

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

28-05-2009

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mme M. V. LAMBOT, membre AATL-DU
Mme M. KREUTZ, membre AATL-DMS
Mme V. DECHAMPS, membre S.D.R.B
Mr H. CONVENT, membre I.B.G.E.
Mme J. BAYOT, secrétaire
Mme R. SNAPS, secrétaire
Mme A-F LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/Afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD.

PREMIER OBJET

Dossier 14.704 – Demande de Monsieur DARCHAMBEAU pour la démolition d'une annexe vétuste au rez-de-chaussée et la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et premier étage d'une maison unifamiliale, avenue Jean-Baptiste Vannypen 57.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Démolition d'une annexe vétuste au rez-de-chaussée et construction d'une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et premier étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 30 avril au 14 mai 2009. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement l'augmentation de la hauteur du mur mitoyen de l'annexe du rez-de-chaussée, ce qui serait préjudiciable aux voisins en matière d'ensoleillement.

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 Darchambeau, le demandeur, Monsieur Sibenaler, 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 la démolition d'une annexe vétuste au rez-de-chaussée et de la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et premier étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30 avril au 14 mai 2009 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la perte d'ensoleillement due à la rehausse du mur mitoyen de droite (vers le n° 55) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil du projet dépasse les profils mitoyens des deux constructions voisines ;

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

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée serait diminuée d'environ 50 cm pour se limiter à 15 m et que celle du 1^{er} étage serait maintenue à environ 12 m ;

Considérant que les annexes existantes sont implantées contre le mur mitoyen de gauche et qu'il est prévu d'ériger la nouvelle annexe de ces deux étages sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que ces transformations permettent de créer, au rez-de-chaussée, des espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant également la présence de plusieurs annexes plus ou moins volumineuses à l'arrière des habitations existantes le long de cette voirie ;

Considérant dès lors que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant toutefois que la demande prévoit de rehausser le mur mitoyen de droite (vers le n° 55, bâti en fond de parcelle) existant à pratiquement 4 m (pour l'annexe du rez-de-chaussée) ;

Considérant que cette rehausse pourrait aisément être limitée tout en maintenant de bonnes conditions d'habitabilité pour le logement ;

Considérant également que la remontée de l'acrotère de l'extension du 1^{er} étage dépasse d'environ 40 cm le niveau supérieur du complexe de toiture, augmentant davantage et inutilement la rehausse du mur mitoyen de droite ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture pourraient être acceptées moyennant certaines adaptations ;

Considérant qu'il est prévu de réaliser un mur de clôture en mitoyen gauche ce qui est non conforme au règlement communal sur les bâtisses ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la rehausse du mur mitoyen de droite, au niveau de l'annexe du rez-de-chaussée au strict minimum, tout en maintenant la hauteur sous-plafond existante dans la première partie du salon (complexe de toiture, remontée d'acrotère),
- limiter la remontée d'acrotère de la rehausse du mur mitoyen de droite au niveau de l'extension de la chambre du 1^{er} étage au strict minimum,
- ne pas réaliser de mur mitoyen au-delà de la profondeur de bâtisse.

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

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.722 – Demande de Monsieur et Madame SCHWARZ pour la transformation et l'extension arrière d'une maison unifamiliale, rue des Paons, 2

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

DESCRIPTIF : Transformation et extension arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 30 avril au 14 mai 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- Dérogation 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 AGLAVE, 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 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 extension arrière au rez-de-jardin ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30 avril au 14 mai 2009 et qu'aucune réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil du projet dépasse les profils mitoyens des deux constructions voisines ;

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

Considérant que la dérogation en profondeur est limitée à environ 50 cm ;

Considérant que le projet n'engendre aucune modification du mitoyen de gauche et qu'une légère rehausse et prolongation du mitoyen de droite ;

Considérant dès lors que les dérogations sont minimales et acceptables ;

Considérant également que la modification du mur mitoyen n'est pas conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la transformation du garage en bureau accessoire au logement ne s'accompagne d'aucune modification de baie ou châssis ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Réaliser la prolongation/rehausse du mur mitoyen conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur)
- Respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques sur les propriétés mitoyennes (éléments pleins ou fixes translucides sur les premiers 60 cm depuis les axes mitoyens)
- Maintenir le garage existant ou adapter le châssis et la baie de l'actuel garage à transformer en bureau en prévoyant une allège en maçonnerie.

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

TROISIEME OBJET

Dossier 14.743 – Demande de Monsieur et Madame JUNGERS pour le placement d'un abri de jardin, la démolition d'une annexe vétuste au rez-de-chaussée et la construction d'une extension à l'arrière des sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage d'une maison unifamiliale, rue Valduc 232.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Placement d'un abri de jardin, démolition d'une annexe vétuste au rez-de-chaussée et construction d'une extension à l'arrière des sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage d'une maison unifamiliale.

ENQUETE : Du 30 avril au 14 mai 2009. Une lettre de réclamation nous est parvenue hors délai. Elle concerne principalement la hauteur et profondeur excessives

prévues privant l'immeuble voisin de luminosité, de chaleur et d'ensoleillement dès midi.

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)
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24)

AUDITION : Monsieur et Madame Jungers, les demandeurs, Monsieur et Madame Mrizak-Ben Salem, accompagnants en tant que futurs propriétaires (viager), Madame Janssens, l'architecte et Madame Van Lerberghe, la réclamante.

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 du placement d'un abri de jardin, de la démolition d'une annexe vétuste au rez-de-chaussée et de la construction d'une extension à l'arrière des sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30 avril au 14 mai 2009 et qu'une lettre de réclamation a été introduite, mais hors délai ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la perte de luminosité, de chaleur et d'ensoleillement due à la rehausse du mur mitoyen de gauche (vers le n° 230) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil de l'extension du 1^{er} étage du projet dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n° 232) ;

Considérant également que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) en qu'il en prévoit un en fond de parcelle ;

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

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée du projet serait maintenue à environ 14,75 m et qu'il est prévu d'aligner le 1^{er} étage sur le niveau inférieur ;

Considérant que l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée ne permet pas une bonne circulation ni une bonne fonctionnalité des pièces de vie de ce niveau ;

Considérant dès lors que la construction d'une nouvelle extension sur toute la largeur de la parcelle permet de créer des espaces de vie plus adaptés aux normes d'habitabilité actuelles, en outre par l'aménagement d'une salle de bains ;

Considérant que le projet permet la réalisation d'une cuisine – salle à manger plus spacieuse, lumineuse et ouverte sur le jardin, au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant également que le projet s'aligne, au rez-de-chaussée, sur la profondeur de la construction voisine la plus profonde (n° 232) et est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que l'agrandissement du 1^{er} étage est entièrement en dérogation avec le prescrit urbanistique en vigueur ;

Considérant que ce volume présente une hauteur totale de 6,45 m par rapport au niveau du jardin accentuant l'impact visuel de la construction projetée ;

Considérant de plus que l'aménagement proposé de ce niveau comporte d'importantes surfaces non habitables (grande salle de bains, vastes palier, couloir et rangements) ;

Considérant néanmoins l'étroitesse de la parcelle, à savoir environ 4,15 m, et le maintien d'un jardin de bonnes dimensions ;

Considérant également que certains bâtiments de l'îlot situés le long de cette voirie présentent une

extension aux étages ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme seraient acceptables moyennant limitation de la profondeur de l'annexe du 1^{er} étage ;

Considérant que l'abri de jardin sollicité est de faibles dimensions (superficie limitée à 7,3 m²) ;

Considérant également qu'il est implanté en fond de parcelle, tout comme ceux des parcelles avoisinantes ;

Considérant de plus que son aspect de petit chalet en bois s'intègre harmonieusement à son environnement ;

Considérant dès lors que la dérogation au prescrit du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin est acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la profondeur de l'annexe du 1^{er} étage à 3 m et limiter la hauteur totale de l'annexe arrière au strict minimum (complexe de toiture, remontée de l'acrotère ou autre)
- revoir éventuellement l'aménagement intérieur de ce niveau en conséquence.

La DMS regrette l'utilisation du matériau (PVC) peu esthétique et ne participant pas au développement durable pour les châssis de la façade arrière.

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

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.471 – Demande de Monsieur et Madame VERLEYSSEN–VAN ROY pour la modification en cours de chantier du permis d'urbanisme n° 14.471 délivré le 17/06/2008 (pose d'un enduit sur isolant en façades, création de baies et modification de portes), avenue des Paradisiens 62.

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

DESCRIPTIF : Permis d'urbanisme (dossier 14.471 bis) pour la modification en cours de chantier du permis d'urbanisme n° 14.471 délivré le 17/06/2008 (pose d'un enduit sur isolant en façades, création de baies et modification de portes)

ENQUETE : Du 1^{er} au 15 mai 2009. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles portent principalement sur le fait que la pose d'un enduit sur les façades de l'habitation romprait la cohérence urbanistique du quartier, où toutes les maisons possèdent des briques apparentes, et sur l'inexactitude des plans joints à la demande de permis modificatif.

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3).

AUDITION : Monsieur et Madame VERLEYSSEN-VAN ROY, les demandeurs, Madame BOCCARD, l'architecte et Messieurs DE BACKER Louis et Luc, Monsieur

LOOZEN Pierre, les réclamants.

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

Avis reporté pour une visite sur place.

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.724 – Demande de Monsieur et Madame ALEXANDRE-CALLENS pour la construction d’une extension enterrée, à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale, chaussée de Watermael 106.

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** Construction d’une extension enterrée, à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale.
- ENQUETE :** Du 30 avril au 14 mai 2009. Une demande d’audition nous est parvenue en cours d’enquête ainsi qu’une lettre de réclamation.
Celle-ci porte sur les nuisances sonores et la perte d’intimité engendrées par une pièce de vie prévue au rez-de-chaussée et par une éventuelle terrasse au-dessus de l’avancée souterraine.
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de maintien d’une surface perméable (art.13)
 - Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Monsieur et Madame ALEXANDRE-CALLENS, les demandeurs, Monsieur VAN DESSEL, le réclamant.

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 enterrée, à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30 avril au 14 mai 2009, qu’une lettre de réclamation et une demande d’audition ont été introduites au cours de l’enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la perte d’intimité et les nuisances sonores engendrées par une pièce de vie prévue au rez-de-chaussée et par une éventuelle terrasse au-dessus de l’avancée souterraine ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de maintien d’une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que l’extension enterrée du rez-de-chaussée est prévue jusqu’à la limite de fond de parcelle ;

Considérant que le projet permet l’aménagement d’un espace de détente ;

Considérant l’amélioration des conditions de confort du logement ;

Considérant toutefois que le projet ne prévoit qu’une couche de terre arable de 30 cm par-dessus la toiture de l’extension ;

Considérant dès lors que la demande imperméabilise de manière excessive la parcelle ;

Considérant dès lors qu’elle va à l’encontre du bon aménagement des lieux ;

Avis défavorable. »

SIXIEME OBJET

Dossier 14.731 – Demande de Madame ILLERT pour le réaménagement des abords, le placement d'un abri de jardin et le remplacement de la porte du garage d'une maison unifamiliale avenue Vanden Thoren 6.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Réaménagement des abords, placement d'un abri de jardin et remplacement de la porte du garage d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 30 avril au 14 mai 2009. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- la hauteur excessive de la clôture (1,80 m) engendrant un sentiment d'emprisonnement – demande de placement d'une haie mitoyenne,
 - la crainte de la non utilisation du garage, la transformation de celui-ci en pièce de vie et le risque de stationnement en zone de recul.
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'aménagement de zones de recul (art. 11) et maintien d'une surface perméable (art. 13).
 - Dérogations aux prescriptions du Règlement communal d'Urbanisme en matière d'abri de jardin (art. 24), de hauteur des plantations de la zone de recul (art. 26) et de clôture de la zone de recul (art. 29).
- AUDITION :** Madame ILLERT, la demanderesse, Monsieur GUZ, l'architecte, Monsieur DE BRUYN, le réclamant.

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 du réaménagement des abords, du placement d'un abri de jardin et du remplacement de la porte du garage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30 avril au 14 mai 2009 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la hauteur excessive de la clôture (1,80 m) et sur la crainte de la transformation du garage en pièce de vie accompagné du risque de stationnement en zone de recul ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de zones de recul (titre I, art. 11) en ce qu'une terrasse y est sollicitée et en maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardin présente une imperméabilisation de 62 % ;

Considérant également que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) en ce qu'elle en prévoit un en zone de retrait latéral, de hauteur des plantations de la zone de recul (art. 26) en ce qu'elles dépassent les 1 m et de clôture de la zone de recul (art. 29) en ce qu'elle atteindrait environ 1,65 m au-dessus du niveau des terres et en ce qu'elle serait composée d'un soutènement en azobé doublant le petit muret conforme ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement de par l'aménagement d'un jardin d'agrément et de jeux aisément exploitable ;

Considérant la disposition particulière de la maison unifamiliale implantée sur une parcelle d'angle ;

Considérant que les pièces de vie sont davantage orientées vers la rue, par rapport à une maison plus traditionnelle érigée au centre des voiries ;

Considérant dès lors que l'utilisation de la zone de recul en temps que zone de cours et jardin traditionnelle se justifie ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de zone recul résultant de l'implantation d'une terrasse est acceptable ;

Considérant que de nombreuses parcelles d'angle du quartier présentent des haies et plantations d'une hauteur supérieure à 1 m ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement communal sur les bâtisses en matière de hauteur des plantations de la zone de recul et de clôture de la zone de recul sont acceptables et que ces aménagements s'intègrent au bâti circonvoisin ;

Considérant que la zone de cours et jardin est orientée plein Nord et qu'elle est de taille relativement réduite ;

Considérant également que la partie imperméabilisée est raccordée à une citerne d'eau de pluie en vue de sa réutilisation ;

Considérant de plus que la dérogation ne porte que sur 12 % de sa surface, à savoir environ 5 m² ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'une surface de maintien d'une surface perméable est minime et acceptable ;

Considérant que l'abri de jardin sollicité est de dimensions réduites (3,6 m²) et d'une hauteur très limitée (1,20 m) ;

Considérant qu'il est prévu de le placer dans la zone de retrait latéral, sous la fenêtre du garage ;

Considérant également que son esthétique est soignée, notamment de par le choix de matériaux de qualité ;

Considérant par conséquent que la dérogation au prescrit du règlement communal sur les bâtisses est minime et acceptable ;

Considérant que la disposition des lieux (niveaux existants) ne permet que difficilement le placement dans le prolongement du muret à rue d'une grille d'accès au garage ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme interdit tout stationnement en zone de recul ;

Considérant que les dispositions relatives à l'évacuation des eaux sont normales et plus favorable que la situation existante ;

Considérant que la réalisation de la clôture mitoyenne doit se faire en accord entre voisins ou à défaut suivi décision du juge de paix ;

Considérant qu'une clôture mitoyenne constituée d'une haie armée d'un grillage d'une hauteur de 1,8 m est acceptable ;

Avis favorable à condition de ne pas utiliser la rampe d'accès au garage comme zone de stationnement. »

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.711 – Demande de la Commission Européenne pour le placement d'un ascenseur extérieur pour l'accessibilité PMR du bâtiment existant avenue de Beaulieu 1.

- ZONE :** Au PRAS : zone administrative
- DESCRIPTIF :** Placement d'un ascenseur extérieur pour l'accessibilité PMR du bâtiment existant.
- ENQUETE :** Du 1 au 15 mai 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'aménagement et d'entretien des zones de recul (art. 11) et maintien d'une surface perméable (art. 13).
 - Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 7.4)
- AUDITION :** Monsieur FAIDHERBE, 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 administrative du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de placer un élévateur à plate-forme fermé extérieur en zone de recul d'un immeuble de bureaux ;
Considérant l'amélioration des conditions d'accès à l'immeuble pour les personnes à mobilité réduite ;
Considérant que cet ascenseur s'implante en lieu et place d'un bac à plantes en maçonnerie existant ;
Considérant que ce dispositif s'intégrera relativement discrètement à l'aménagement existant de la zone de recul ;
Considérant que, vu le dénivelé important entre le niveau du trottoir et celui de l'entrée de l'immeuble, l'aménagement d'une rampe conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme aurait occasionné une imperméabilisation excessive de la zone de recul ;
Considérant que la demande n'est pas contraire aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant toutefois que le projet prévoit l'aménagement d'une importante zone dallée devant l'accès au niveau bas de l'ascenseur, supprimant ainsi partiellement l'une des rares zones de végétation présentes en zone de recul ;
Considérant l'avis de l'ANLH du 16 mars 2009 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire au maximum l'importance de la zone imperméabilisée prévue devant l'ascenseur (au niveau bas)
- respecter l'avis de l'ANLH du 16 mars 2009 »

HUITIEME OBJET

Dossier 14.616 – Demande de Monsieur GRANT pour la transformation et l’extension arrière d’une maison unifamiliale, avenue Joseph Borlé 6.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Transformation et extension arrière d’une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

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

AUDITION : Monsieur GRANT, le demandeur, Monsieur PIEROBON, 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 extension arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande a été soumise à l’avis de la commission de concertation au motif que l’immeuble est repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d’urbanisme et n’engendre qu’une rehausse de mitoyen minime (voisin de droite) ;

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

Considérant que la hauteur sous plafond de l’annexe est réduite afin d’éviter de modifier le mur mitoyen de gauche ;

Considérant que la modification du dessin des châssis en façade avant respecte les caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir les nouveaux châssis en bois peint en blanc sans grille de ventilation ou en PVC structuré sans évacuation des eaux visible et sans grille de ventilation ou en PVC structuré sans évacuation des eaux visible et sans grille de ventilation »

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.693 – Demande de la s.a. SKYLINE PROJECTS pour la transformation d'un ancien hôtel de maître en immeuble à neuf logements, clos Albert Crommelynck 1.

ZONE : Au PRAS : zone de parcs, partiellement en zone d'habitation et en ZICHEE, le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Transformation d'un ancien hôtel de maître en immeuble à neuf logements

ENQUETE : Du 30 avril au 14 mai 2009. Deux lettres de réclamation nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement le problème de stationnement.

MOTIFS :

- Actes et travaux dans une zone d'espaces verts (PRAS 0.3)
- Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
 - Travaux de transformation d'un immeuble dont la disposition ne correspond pas aux prescriptions du plan (clause de sauvegarde, PRAS 0.9)
- Réaffectation d'un bâtiment construit avant 1979 et inexploité (PRAS 0.10)
- Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (immeuble datant d'avant 1932 – uniquement pour avis)
- Actes et travaux en ZICHEE (uniquement pour avis)

AUDITION : Monsieur THIRION, Monsieur DELEERSNYDER, représentants la société demanderesse, Skyline Projects s.a., Monsieur LAMENSCH, l'architecte, Monsieur DETHEVE, le réclamant.

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

« Avis reporté pour examen de toutes pièces justifiant les possibilités de rénovation du bâtiment sans démolition/reconstruction. La commission attend du demandeur des documents d'expertise du bâtiment par des techniciens qualifiés et l'étude historique. »

DIXIEME OBJET

Dossier 14.723 – Demande de Monsieur ZHOU-POURBAIX pour l’extension arrière sur trois niveaux et la transformation d’une maison unifamiliale en un immeuble de deux logements rue Guillaume Dekelver 15.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Extension arrière sur trois niveaux et transformation d’une maison unifamiliale en un immeuble de deux logements

ENQUETE : Du 1er au 15 mai 2009. Aucune lettre de 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)

AUDITION : Monsieur MAHIEU, l’architecte pour AD architecture design.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l’avis majoritaire (Commune, AATL-DU et SDRB) 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 et de la transformation d’une maison unifamiliale en un immeuble de deux logements ;

Considérant que les travaux portent plus précisément sur la construction d’une annexe sur trois niveaux, d’une petite terrasse avec escalier d’accès au jardin depuis l’arrière du rez-de-chaussée surélevé et d’une lucarne dans le versant arrière de la toiture, l’aménagement d’une terrasse sur une partie de la toiture plate de l’annexe et la réalisation de travaux intérieurs, ainsi que la régularisation de la modification des châssis en façade avant ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 1er au 15 mai 2009 et qu’aucune réclamation n’a été introduite en cours d’enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur (titre I art. 4) et de toiture (titre I art. 6) en ce que l’extension du 1^{er} étage dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond et la terrasse du 2^e étage dépasse la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant que les dérogations relatives au volume portent sur une profondeur de 2 m ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse atteindra 14 m ;

Considérant toutefois que l’annexe s’adosse à un mur mitoyen existant du côté droit ;

Considérant l’orientation de la parcelle et de l’annexe qui ne portera ombre sur le bien voisin de gauche que le matin ;

Considérant que les dérogations relatives au volume sont acceptables ;

Considérant néanmoins que la terrasse projetée donne lieu au placement d’importants dispositifs brise-vues ;

Considérant que le projet prévoit de diviser la maison unifamiliale en un triplex bas (rez-de-jardin, rez-de-chaussée et 1^{er} étage) comportant deux chambres et un studio au 2^e étage ;

Considérant que ces logements posséderont de bonnes conditions d’habitabilité ;

Considérant que les prolongations/rehausses de mitoyen ne sont pas conformes aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Supprimer la terrasse du 2^e étage au profit d'une toiture non accessible pourvue d'une finition esthétique (toiture végétale ou lestage en graviers) et placer un garde-corps dans le plan de la façade devant la baie de la lucarne**
- **Réaliser les prolongations/rehausses de mitoyen conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur)**
- **Respecter les dispositions du code civil en matière de vues vers les propriétés mitoyennes depuis la terrasse du rez-de-chaussée et l'escalier d'accès au jardin, notamment en déplaçant l'escalier.**

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

Et l'avis minoritaire (IBGE et AATL- DMS) suivant :

**« Considérant la typologie du bâtiment répondant à l'unifamiliale ;
Considérant la superficie limitée de l'habitation et la perte d'espace qu'implique la création d'un 2^{ème} escalier ;
Considérant qu'il s'indique de maintenir des immeubles répondant aux besoins de familles ;**

Avis défavorable sur la division en deux logements. »

ONZIEME OBJET

Dossier 14.726 – Demande de Monsieur Stephen BROOKS pour :

- la régularisation, suite à un PV d'infraction, de la modification en cours de chantier du permis d'urbanisme n° 14.148 autorisant la rehausse avec aménagement de 5 appartements de l'immeuble d'angle sis chaussée de Wavre n° 1520-1520A et avenue Henri de Brouckère n°1-1A (rehausse du niveau de corniche et modification du profil de toiture)
 - la modification des divisions des châssis et les transformations intérieures de la rehausse du bâtiment
 - le changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial en restaurant (1520A chaussée de Wavre)
 - le changement de destination d'un snack en restaurant (rez-de-chaussée du 1520 chaussée de Wavre)
-

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, liseré de noyau commercial, point de variation de mixité le long d'un espace structurant.

DESCRIPTIF :

- Régularisation, suite à un PV d'infraction, de la modification en cours de chantier du permis d'urbanisme n° 14.148 autorisant la rehausse avec aménagement de 5 appartements de l'immeuble d'angle sis chaussée de Wavre n° 1520-1520A et avenue Henri de Brouckère n°1-1A (rehausse du niveau de corniche et modification du profil de toiture)
- Modification des divisions des châssis et les transformations intérieures de la rehausse du bâtiment
- Changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial en restaurant (1520A chaussée de Wavre)
- Changement de destination d'un snack en restaurant (rez-de-chaussée du 1520 chaussée de Wavre)

ENQUETE : Du 30 avril au 14 mai 2009. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête à propos du niveau du faite du toit, qui, si on le rehausse, risque d'altérer l'ensoleillement des voisins d'en face.

MOTIFS :

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de façade avant (art.5) et de toiture (art. 6)
- Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (construction datant d'avant 1932 – uniquement pour avis).

AUDITION : Monsieur BROOKS, le demandeur, Monsieur TAUB, l'architecte et Madame Pham thi Oanh et son compagnon.

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, liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de :

- la régularisation, suite à un PV d'infraction, de la modification en cours de chantier du permis d'urbanisme n° 14.148 autorisant la rehausse avec aménagement de 5 appartements de l'immeuble d'angle sis chaussée de Wavre n° 1520-1520A et avenue Henri de Brouckère n°1-1A (rehausse du niveau de corniche et modification du profil de toiture),

- la modification des divisions des châssis et les transformations intérieures de la rehausse du bâtiment,
- le changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial en restaurant (1520A chaussée de Wavre),
- le changement de destination d'un snack en restaurant (rez-de-chaussée du 1520 chaussée de Wavre) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30 avril au 14 mai 2009 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le risque de perte d'ensoleillement pour la construction voisine d'en face, en cas de rehausse du niveau du faîte ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le niveau de corniche est rehaussé de 18 cm et que le profil de toiture est légèrement modifié (de 20 à 0 cm) ;

Considérant néanmoins qu'il n'est pas prévu d'augmenter le niveau du faîte ;

Considérant que le profil de corniche proposé permet de maintenir la hauteur sous corniche existante et que la rehausse de l'immeuble ne devrait donc se traduire que par une augmentation du niveau supérieur de la corniche ;

Considérant également que la modification du profil de toiture est faible mais que le niveau du faîte n'est pas modifié ;

Considérant dès lors que ces modifications sont minimales et acceptables moyennant l'obtention de l'accord du propriétaire de l'angle ;

Considérant toutefois que le propriétaire du bâtiment d'angle n'a pas marqué son accord écrit sur la rehausse de son bien ;

Considérant que le propriétaire du bâtiment d'angle exprime en séance son inquiétude et son désaccord quant aux travaux accomplis sans son consentement préalable ;

Considérant encore que la modification des divisions des châssis sous corniche nuit à l'intégration de la rehausse du volume au bâtiment existant ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de respecter les divisions initialement prévues pour l'élément de rehausse ;

Considérant que la demande vise également le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en restaurant (1520 A chaussée de Wavre) et du snack en restaurant (rez-de-chaussée du 1520 chaussée de Wavre) ;

Considérant que, pour ce faire, il est prévu de supprimer l'installation d'air conditionné fixée actuellement en façade, côté avenue Henri de Brouckère, et de la déplacer sur la toiture plate ;

Considérant en outre qu'il est prévu de déplacer les trois évacuations de gaz brûlés existantes en façade vers la toiture ;

Considérant que le cheminement de ces conduits sera intérieur au bâtiment ;

Considérant dès lors que l'esthétique des façades existantes sera améliorée par rapport à la situation actuelle ;

Considérant que l'évacuation des hottes des restaurants seront également ramenées en toiture ;

Considérant que les restaurants ne sont pas équipés de locaux poubelles et que celles-ci sont actuellement laissées en trottoir ;

Considérant que l'éclairage prévu en façade chaussée de Wavre est de nature à porter préjudice aux logements voisins ;

Considérant que moyennant certaines conditions, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en restaurant ne devrait pas porter atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **obtenir l'accord signé du propriétaire du bâtiment d'angle pour sa rehausse**
- **respecter les divisions initialement prévues pour la rehausse du bâtiment**
- **supprimer l'éclairage de la façade chaussée de Wavre**
- **prévoir des locaux poubelles pour les restaurants**
- **corriger et compléter les plans par des mentions exactes relatives aux évacuations de gaz brûlés et de hotte + correction mention erronée « appartement 1 chambre » au 2^{ème} étage.**

L'accord du propriétaire du bâtiment d'angle et des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis. »

DOUZIEME OBJET

Dossier 14.678 – Demande de Madame HUGUE et de Mesdames POURCELLE pour l’extension et la transformation (avec création d’un logement supplémentaire) d’un immeuble (régularisation partielle), rue Guillaume Dekelver 54

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** Extension et transformation (avec création d’un logement supplémentaire) d’un immeuble (régularisation partielle)
- ENQUETE :** Du 30 avril au 14 mai 2009. Aucune lettre de réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIF :** Drogations 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 et Madame GIETS, Madame HUGUE, les demandeurs, Monsieur HYE, l’architecte pour l’atelier Arcanne

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 et de la transformation (avec création d’un logement supplémentaire) d’un immeuble (régularisation partielle) ;

Considérant que le nombre de logements serait porté à 4 ;

Considérant que les extensions concernent une annexe au rez-de-chaussée et la fermeture des balcons du 1^{er} étage ;

Considérant que la demande inclut la régularisation de la modification des châssis en façade avant ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30 avril au 14 mai 2009 et qu’aucune réclamation n’a été introduite en cours d’enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur (titre I art. 4) et de toiture (titre I art. 6) ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse serait portée à pratiquement 17,80 m au rez-de-chaussée ;

Considérant que l’immeuble dépasserait de 4,30 le bâtiment voisin de gauche et de 10 m celui de droite ;

Considérant néanmoins que le niveau du terrain voisin de droite est de 2,5 m supérieur à celui du demandeur ;

Considérant qu’il existe actuellement une annexe ancienne de profondeur identique à celle sollicitée ;

Considérant que l’extension permet une amélioration des conditions d’habitabilité du logement autorisé au rez ;

Considérant dès lors que les dérogations relatives à l’extension du rez-de-chaussée sont acceptables ;

Considérant que la fermeture des balcons du 1^{er} étage ne modifie pas les mitoyens et ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant toutefois qu'elle supprime les ventilations directes des pièces de vie (salle à manger (et séjour)) des deux logements du 1^{er} étage ;

Considérant dès lors que les dérogations qu'elle implique sont acceptables moyennant l'amélioration des conditions d'habitabilité par une révision en profondeur de l'agencement des logements du 1^{er} étage;

Considérant que le logement supplémentaire (au 2^e étage) possède de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant l'absence de locaux communs ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Revoir l'agencement des 2 logements du 1^{er} étage afin d'améliorer les conditions d'habitabilité et de ventilation naturelle des pièces de vie (par exemple : déplacer les pièces d'eau dans la partie centrale de l'immeuble) et supprimer les allèges et anciens châssis séparant l'ancienne terrasse des pièces de vie**
- **Réaliser les mitoyens conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur)**
- **Respecter l'aspect architectural des châssis d'origine lors du remplacement des châssis en façade avant**
- **Fournir à la Commune, avant le début du chantier, les coordonnées de l'architecte en charge du suivi des travaux et de la vérification du respect du permis**

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

TREIZIEME OBJET

Dossier 14.687 – Demande de Madame MAI THUI DIEP pour l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale en immeuble de 3 logements (régularisation partielle), chaussée de Wavre 1062

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité, liseré de noyau commercial, le long d’un espace structurant

DESCRIPTIF : Extension et transformation d’une maison unifamiliale en un immeuble de 3 logements (régularisation partielle)

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

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

AUDITION : Monsieur et Madame MAI THUI DIEP, les demandeurs, Monsieur PHAM MINH NHUT l’architecte, pour A-FINE OFFICE.

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, 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 l’extension (annexe au rez-de-jardin et lucarne dans le versant arrière de la toiture) et de la transformation d’une maison unifamiliale en un immeuble de 3 logements (régularisation partielle) ;

Considérant que la demande a été soumise à l’avis de la commission de concertation au motif que l’immeuble est repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d’urbanisme ;

Considérant que le projet améliore la situation existante (composée de 8 logements pour étudiants) sans toutefois proposer de bonnes conditions d’habitabilité pour les 3 logements sollicités ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- améliorer la qualité du duplex deux chambres supérieur en supprimant le sanitaire et le sas aménagé au niveau des pièces de séjour
- améliorer la qualité du duplex inférieur deux chambres en supprimant le sanitaire et le hall d’entrée du rez-de-chaussée
- respecter l’aspect architectural des châssis d’origine lors du remplacement des châssis en façade avant

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

QUATORZIEME OBJET

Dossier 14.694 – Demande de l'a.s.b.l ANIMATION & EDUCATION pour l'extension et la transformation d'un bâtiment scolaire, place Félix Govaert 1.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Extension et transformation d'un bâtiment scolaire

ENQUETE : Du 23 mars au 9 avril 2009. Deux réclamations nous sont parvenues hors délai.

MOTIFS :

- Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)
- Plus de 1.000 m² d'équipements en zone d'habitation (PRAS 0.7).

AUDITION : Monsieur ABSIL représentant l'a.s.b.l ANIMATION & EDUCATION et Monsieur BROGNEAUX, l'architecte

Avis en cours de rédaction.

-
-

QUINZIÈME OBJET

Dossier 14.718 – Demande de la srl Les Habitations et Logements Sociaux d’Auderghem pour la rénovation lourde d’un immeuble de 16 logements, rue Emile Rotiers 24-26.

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Rénovation lourde d’un immeuble de 16 logements
- ENQUETE :** Du 30 avril au 14 mai 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de hauteur (art.8)
 - Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5.2)
- AUDITION :** Messieurs LEMANS et MAYENCE, les demandeurs, Messieurs DE SMEDT, l’architecte

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

Avis reporté pour permettre une visite sur place.

SEIZIEME OBJET

Dossier 14.719 – Demande de la scrl Les Habitations et Logements Sociaux d’Auderghem pour la rénovation lourde d’un immeuble à 16 appartements, rue Emile Rotiers 28-30.

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Rénovation lourde d’un immeuble à 16 appartements
- ENQUETE :** Du 30 avril au 14 mai 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur (art.8)
 - Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5.2)
- AUDITION :** Messieurs LEMANS et MAYENCE, les demandeurs, Monsieur DE SMEDT, architecte

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

Avis reporté pour permettre une visite sur place.

DIX-SEPTIEME OBJET

Dossier 14.720 - Demande de la scrl Les Habitations et Logements Sociaux d'Auderghem pour la rénovation lourde d'un immeuble de 6 logements, rue Franciscus Vandevelde 38.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Rénovation lourde d'un immeuble de 6 logements
- ENQUETE :** Du 30 avril au 14 mai 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur (art.8)
 - Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5.2)
- AUDITION :** Messieurs LEMANS et MAYENCE, les demandeurs, Monsieur DE SMEDT, l'architecte

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

Avis reporté pour permettre une visite sur place.

DIX-HUITIEME OBJET

Dossier 14.747 - Demande de la scrl Les Habitations et Logements Sociaux d'Auderghem pour la rénovation des façades latérales de l'immeuble, avenue Van Horenbeeck 41.

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

DESCRIPTIF : Rénovation des façades latérales de l'immeuble

ENQUETE : Du 30 avril au 14 mai 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5.2)

AUDITION : Messieurs LEMANS et MAYENCE, les demandeurs, Monsieur DE SMEDT, 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à rénover les façades latérales d'un immeuble de 43 logements ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30 avril au 14 mai 2009 pour les motifs suivants :

- Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle (application de la prescription 1.5.2. du P.R.A.S.) ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le contexte est le suivant :

- le bâtiment est constitué d'une construction isolée de type « tour » constituée d'un rez, de 10 étages et d'une toiture plate ;
- le bâtiment, datant des années 1968, subi des infiltrations d'eau et des condensations du fait de sa mauvaise étanchéité et isolation ;
- le demandeur stipule que ces travaux constituent une première phase urgente qui sera suivie de la rénovation des façades avant et arrière.

Considérant que le projet vise plus particulièrement à :

- modifier les façades latérales (enlèvement des panneaux « béton-silex » actuels et placement de panneaux de fibro-ciment grands modules) en complément d'une isolation poussée en verre cellulaire;
- améliorer la performance énergétique en travaillant sur les déperditions des parois;

Considérant que la demande est liée à 3 autres demandes similaires ; que l'ensemble constitue 4 demandes conjointes (mêmes : demandeur, type de travaux et quartier) ; que ces 4 demandes sont visées au même moment par la commission de concertation ;

Considérant que, du point de vue de la Performance Energétique et du climat intérieur des Bâtiments, le projet est assimilé à une rénovation lourde supérieure à 1000 m²; que l'AATL est l'autorité traitante concernant la P.E.B. pour ce dossier ;

Considérant que les données complétées dans le formulaire PEB joint à la demande sont conformes aux exigences de l'ordonnance ;

Considérant que le projet présente une expression architecturale différenciée du reste du quartier constitué par le parc de logements des « Habitations et Logements Sociaux d'Auderghem »;

Considérant toutefois que, vu la situation géographique en bordure Est dudit parc de logement et vu

la proximité immédiate de l'école de Blankedelle à l'architecture moderniste;
Considérant l'importance du gabarit de l'immeuble et son impact sur l'environnement bâti ;
Vu l'avis favorable du 04/03/2009 du S.I.A.M.U. ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **abandonner le jeu de couleurs prévu au profit d'un projet plus proche de l'existant (respect des coloris, si possible des reliefs et de la séquence verticale des baies)**

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du fonctionnaire délégué préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme. »

DIX-NEUVIEME OBJET

Dossier 14.514 – Demande de la s.a. TRIOMPHE pour la transformation de l'immeuble et le changement de destination d'un logement en commerce, boulevard du Triomphe 45-47

- ZONE :** Au PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant
Au PPAS n°6 : zone d'habitation, commerce et industrie, zone d'arrière-bâtiment à toiture aménagée et zone d'arrière-bâtiment
- DESCRIPTIF :** Transformation de l'immeuble et changement de destination d'un logement en commerce.
- ENQUETE :** Du 1er au 15 mai 2009. Huit lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- le fait qu'il s'agisse de la régularisation d'une situation existante non autorisée (modification de destination de logements, ateliers et bureaux en discothèque)
 - le fait que l'activité actuelle provoque d'importantes nuisances sonores, de stationnement, etc. qui seraient aggravées si le permis sollicité, visant l'extension de la discothèque et l'aménagement d'une terrasse en intérieur d'îlot, était délivré
 - le fait que le projet est incompatible avec les prescriptions urbanistiques et porte atteinte au logement
 - le fait que le dossier aurait dû comporter un rapport d'incidences
- MOTIFS :**
- Modification de la destination d'un logement en commerce (PRAS 0.12)
 - Affectation commerciale aux étages (PRAS 3.3)
 - Plus de 200 m² de commerce (PRAS 3.3)
 - Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur OLIVER, l'architecte, Mijnheer PALLEMAERTS et Mijnheer VAN DER HOEVEN (VUB), les réclamants.

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

« Considérant que le bien se situe en zone mixte, 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, commerce et industrie, zone d'arrière-bâtiment à toiture aménagée et zone d'arrière-bâtiment du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de la transformation d'un immeuble et du changement de destination d'un logement en commerce ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément d'agrandir une discothèque existante au rez-de-chaussée d'un immeuble par l'aménagement d'un fumoir, de sanitaires et d'une terrasse accessible au 1^{er} étage, en lieu et place, notamment, d'un logement existant ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 1^{er} au 15 mai 2009 pour les motifs suivants :

- modification de la destination d'un logement en commerce (PRAS 0.12)
- affectation commerciale aux étages (PRAS 3.3)
- plus de 200 m² de commerce (PRAS 3.3)

et que huit lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- le fait qu'il s'agisse de la régularisation d'une situation existante non autorisée (modification de destination de logements, ateliers et bureaux en discothèque)
- le fait que l'activité actuelle provoque d'importantes nuisances sonores, de stationnement, etc. qui seraient aggravées si le permis sollicité, visant l'extension de la discothèque et l'aménagement d'une terrasse en intérieur d'îlot, était délivré
- le fait que le projet est incompatible avec les prescriptions urbanistiques et porte atteinte au logement
- le fait que le dossier aurait dû comporter un rapport d'incidences

Considérant que la discothèque existante engendre actuellement d'importantes nuisances, notamment sonores, pour le voisinage ;

Considérant que la demande est de nature à accentuer encore davantage ces nuisances ;

Considérant que les conditions locales ne permettent dès lors pas d'autoriser l'affectation commerciale du 1^{er} étage ni d'augmenter la surface commerciale sans porter atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;

Considérant également que l'augmentation de superficie n'est pas dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;

Considérant dès lors que la demande ne répond pas aux conditions stipulées par la prescription 3.3 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant en outre que la demande ne respecte pas l'affectation prescrite par le plan particulier d'affectation du sol (prescription III, 1), qui ne permet pas d'autoriser de commerce à l'étage (à l'exception des bureaux, services sociaux et dépôts accessoires), affecte les autres étages au logement et rejette de la zone toute activité qui n'est pas compatible avec le logement ;

Vu l'avis du SIAMU daté du 22 septembre 2008 et plus particulièrement les réserves quant à la salle de réunion projetée au 2^e étage ;

Avis défavorable »

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

A.-F. LANGENDRIES

A. LEFEBVRE