
Considérant la réclamation introduite pendant l'enquête publique ;

Avis favorable à condition de respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques sans rehausse ni prolongation de mitoyen.

QUINZIEME OBJET

Dossier 13.916 – Demande de la sprl LVLJ pour modifier les baies au rez-de-chaussée de la taverne « Le Villance », boulevard du Souverain, 274.

ZONE : Au PRAS : zone mixtes, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol.

DESCRIPTIF : Modification de baies au rez-de-chaussée sur la façade du boulevard du Souverain.

ENQUETE : Néant.

MOTIF : immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis).

Présents : Le représentant de LVLJ et l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis majoritaire (Commune, AATL-DU, IBGE et SDRB) suivant :

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

Considérant qu'il s'agit de démolir la maçonnerie entre deux fenêtres existantes en conservant le linteau commun et de poser un nouveau châssis comprenant des portes coulissantes ;

Considérant qu'il s'agit également d'apporter quelques modifications intérieures au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que les nouveaux châssis en bois respectent la typologie des châssis existant ;

Considérant l'amélioration de confort par une augmentation des surfaces éclairantes ;

Considérant que ces travaux ne modifient pas l'aspect de la façade principale ;

Avis favorable.

L'AATL-DMS émet l'avis suivant :

Avis défavorable vu que le projet altère la continuité de la façade existante.

SEIZIEME OBJET

Dossier 13.844 (demande de permis d'urbanisme) et dossier 02/0532 (demande de permis d'environnement de classe 2) introduits par la s.a. RS IMMO pour la construction d'un immeuble à 8 appartements et l'exploitation de 11 emplacements de parking couverts, avenue Pré des Agneaux, 35-41. (Report d'avis – voir commission de concertation du 19 avril 2005).

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
Au PPAS n° 21 (16/11/1956) : zone artisanale
- DESCRIPTIF :** construction d'un immeuble à 8 appartements et exploitation de 11 emplacements de parking couverts
- ENQUETE :** du 16 mars au 30 mars 2005. Une demande d'audition est parvenue.
- MOTIF :**
- dérogation au PPAS n° 21 en matière de profondeur et de lucarnes
 - Actes et travaux en intérieur d'îlot
 - Exploitation d'installations classées.

Présent : L'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone artisanale du plan particulier d'affectation du sol n°21 (16/11/1956) ;

Considérant qu'il s'agit de construire sur une friche, un immeuble de 8 appartements et 11 emplacements de parking couverts ;

Considérant que la présente demande fait suite à un permis d'urbanisme délivré le 28/03/2002 pour la construction d'un immeuble comportant 8 appartements, un rez-de-chaussée commercial et bureaux ainsi que 21 emplacements de parking en sous-sol ;

Considérant l'apport de nouveaux logements ;

Considérant que le projet améliore de front bâti existant ;

Considérant que le bâtiment fera face à l'ensemble classé du Logis-Floréal ;

Considérant l'avis de principe émis par la CRMS ;

Considérant la profondeur importante de la parcelle et les possibilités de construction en intérieur d'îlot prévues par le PPAS ;

Considérant que la maison voisine possède une cour couverte et un bâtiment annexe en fond de parcelle ;

Considérant dès lors que la dérogation au PPAS en matière de profondeur est acceptable ;

Considérant la réclamation exprimée en séance ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **diminuer la hauteur sous corniche et sous faîte de l'immeuble afin d'obtenir un meilleur raccord avec la maison mitoyenne et une meilleure intégration avec les immeubles de la cité Logis-Floréal ;**
- **respecter les dispositions du RRU en matière d'accès aux personnes à mobilité réduite ;**
- **supprimer les bow-windows en briques au niveau de la toiture ;**
- **diminuer la hauteur du soubassement en pierre bleue dans la partie droite pour suivre la pente de la rue ;**
- **revoir la composition de la façade en conséquence ;**
- **respecter les dispositions du code civil en matière de vues sur les propriétés voisines depuis les terrasses en conservant un recul planté de minimum 1,90 m ;**
- **ne pas rehausser le mitoyen de droite au niveau du rez-de-chaussée ;**
- **alléger le traitement des lucarnes en façade avant pour les intégrer d'avantage dans le versant de la toiture (retrait par rapport à la façade, corniche affirmée, augmentation des surfaces vitrées et usage de matériaux plus légers tels que bois....) ;**

Les plans modificatifs seront soumis à l'approbation du collège avant toute délivrance de permis par celui-ci.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE