

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

26-04-2007

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS (points 10 à 14)
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. SNAPS, Secrétaire-adjoint
Mme M. TOMSON, Secrétaire-adjoint
Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

PREMIER OBJET

Dossier 14.282 – Demande de Madame De GROOTE et Mademoiselle TIBERGHIEU pour la construction d'une toiture à versant avec aménagement d'un duplex sur un immeuble à appartement à front de voirie, l'extension et la transformation d'une étable en habitation unifamiliale, rue de l'Amblève, 31.

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité

DESCRIPTIF : construction d'une toiture à versant avec aménagement d'un duplex sur un immeuble à appartement à front de voirie, extension et transformation d'une étable en habitation unifamiliale.

ENQUETE : du 19 mars au 2 avril 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (art.6)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
Bâtiment arrière repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : Madame De Groot, la demanderesse, 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 de forte mixité au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de rehausser la façade avant, de construire un toit à versants sur la toiture plate d'un immeuble à appartements situé à front de voirie afin d'agrandir le logement existant au 2^e étage en un duplex et d'étendre et de transformer un arrière bâtiment (ancienne étable) en habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'un garage dans le volume arrière avec accès en dalles gazon ;

Considérant que la cour intérieure, actuellement totalement imperméabilisée, sera partiellement réaménagée en jardinet ;

Considérant toutefois qu'il n'y a pas lieu d'autoriser une circulation automobile en intérieur d'îlot ;
Considérant dès lors que la demande n'améliore pas suffisamment les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le projet prévoit de plus la modification et l'extension d'un garage existant en intérieur d'îlot, afin d'y aménager une cuisine avec débarras ;

Considérant que le projet ne dédensifie pas suffisamment l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la partie arrière de la demande ne nécessite aucune modification des murs mitoyens hormis la création de jours ;

Considérant la création d'un logement de qualité en intérieur d'îlot ;

Considérant que le volume de toiture du bâtiment avant permet la transformation d'un appartement 1 chambre en logement 3 chambres avec une terrasse dans ce nouveau volume ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de cet appartement ;

Considérant que la nouvelle corniche présentera la même hauteur que celle de la construction voisine du même gabarit que le projet ;

Considérant que le futur volume de toiture du bâtiment avant prolongera celui de l'immeuble voisin de gauche ;

Considérant que la construction à front de rue est actuellement la seule ayant une toiture plate ;

Considérant également qu'il existe de nombreuses constructions dans cette même rue ayant un gabarit identique à celui de la demande, à savoir *rez+2+toiture* ;

Considérant de plus que le revêtement de ce nouveau volume sera réalisé dans les mêmes matériaux et teintes que ceux des toitures voisines ;

Considérant dès lors que le projet s'intègre globalement aux caractéristiques urbanistiques du bâti existant environnant mais qu'il y a lieu de diminuer l'impact de la rehausse du pignon afin de ne pas porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant néanmoins que la terrasse existante à l'arrière du 1^{er} étage du bâtiment à front de rue donne lieu à des vues droites et obliques vers l'héritage voisin de droite (n° 29) ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer le garage en intérieur d'îlot et limiter l'accès carrossable à la profondeur du bâtiment principal**
- **supprimer le volume abritant la cuisine et le débarras et intégrer ces fonctions dans le volume arrière**
- **réaménager en conséquence les accès communs et la zone de cour et jardin en y favorisant la pleine terre**
- **obtenir une servitude de vue, de jour et/ou de passage (évacuation d'urgence imposée par le SIAMU)**
- **réduire la pente de la toiture du bâtiment avant (similaire à celle de la maison voisine de droite)**
- **rendre la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage du bâtiment à front de rue conforme au code civil en matière de vues droites et obliques en évitant toute rehausse de mitoyen (bacs plantés).**

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

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.212 – Demande de Monsieur COIFFARD et Madame HAZARD pour la construction d'une extension en toiture d'une maison unifamiliale, rue de la Tanche, 23.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : construction d'une extension en toiture d'une maison unifamiliale.

ENQUETE : du 19 mars au 2 avril 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

AUDITION : Monsieur Coiffard et Madame Hazard, les demandeurs, l'architecte,

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

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

Considérant qu'il s'agit de l'extension en toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la réalisation d'un étage supplémentaire à l'arrière de la maison et d'un volume de toiture avec une lucarne en façade avant ;

Considérant que le projet a pour but d'aménager deux chambres supplémentaires ainsi qu'une salle de douches ;

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

Considérant que le profil de toiture projeté dépasse celui de la construction voisine la plus haute (n° 27), sans dépasser le niveau du faîte de cette dernière ;

Considérant que l'étage supplémentaire à l'arrière de l'habitation présente une hauteur d'environ 2,50 m et qu'il est implanté 1,20 m en retrait par rapport au plan de la façade concernée ;

Considérant que l'immeuble présente actuellement une toiture plate, contrairement aux constructions voisines ayant une toiture à versants ;

Considérant que le revêtement de la nouvelle toiture est prévu en tuiles de teinte *gris schiste* alors que les tuiles des maisons mitoyennes sont de teinte rouge ;

Considérant que le revêtement de teinte gris foncée de l'étage supplémentaire arrière et sa faible surface vitrée amplifient son impact visuel ;

Considérant toutefois que le percement des baies se justifie de par la répartition intérieure des pièces de cet étage ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition

- de prévoir un revêtement de façade de l'étage supplémentaire arrière mieux intégré à l'ensemble architectural (p.ex. : enduit de ton clair ou similaire à celui des briques) ;
- de prévoir des tuiles de teinte similaire à celles des constructions mitoyennes.

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

TROISIEME OBJET

Dossier 14.301 – Demande de Monsieur Patrick GUSTIN pour la construction d'une piscine extérieure, avenue Jean Van Horenbeeck, 143.

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

DESCRIPTIF : construction d'une piscine extérieure.

ENQUETE : du 19 mars au 2 avril 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Monsieur Patrick Gustin, le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 piscine extérieure de 55 m² dans le jardin d'une maison unifamiliale ;

Considérant que les techniques nécessaires au fonctionnement de ladite piscine seront placées dans une remise implantée contre la limite mitoyenne de gauche (n° 145) ;

Considérant que la piscine projetée est implantée à 13,20 m de cette même limite de propriété ;

Considérant également qu'une distance de plus de 37 m sépare l'objet de la demande et la limite de fond de parcelle ;

Considérant que le projet prévoit également la réalisation d'une nouvelle terrasse en bordure de la piscine ;

Considérant que la remise présente une superficie d'un peu plus de 60 m² et d'une hauteur de 3 m ;

Considérant que cette dernière existe depuis de nombreuses années et que son aspect doit être amélioré ;

Considérant que, lors de ces aménagements, il est prévu d'abattre un houx ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition

- d'apporter une amélioration sensible à l'esthétique de l'annexe
- de déplacer ou préserver le houx au lieu de l'abattre.

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

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.273 – Demande de Monsieur Nicolas CORLUY pour la construction d'un étage supplémentaire sur une maison unifamiliale, boulevard des Invalides, 133.

ZONE : Au PRAS : (A.G.R.B.C. du 03/05/2001) : zone d'habitation

DESCRIPTIF : construction d'un étage supplémentaire sur une maison unifamiliale.

ENQUETE : du 19 mars au 2 avril 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant (art.5) et de toiture (art. 6))

AUDITION : Madame Corluy, le demandeur, 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 au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'un étage supplémentaire sur une maison unifamiliale ;

Considérant que cette extension a pour but d'aménager trois chambres supplémentaires, une salle de bains et une salle de douche ;

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

Considérant que l'objet de la demande ne déroge que de 80 cm aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de façade avant ;

Considérant que le volume projeté à l'arrière du bâtiment déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture ;

Considérant toutefois que le niveau des faîtes des deux constructions voisines reste supérieur à celui du projet ;

Considérant que l'impact visuel du nouveau volume est diminué de par l'existence d'un relief en façade arrière ;

Considérant néanmoins l'absence d'intégration de la rehausse en façade avant au bâti existant (matériaux de la rehausse, teinte des châssis, proportions des baies, ...) ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de retravailler l'esthétique globale de la rehausse en façade avant :

- soit en prévoyant un retrait avec allègement de l'extension (matériaux, proportions des baies, corniche supérieure, ...)
- soit en uniformisant l'ensemble de la façade avant (matériaux, teintes et proportions des châssis)

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

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.274 – Demande de Monsieur Alain BERLIER pour la construction d'une extension arrière sur deux niveaux, la création d'une lucarne en façade arrière et les transformations intérieures d'une maison unifamiliale, rue du Villageois, 1.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESRIPTIF : construction d'une extension arrière sur deux niveaux, création d'une lucarne en façade arrière et transformations intérieures d'une maison unifamiliale.

ENQUETE : du 19 mars au 2 avril 2007. Une lettre de réclamation nous est parvenue au cours de l'enquête. Elle concerne principalement :

- un problème de profondeur disproportionnée du bâtiment
- atteinte à l'aspect esthétique
- risque d'un précédent

MOTIF : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art.4) et de toiture (art.6)

AUDITION : Madame Berlier, la demanderesse, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages et de créer une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la fermeture de la terrasse arrière du 1^{er} étage, sur l'extension à l'arrière du 2^{ème} étage afin d'y aménager une chambre supplémentaire avec salle de bains et sur la réalisation d'une lucarne en toiture arrière ainsi que sur l'aménagement des combles ;

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

Considérant la largeur fortement réduite de la parcelle, à savoir 4,10 m ;

Considérant que la profondeur totale du bâti aux étage s'élève à 14,66 m, soit 5,29 m plus profond que la construction voisine mitoyenne ;

Considérant dès lors que l'objet de la demande déroge de plus de 2 m aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur ;

Considérant de plus que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture, vu que ces extensions dépassent en hauteur le profil mitoyen de la construction voisine de référence ;

Considérant toutefois que ces travaux ont été effectués il y a de nombreuses années, sans avoir fait l'objet d'aucune plainte avant l'introduction de la demande de permis ;

Considérant la présence de plusieurs constructions fort profondes dans la rue ;

Considérant néanmoins que ces grandes profondeurs sont majoritairement limitées au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'esthétique des extensions n'atténue nullement leur impact visuel ;

Considérant également que le pignon très important et très visible depuis l'espace public nuit à la Zichee ;

Considérant dès lors que ces volumes en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture sont de nature à porter préjudice aux qualités

résidentielles du voisinage ;

Considérant de plus que les conditions d'éclairage et de ventilation naturels de la chambre arrière du 2^{ème} étage sont de nature à porter préjudice aux conditions d'habitabilité du logement ;

Considérant la réclamation introduite en cours d'enquête ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **réduire le volume des extensions en supprimant les parties abritant la salle de bains (2^{ème} étage) et la cuisine (1^{er} étage)**
- **revoir la répartition des pièces en conséquence, notamment afin d'améliorer les conditions d'habitabilité du logement aux étages en matière d'éclairage et d'aération naturels**
- **revoir considérablement l'esthétique de la façade arrière des volumes annexes (prévoir un enduit de teinte claire en lieu et place du bardage existant)**

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

SIXIEME OBJET

Projet mixte – Demande de permis d’urbanisme n°14.198 de la s.a. BOUYGUES IMMOBILIER pour la construction d’un immeuble de 144 logements et de permis d’environnement de classe 1B n°02/0641 pour l’exploitation de 136 emplacements de parking couverts et de 4 chaudières au gaz (total 1600 kW) – Rubriques 68b et 40b, boulevard des Invalides, 208-220.

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité

DESCRIPTIF : Construction d’un immeuble de 144 logements (dossier n° 14.198) et exploitation de 136 emplacements de parking couverts et de 4 chaudières au gaz (total 1600 kW) - Rubriques 68b et 40b (dossier n° 02/0641).

ENQUETE : du 19 mars au 2 avril 2007. Neuf lettres de réclamations ainsi qu’une demande d’audition nous sont parvenues au cours de l’enquête. Les réclamations concernent principalement :

- Nombre excessif d’appartements
- Hauteur et gabarit de l’ensemble des immeubles trop important
- Problème de mobilité (embouteillages, circulation élevée) et de parking (trop peu par rapport au nombre d’appartements)
- Architecture et esthétique de l’ensemble à revoir (notamment la façade trop massive à front du boulevard)
- La zone de recul du complexe devrait avoir les mêmes dimensions que celles des immeubles existants et être affectée au parking
- Diminution de la végétation, notamment risques pour le tilleul
- Perte de vue et de luminosité

MOTIFS : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 4.5)
Projet soumis à rapport d’incidences en urbanisme et environnement
Exploitation d’installations classées

PRESENTS : Madame Morozzo-della Rocca, Monsieur Laurent Tirot, les représentants de la s.a. BOUYGUES, Monsieur Nicolas Barbier, l’avocat du promoteur, Monsieur Vincent Dumortier, représentant du bureau d’étude Planeco, Madame Sylvie Bruyninckx, Messieurs Wim Crombez et Benoît Jacques, les architectes, Madame Ginette Dumay, Monsieur A. Deblende, Monsieur Wegnez, Monsieur Robert Vanobbergen, Madame Corinne Vander Wauven, Monsieur Patrick Caenen, Madame Sabine Laureys, Madame Catherine Dachy, Monsieur Dominique Nihoul, Messieurs Hugues et Yves Labar, Monsieur François Dessain, les réclamants.

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

Avis reporté pour examen complémentaire.

SEPTIEME OBJET

Projet mixte – Demande de permis d’urbanisme n° 14.258 de WILMA PROJECT DEVELOPMENT pour la construction d’un complexe d’immeubles comportant 42 appartements et de permis d’environnement de classe 1B n°02/0670 pour l’exploitation de 45 emplacements de parking couverts et de 12 emplacements de parking à l’air libre - Rubriques 68b-152a, Madison Parc (entre le boulevard du Souverain 384-388, le Luxor Parc, la Place Govaert et la promenade verte).

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

DESCRIPTIF : Construction d’un complexe d’immeubles comportant 42 appartements (dossier n° 14.258) et exploitation de 45 emplacements de parking couverts et de 12 emplacements de parking à l’air libre - Rubriques 68b et 152a (dossier n° 02/0670).

ENQUETE : du 19 mars au 2 avril 2007. Neuf lettres de réclamation, une lettre-type comportant 39 signatures et une lettre-type comportant 34 signatures nous sont parvenues au cours de l’enquête. Elles concernent principalement :

- Problème de proximité, de hauteur et de vis-à-vis
- Implantation trop proche de la mitoyenneté
- Augmentation du trafic et problèmes de stationnement
- Manque d’harmonie dans le style et le volume et d’intégration dans l’ensemble existant
- Détérioration du cadre verdoyant
- Détérioration de la qualité esthétique et du charme du quartier
- Perte de luminosité et d’ensoleillement
- Nuisances dues au chantier

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)
Projet soumis à rapport d’incidences en urbanisme et environnement
Exploitation d’installations classées

AUDITION : Messieurs Demoulin et Herthoghe, les représentants de Wilma, Assar, Madame Jacques et Monsieur Standaert, les architectes, Monsieur Chenu, l’auteur du rapport d’incidence, Messieurs Kemp et Corman, les représentants de l’agence Victoire, Monsieur Hubert, représentant de JNL International, Monsieur Goffin, Madame Baum, Monsieur Van Calsteren, Monsieur Ehret, Monsieur Marino, Monsieur Dethève, Monsieur Godfroid, Madame Dib, Monsieur Skiba, Monsieur Verstraeten, Madame Duesberg, Madame Van Der Roest, Madame Berger-Bodart, Madame Panneel, Monsieur Moriau, Monsieur Roger Strowel, Monsieur Jacques Dethève, le représentant du Conseil de Gérance de la Résidence Le Château, Les Terrasses de Val Duchesse, les réclamants.

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

Avis reporté pour examen complémentaire.

HUITIEME OBJET

Dossier 14.272 – Demande de la s.p.r.l. JASPERS pour la construction d'un immeuble à 4 appartements avec rez commercial, chaussée de Wavre 145//rue Keyen 3.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation avec liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant.
- DESCRIPTIF :** construction d'un immeuble à 4 appartements avec rez commercial.
- ENQUETE :** du 19 mars au 2 avril 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIF :** Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur, hauteur de façade avant, toiture et zone de recul
- AUDITION :** Monsieur Jaspers et Monsieur Sterckx, les demandeurs, Monsieur Cnop, l'architecte, Monsieur De Kerchove, le propriétaire,

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, 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 construire un immeuble à 4 appartements avec rez-de-chaussée commercial sur un terrain situé à l'angle de deux voiries ;

Considérant que la présente demande fait suite à un 1^{er} projet prévoyant la construction d'un immeuble à 5 appartements avec rez-de-chaussée commercial et ayant fait l'objet d'un refus de permis en date du 5 décembre 2006 ;

Considérant la fermeture du front bâti et la suppression de pignons aveugles ;

Considérant l'apport de nouveaux logements de qualité ;

Considérant que le projet déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (au 2^e étage côté chaussée de Wavre), de hauteur de façade avant (en ce qu'il ne tient pas compte de la pente de la rue), de toiture (il dépasse le profil voisin le plus haut au niveau du versant arrière) et de zone de recul (construction en sous-sol) ;

Considérant que la dérogation en matière de profondeur n'engendre qu'une rehausse limitée du mitoyen de droite ;

Considérant que la dérogation en matière de toiture n'engendre aucune modification de mitoyen ;

Considérant que la dérogation en zone de recul est limitée à une bande de 1 m de large sur 7,5 m de long et qu'elle permet d'aménager 4 emplacements de stationnement pour les logements ;

Considérant que ces dérogations sont minimales et acceptables ;

Considérant que le projet propose des raccords harmonieux avec les constructions mitoyennes ;

Vu le courrier du 5 mars 2007 émanant de l'Administration de l'Équipement et des Déplacements-Direction des voiries, par lequel elle fait savoir qu'elle n'a pas d'objection de principe quant au projet ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- placer la citerne d'eau de pluie sous la zone d'accès au sous-sol
- adapter le local vélos/poussettes afin qu'il soit fonctionnel
- prévoir des finitions esthétiques pour les toitures plates non accessibles
- ne placer aucun système d'évacuation en façades à rue (hottes, ventilations, gaz brûlés, ...)

- **obtenir un avis favorable du SIAMU**

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

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.269 – Demande de Monsieur KAZADI et Madame VAN CRUGTEN pour le changement de destination d'un commerce en logement (1^{er} étage), d'une partie d'un logement en bureau (2^{ème} étage) et l'aménagement d'un studio en toiture, chaussée de Wavre, 2041.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : changement de destination d'un commerce en logement (1^{er} étage), d'une partie d'un logement en bureau (2^{ème} étage) et aménagement d'un studio en toiture.

ENQUETE : du 21 mars au 4 avril 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Modification partielle de la destination d'un logement (PRAS 0.12)

AUDITION : Monsieur Kazadi et Madame Van Crugten (demandeurs et architecte)

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

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

Considérant qu'il s'agit de changer la destination d'un immeuble mixte (commerce et logement en logements et bureau) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur le changement de la destination d'un commerce en logement (1^{er} étage), d'une partie d'un logement en bureau (2^{ème} étage) et l'aménagement d'un studio en toiture ;

Considérant que la superficie des logements projetés est supérieure à celle du logement existant ;

Considérant que le logement projeté au 1er étage disposera d'excellentes conditions d'habitabilité ainsi que d'un grand jardin ;

Considérant que le studio en toiture disposera de conditions d'habitabilité satisfaisantes ;

Considérant que la superficie de bureau projetée au 2^e étage est inférieure à celle du commerce existant et inférieure à 75 m² ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Vu que l'Administration de l'Équipement et des Déplacements nous a fait savoir, par courrier du 2 avril 2007, quelle n'a pas d'objection de principe à formuler quant au projet ;

Considérant néanmoins que la zone de recul est actuellement totalement imperméabilisée et que le projet ne prévoit aucune amélioration significative de la situation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- aménager la zone de recul en jardinet (en dehors des zones d'accès au bâtiment) et la clôturer à l'alignement (haie, muret bas)
- attribuer le garage à l'un des logements et non au bureau
- prévoir pour chaque logement une cave directement accessible depuis le hall commun

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

DIXIEME OBJET

Dossier 14.277 – Demande de Monsieur DI MASCIO et Mademoiselle NOTARIANNI pour la transformation d'une maison existante (n°151) et la construction d'une maison (n°147-149), rue Valduc, 147-149 et 151.

ZONE : **Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**
Au PPAS n° 11 (adopté le 10/12/1958 et modifié le 31/10/1984) : zone de constructions fermées
Au permis de lotir délivré le 3/6/1966 et modifié le 15/6/1973

DESCRIPTIF : **Transformation d'une maison existante (n°151) et construction d'une maison (n°147-149).**

ENQUETE : **du 19 mars au 2 avril 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.**

MOTIFS : **Dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 11 et du permis de lotir en matière de gabarit (hauteur de façade et implantation), de toiture et de matériaux**
- Dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation, de hauteur de façade avant, de toiture et d'éléments en saillie sur la façade

AUDITION : **Monsieur Di Mascio et Mademoiselle Notarianni**

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, 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, en zone de constructions fermées du plan particulier d'affectation du sol n° 11 arrêté par arrêté royal du 10/12/1958 et modifié le 31/10/1984 et dans les limites d'un permis de lotir délivré le 3/6/1966 et modifié le 15/6/1973 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison existante au n°151 et de construire une maison aux n°147 et 149 (en lieu et place de deux garages existants) ;

Considérant que le projet supprime des pignons aveugles et restructure le front bâti ;

Considérant qu'il présente des dérogations aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol et du permis de lotir en matière de gabarit (hauteur de façade et implantation), de toiture et de matériaux (enduit au lieu de briques de parement) ;

Considérant qu'il déroge également aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation, de hauteur de façade avant, de toiture et d'éléments en saillie sur la façade ;

Considérant que l'implantation en dents de scie ainsi que les saillies de la façade avant projetée s'inspirent de celles de la construction voisine de droite et qu'elles permettent d'établir un raccord harmonieux entre cette construction et la maison à transformer ;

Considérant que les interventions en intérieur d'îlot ont notamment pour effet de diminuer la hauteur de mur mitoyen de gauche ;

Considérant que la hauteur de façade avant ne dépasse que d'environ 20 cm celle autorisée par le plan particulier d'affectation du sol (9 m) et le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet présente une toiture qui se raccorde relativement bien à la maison existante (engendrant un pignon mitoyen assez limité) et qui s'aligne pratiquement sur celle de l'immeuble mitoyen de droite ;

Considérant que les matériaux proposés peuvent s'intégrer dans le cadre urbain environnant mais qu'il y a lieu d'opter pour des teintes plus claires ;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **prévoir une finition végétale sur l'ensemble de la toiture de l'annexe du n°151**
- **respecter l'alignement au niveau du rez-de-chaussée (ne pas déborder sur le domaine public)**
- **proposer des teintes de matériaux mieux intégrées à l'environnement immédiat et moins sombres**
- **prévoir une finition esthétique (enduit) du mitoyen visible depuis l'espace public**
- **situer les baies en façade avant conformément aux dispositions du code civil afin d'éviter les vues obliques**
- **prévoir une corniche débordante**

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

ONZIEME OBJET

Demande de ACP RESIDENCE MOZART CHOPIN VIVALDI c/o GESTIMASS pour la régularisation de permis d'environnement pour l'exploitation, dans un complexe de logements, de 99 emplacements de parking couverts (boxes) répartis sur 2 niveaux – rubrique 68b, avenue de Beaulieu, 10-20

ZONE : Au PRAS: zone d'habitation

DESCRIPTIF : régularisation de permis d'environnement pour l'exploitation, dans un complexe de logements, de 99 emplacements de parking couverts – rubrique 68b

ENQUETE : du 19 mars au 02 avril 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Exploitation d'installations classées existantes.

AUDITION : la représentante de ACP RESIDENCE MOZART CHOPIN VIVALDI, Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :

Considérant que la demande se situe en zone en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant qu'il s'agit d'utiliser 2 niveaux de parking couvert totalisant 99 emplacements de parking en boxes qui sont communs dans un complexe de logements;

Considérant que les parkings desservent les immeubles ;

Considérant que les installations sont existantes et que dès lors les conditions d'exploitation sont d'application immédiate;

Considérant que l'installation étant située en zone d'habitation au PRAS, cela correspond à une zone 2 définie par l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées ;

Considérant que le permis d'environnement tenant lieu de permis de déversement d'eaux usées, il y a lieu d'y inclure des conditions de déversement conformes aux arrêtés en vigueur;

Considérant que l'enquête publique qui s'est tenue du 19 mars 2007 au 02 avril 2007 n'a révélé aucune opposition ;

Considérant le procès-verbal de clôture d'enquête;

Considérant que le respect des conditions du permis d'environnement tend à assurer la protection contre les dangers, nuisances ou inconvénients que, par leur exploitation, les installations en cause sont susceptibles de causer, directement ou indirectement, à l'environnement, à la santé ou à la sécurité de la population;

Avis favorable aux conditions qui seront émises par l'IBGE.

DOUZIEME OBJET

Dossier 14.320 – Demande de Madame DE RADIGUES DE CHENNEVIERE pour la rénovation et la pose d'un crépi sur la façade avant d'une maison, rue du verger, 4.

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

DESCRIPTIF : rénovation et pose d'un crépi sur la façade avant d'une maison.

ENQUETE : Néant.

MOTIF : Actes et travaux en ZICHEE

PRESENT : Néant

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 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 ;

Considérant qu'il s'agit de la rénovation et de la mise en peinture de la façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il est prévu de modifier le revêtement actuellement de teinte claire (blanc cassé) par un crépi à base de silicone de nuance orangée ;

Considérant que la demande inclut également le remplacement de la corniche existante ;

Considérant qu'à l'origine, les linteaux métalliques des baies étaient apparents ;

Considérant que cette ruelle pittoresque est bordée de constructions de styles architecturaux variés ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- proposer un échantillon de la teinte du crépi
- prévoir une corniche en bois et non en PVC
- dégager les linteaux afin de les rendre apparents

TREIZIEME OBJET

Dossier 14.313 – Demande de Madame Carine MALFROID pour la rénovation de la façade avant d’une maison, chaussée de Watermael, 108.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Rénovation de la façade avant d’une maison

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

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

AUDITION : Madame Malfroid, la demanderesse

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, par 3 voix et deux abstentions (la Commune et la SDRB), 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 rénovation de la façade avant d’une maison unifamiliale ;

Considérant que les travaux comprennent la pose d’un enduit de teinte gris clair patiné et la rénovation à l’identique de la corniche en bois et des linteaux peints en émail blanc ;

Considérant toutefois que l’aspect architectural de la construction se trouverait fortement altéré et diminué par la pose d’un enduit ;

Considérant la possibilité de rénover cette façade tout en conservant ses qualités esthétiques ;

Avis défavorable.

QUATORZIEME OBJET

Dossier 14.244 – Demande de Monsieur SYCZEWSKI et Madame SIKORA pour l'extension à l'arrière d'une maison unifamiliale sur deux niveaux et la réalisation d'une lucarne (projet adapté suite à l'avis de la commission de concertation du 1^e mars 2007), rue du Docteur, 16.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Extension arrière sur deux niveaux et réalisation d'une lucarne.
- ENQUETE :** du 4 au 18 février 2007 et du 19 mars au 2 avril 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête.
- MOTIF :** Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur Syczewski et Madame Sikora, les demandeurs, Monsieur Ramette, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture et d'une extension arrière sur deux niveaux ;

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

Considérant que l'annexe projetée s'adosse à la maison voisine de gauche (n° 14) et n'engendre qu'une faible rehausse du mitoyen visé ;

Considérant que la rehausse du mitoyen de droite est acceptable, vu la présence d'une annexe similaire (au 1^{er} étage) au n° 14 et de deux autres un peu plus loin dans la rue ;

Considérant que la réclamation introduite lors de la première enquête publique visait à augmenter la profondeur de l'extension au 1^{er} étage afin de l'aligner sur celle de la maison mitoyenne de gauche ;

Considérant que le demandeur a déclaré, lors de la séance du 1^{er} mars 2007 souhaiter s'aligner sur la profondeur de son voisin de gauche ;

Considérant que la terrasse projetée sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée a été supprimée et remplacée par une finition esthétique, à savoir une toiture végétale ;

Considérant que l'impact visuel de la lucarne a été considérablement diminué en l'implantant en recul par rapport au plan de la façade arrière et en limitant sa hauteur à 1,60 m ;

Considérant également que la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée arrière a été portée à 2,60 m ;

Considérant que l'éclairage naturel des locaux du rez-de-chaussée se trouve amélioré grâce à l'agrandissement du lanterneau vers l'avant de la maison ;

Considérant dès lors que le demandeur a répondu à toutes les conditions émises lors de la séance de la commission de concertation du 1^{er} mars 2007 ;

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

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE