

A U D E R G H E M / O U D E R G E M

Commission de concertation / Overlegcommissie

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 12/01/2012

PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 12/01/2012

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU (membre à partir du point 2)
Mr. S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
MR. H.CONVENT, membre pour l'IBGE
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. SNAPS, Ingénieure (membre pour le point 1)
Mme L.LESOIL, Secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN, Mme. Ch. Wauters et B. COLLARD

1er OBJET

Dossier 15314 – Demande de Monsieur et Madame PITSINOS & SKAERLUND Dimitri & Sara pour construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale sise avenue Daniel Boon 67

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

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

AUDITION : Monsieur et Madame PITSINOS & SKAERLUND Dimitri & Sara, les demandeurs et Madame AXMACHER Jessica, 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 construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale visant à agrandir les pièces de vie principale,

- isoler la façade arrière de la nouvelle annexe ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les 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 atteint environ 11,30 m ;

Considérant que l'extension sollicitée dépasse la construction voisine la plus profonde (n° 69) de 2 m et entièrement la construction voisine la moins profonde (n° 65), soit de 3 m ;

Considérant que le bâtiment voisin le moins profond est anormalement peu profond vu les profondeurs de bâtisses des constructions avoisinantes ;

Considérant que la construction voisine de gauche (la plus profonde) est une construction d'about voisine de la parcelle d'angle ;

Considérant toutefois que le projet ne prévoit aucune finition esthétique de la toiture plate de l'extension, munie de deux coupoles permettant d'assurer un bon éclairage naturel aux pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) seraient acceptables moyennant adaptation ;

Avis favorable à condition de prévoir une finition esthétique de la toiture plate (lestage en graviers, etc.).

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

2ème OBJET

Dossier 15310 – Demande de Madame DELCROIX Christiane pour lotir un terrain pour construire une maison bifamiliale isolée avec garage, Luxor Parc 11

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

DESCRIPTION : Lotir un terrain pour construire une maison bifamiliale isolée avec garage

ENQUETE : Du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011. Six lettres de réclamation et une lettre comprenant vingt-et-une signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- les nuisances qu'un projet de cette envergure engendrerait sur la qualité de vie des voisins directs,
- la dévalorisation du clos du Luxor Parc et des biens avoisinants due à la spéculation immobilière liée au projet,
- le nombre excessif de niveaux pour le bâtiment projeté (5 : sous-sol, rez-de-chaussée, 1er étage, Mansart et combles habitables),
- la suppression importante de la verdure du clos,
- la proportion excessive du projet trop visible depuis l'espace public (Luxor parc et le chemin vert)

MOTIFS : - Dérogations aux articles 7 (implantation - constructions isolées), 8 (hauteur - constructions isolées), 10 (éléments en saillie sur la façade) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU.

- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Madame DELCROIX Christiane, Madame RALET, Messieurs RALET Gérald, Denis et Axel, les demandeurs, Maîtres CORNET et PORTIER, les conseils des demandeurs et Monsieur de BROCHOWSKI, le géomètre et les réclamants : Monsieur GUGGENBÜHL, Madame YVANOFF, Comtesse VON ADELMANN, Monsieur SUAREZ MELLA, Madame VAN DER ROEST, Madame MOSSOUX, Madame RESPEN.

« La commission décide de reporter son avis, afin de permettre une visite des lieux, et d'inviter les demandeurs et riverains à fournir les actes privés mentionnant éventuellement des restrictions privatives relatives à toute construction. »

3ème OBJET

Dossier 15342 – Demande de Monsieur et Madame FLANDROY-WAGEMANS Philippe & Anne pour placer une clôture de jardin d'une hauteur de 1,75 m, rue Valduc 160.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Placer une clôture de jardin d'une hauteur de 1,75 m

ENQUETE : Du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : -Dérogation à l'article 32 du Règlement Communal sur les Bâtisses (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures)

AUDITION : Monsieur et Madame FLANDROY – WAGEMANS Philippe & Anne, les demandeurs.

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 placer une clôture de jardin d'une hauteur de 1,75 m ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de hauteur de la clôture (art. 32) en ce que la hauteur sollicitée dépasse les 1,50 m repris dans le règlement ;
Considérant l'importante dénivellation entre la propriété faisant l'objet de la demande et celle voisine vers laquelle la clôture est prévue (n° 1414, chaussée de Wavre) atteignant 2,20 m en fond de parcelle ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de sécuriser la propriété de manière efficace ;
Considérant que la clôture sollicitée serait constituée de piquets en châtaigner, espacés de 10 cm et reliés par des fils de fer (de type "ganivelle") ;
Considérant que la hauteur de la clôture, depuis le jardin voisin en contre bas, atteindrait pratiquement 4 m ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire cette hauteur afin de limiter les pertes d'ensoleillement pour la propriété voisine (1414, chaussée de Wavre) ;
Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de hauteur de clôture (art. 32) n'est pas acceptable ;

Avis favorable à condition de limiter la hauteur de la clôture à 1,50 m. »

4ème OBJET

Dossier 15319 – Demande de Monsieur et Madame SILVERBERG - MOENS Antoine & Laurence pour rehausser et transformer une maison unifamiliale sise chaussée de Wavre 1833

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

DESCRIPTION : Rehausser et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- la dénomination erronée de « lucarne » en lieu et place d'étage supplémentaire à l'avant de la maison,
- la hauteur excessive du projet (plus haut de 20 cm que le faîte du toit actuel),
- le débordement partiel du projet sur les toits voisins,
- la perte de vue pour les habitants de la construction voisine de gauche,
- la baie projetée ne respectant pas le rythme des ouvertures existantes et l'atteinte du projet à l'habitat ouvrier bruxellois typique du début du siècle caractérisant la « rampe » dans le Bergoje
- la perte de valeur et de caractère du quartier.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement pour avis

AUDITION : Monsieur et Madame SILVERBERG - MOENS Antoine & Laurence, les demandeurs, Monsieur SILVERBERG Martin, l'architecte et Madame SCHARFF, 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 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 rehausser et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- rehausser la partie avant de la maison unifamiliale,
- aménager une seconde chambre dans le nouveau volume,
- rénover la bâtisse existante,
- ouvrir la fausse baie en façade avant et
- régulariser les châssis existants en façade avant, en PVC brun ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- la dénomination erronée de « lucarne » en lieu et place d'étage supplémentaire à l'avant de la maison,
- la hauteur excessive du projet (plus haut de 20 cm que le faîte du toit actuel),
- le débordement partiel du projet sur les toits voisins,
- la perte de vue pour les habitants de la construction voisine de gauche,
- la baie projetée ne respectant pas le rythme des ouvertures existantes et l'atteinte du projet à l'habitat ouvrier bruxellois typique du début du siècle caractérisant la « rampe » dans le Bergoje,
- la perte de valeur et de caractère du quartier ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en

matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur du projet dépasse la hauteur sous corniche des deux constructions voisines ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil du projet dépasse les profils mitoyens des deux constructions voisines ;
Considérant également que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de maisons dont les toitures sont parfaitement alignées ;
Considérant que la rehausse de la maison par un élément à toiture plate serait de nature à porter atteinte à l'homogénéité urbanistique de l'ensemble formé par le bien et les constructions voisines ;
Considérant en outre que la baie projetée pour la rehausse de la maison est centrée et qu'elle ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues obliques ;
Considérant par ailleurs que les châssis existants, à régulariser, en PVC brun sont également de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6), telles que sollicitées, ne sont pas acceptables ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée. »

5ème OBJET

Dossier 15326 – Demande de Monsieur DE PATOUL Daniel pour construire un abri dans le jardin avant de la maison unifamiliale sis Rue de la Pente 16

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

DESCRIPTION : Construire un abri dans le jardin avant de la maison unifamiliale

ENQUETE : Du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011. Trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- le non-respect tant du cadre urbanistique que du bon aménagement des lieux,
- le manque d'intégration dans le cadre urbain environnant de l'abri,
- l'emprise au sol excessive par rapport à la surface réduite du jardinet,
- la perte de vue due à cet abri,
- la mauvaise implantation de l'abri,
- l'absence de motifs de déroger aux prescriptions applicables.

MOTIFS : - Dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

- Dérogation à l'art. 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)

AUDITION : Madame de GRAND RY, représentant le demandeur et Madame MORILLO, l'occupante de la maison.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire un abri dans le jardin avant de la maison unifamiliale ;
Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser un abri à vélos, d'une largeur d'environ 1,60 m pour une profondeur de 2,20 m, implanté en zone de recul, à 30 cm de la limite avant de la parcelle ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011 et que trois lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur

- le non-respect tant du cadre urbanistique que du bon aménagement des lieux,
- le manque d'intégration dans le cadre urbain environnant de l'abri,
- l'emprise au sol excessive par rapport à la surface réduite du jardinet,
- la perte de vue due à cet abri,
- la mauvaise implantation de l'abri,
- l'absence de motifs de déroger aux prescriptions applicables ;

Considérant 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 recul ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement ;

Considérant que les dimensions de l'abri sollicité restent réduites ;

Considérant toutefois que la hauteur dudit abri atteint 2,10 m et que la réalisation de sa toiture en tôle ondulée dont les poutres débordent de l'emprise même de l'édifice, ne permettent pas une intégration discrète de l'appentis ;

Considérant également que sa implantation, à 30 cm de la limite avant de la parcelle, ne permet en rien d'en atténuer l'impact visuel ;

Considérant néanmoins qu'une implantation et un esthétisme adaptés aux caractéristiques urbanistiques du voisinage pourraient permettre une intégration discrète de l'abri dans son environnement ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul (titre I, art. 11) et celle aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) pourraient

être acceptables moyennant certaines adaptations ;

Considérant en outre que la cote de l'élévation "B" est erronée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- implanter l'abri davantage en recul par rapport à la limite avant de la parcelle (minimum 1 m),
- revoir la couverture de sa toiture en cohérence avec les caractéristiques architecturales du bâti circonvoisin (tuiles, ardoises ou autre),
- dissimuler l'abri à vélos derrière des plantes grimpantes,
- exclure tout véhicule à moteur de l'abri sollicité,

- supprimer tout débordement des poutres de toiture de l'appentis,
- corriger la cote de l'élévation "B" (2,20 m en lieu et place des 1,63 m).

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

6ème OBJET

Dossier 15329 – Demande de Monsieur et Madame WEBER - FLOTTES Ulrich et Anne pour agrandir et transformer les combles et l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sis Avenue du Kouter 369

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

DESCRIPTION : Agrandir et transformer les combles et l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur WEBER Ulrich, le demandeur et Monsieur AGLAVE Laurent, l'architecte, et sa collaboratrice.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer les combles et l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- régulariser la construction d'une véranda, d'une profondeur d'environ 2,20 m, à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale,
- régulariser la réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture,
- régulariser la modification du chien assis autorisé en 1978, en toiture avant (hauteur plus importante, implantée plus bas dans le versant de toiture, largeur diminuée et modification des divisions des châssis) et

- régulariser l'imperméabilisation de plus de 50 % de la surface de la zone de cour et jardin ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours

d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle d'environ 60 cm ;

Considérant également que la véranda sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse entièrement les 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 reste inférieure à 10 m ;

Considérant la faible profondeur de la parcelle, à savoir variant d'environ 12,30 m à environ 12,60 m, hors zone de recul ;

Considérant la disposition particulière de la parcelle, située à proximité d'un angle aigu ;

Considérant également que la profondeur de la véranda s'aligne sur celle des constructions voisines de droites, à partir du n° 365 ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont minimales et acceptables ;

Considérant toutefois que des vues obliques, non-conformes aux dispositions du code civil, vers les deux propriétés voisines mitoyennes persistent depuis la véranda, sans aucune servitude de vue ;

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 la zone de cours et jardin présente une imperméabilisation supérieure à 50 % de sa superficie ;

Considérant les faibles dimensions de ladite zone (profondeur variant de 2,40 m à environ 2,70 m) ;

Considérant en outre que la zone de cours et jardin est orientée plein Nord et qu'elle est clôturée par des murs en plaques à béton d'une hauteur d'environ 1,60 m ;

Considérant toutefois que la prolongation du pourtour planté permettrait aisément d'augmenter la perméabilité de la parcelle et de participer à la verdurisation de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant dès lors qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) pourrait être acceptable moyennant adaptation ;

Considérant que les lucarnes sollicitées disposent d'une largeur de 3,85 m, restant inférieure aux $\frac{2}{3}$ du développement de la façade de la maison (3,95 m) ;

Considérant que les hauteurs de ces lucarnes (1,55 m) restent raisonnables et qu'elles disposent d'importantes surfaces vitrées ;

Considérant également qu'elles présentent des reculs latéraux d'environ 1,15 m par rapport aux axes mitoyens ;

Considérant toutefois que le revêtement des parties pleines desdites lucarne est un bardage bitumineux de ton noir ;

Considérant dès lors que leurs volumes pourraient s'intégrer discrètement au bâti existant moyennant l'adaptation du bardage précité ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, pour les chiens assis, un bardage s'intégrant davantage aux caractéristiques architecturales du bien et permettant d'atténuer l'impact visuel des lucarnes,
- supprimer toute vue oblique vers les propriétés voisines depuis la véranda sollicitée,
- prolonger le parterre planté sur l'ensemble du pourtour de la cour, sur une largeur minimum de 50 cm.

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

7ème OBJET

Dossier 15320 – Demande de Monsieur CUMPS Pierre pour agrandir et transformer une maison unifamiliale à l'arrière des sous-sols, rez-de-chaussée, Mansart et toiture sis Avenue Jean Van Horenbeeck 284

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

DESCRIPTION : Agrandir et transformer une maison unifamiliale à l'arrière des sous-sols, rez-de-chaussée, Mansart et toiture

ENQUETE : Du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU.

AUDITION : Monsieur CUMPS Pierre, 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 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer une maison unifamiliale à l'arrière des sous-sols, rez-de-chaussée, Mansart et toiture ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- agrandir l'atelier-garage du sous-sol jusqu'à une profondeur totale de bâtisse d'environ 14 m,
- étendre le rez-de-chaussée de la maison unifamiliale, en alignement avec le sous-sol, pour y aménager les espaces de vie principaux de l'habitation,
- modifier le volume de toiture pour que l'étage mansardé atteigne une profondeur de bâtisse de 12,20 m et accueille deux chambres avec dressing, une salle de douche, une salle de bain et un WC,
- aligner la faîte de la maison au niveau de celui de la maison voisine de droite et réaliser une lucarne dans le versant arrière de la toiture afin d'aménager deux chambres et un petit bureau dans les combles de l'habitation unifamiliale,
- remplacer les châssis en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée, du 1er étage et des combles dépasse les deux profils voisins mitoyens ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que l'extension du sous-sol est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme (dépassement de 3 m de la construction voisine la moins profonde et retrait de 50 cm par rapport à la construction voisine la plus profonde) ;
Considérant que l'extension du rez-de-chaussée dépasse la profondeur de la construction voisine de droite de 3 m et celle de la construction voisine de gauche de 1,80 m ;
Considérant que la parcelle voisine de gauche présente une importante annexe à l'arrière de ses rez-de-chaussée et 1er étage, implantée en retrait de 2,60 m par rapport à la limite mitoyenne et présentant une profondeur de bâtisse plus importante que le projet ;
Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée, de 14 m, reste inférieure à celle de ladite importante annexe voisine ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et toiture (titre I, art. 6) liées à l'extension du rez-de-chaussée sont acceptables ;
Considérant que l'agrandissement de l'étage mansardé est prévu sur une profondeur de 3,20 m ;
Considérant que ce niveau dépasse la profondeur du Mansart de la construction voisine la plus profonde (voisin de droite, n° 286) de 1,20 m ;
Considérant que l'extension dépasse la profondeur de la construction voisine la moins profonde (n° 282) de 3 m ;
Considérant que la profondeur totale de bâtisse atteint 12,20 m ;
Considérant que la demande prévoit deux chambres avec dressing, une salle de bain et une salle de douche ;
Considérant que l'aménagement d'une chambre en sous-sol est envisageable moyennant le respect des normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- aligner la profondeur de l'extension du Mansart et des combles à celle de la construction voisine mitoyenne de droite (n° 286) et respecter les pentes de cette toiture,
- adapter les dimensions de la lucarne en conséquence,
- revoir le dessin et les divisions des châssis en façade avant et prévoir du bois ou du PVC structuré sans rejet d'eau ni aucune grille de ventilation visible.

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

8ème OBJET

Dossier 15318 – Demande de Madame GAVEL Christine pour construire une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise clos des Pommiers Fleuris 63

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Construire une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Madame GAVEL Christine, la demanderesse et Monsieur NEVE Vincent, 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 construire une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;
Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser la construction d'une véranda, d'une profondeur de 1,90 m, à l'arrière du rez-de-chaussée ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que ce volume dépasse entièrement les deux profils voisins mitoyens existants de droit ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant la faible profondeur de l'annexe sollicitée, à savoir 1,90 m ;
Considérant également qu'elle s'aligne sur les profondeurs des vérandas voisines existantes de fait ;
Considérant que cette construction n'a engendré aucune modification des murs mitoyens existants ;
Considérant également que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée reste légèrement inférieure à 10 m ;
Considérant le maintien d'un jardin d'une profondeur variant d'environ 6,30 m à 7 m ;
Considérant toutefois que la véranda, telle que sollicitée, engendre des vues obliques vers les propriétés voisines non-conformes au code civil ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont minimales et acceptables moyennant le respect des dispositions du code civil en matière de vues ;
Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des menuiseries en PVC blanc, respectant les divisions initiales ;
Considérant dès lors que cette modification de la façade avant n'est pas de nature à porter préjudice aux caractéristiques architecturales uniformes du clos ;
Considérant en outre qu'il a été constaté que la représentation de la baie arrière du 1er étage ne reflète pas la situation existante de fait ;
Considérant que le remplacement de deux baies par une grande baie centrale avec un châssis à division tripartite permet de créer une symétrie avec la façade avant ;

Avis favorable à condition de respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques depuis la véranda et de corriger les plans, en concordance avec la situation existante.

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

9ème OBJET

Dossier 15327 – Demande de Madame JONES Huguette pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et transformer une maison unifamiliale trois façades sise avenue Isidore Geyskens 96

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

DESCRIPTION : Construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et transformer une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : Du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté).

AUDITION : Madame JONES Huguette, la demanderesse, Monsieur BONFIGLIO et Monsieur LAMBERT Philippe, l'architecte.

« Après une analyse approfondie de la demande, il ressort que le projet ne présente pas de dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3). La commission ne se prononce donc pas sur le dossier. »

10ème OBJET

Dossier 15270 – Demande de Monsieur DELHEZ Philippe pour construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage d'un immeuble à appartements sis Avenue Jean Van Horenbeeck 266A

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

DESCRIPTION : Construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage d'un immeuble à appartements

ENQUETE : Du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur DELHEZ Philippe, les demandeurs et Madame GANSINIEC Agnieszka, 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 construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage d'un immeuble à appartements ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée dépasse les deux constructions voisines ;
Considérant plus précisément que l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la construction voisine la plus profonde (voisine de gauche, n° 264A) de 1,40 m et qu'elle dépasse la construction voisine la moins profonde (voisine de droite, n° 268) de 3 m ;
Considérant que l'extension projetée à l'arrière du 1er étage, d'une profondeur de 1,30 m, dépasse entièrement les deux constructions voisines ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements ;
Considérant que ces extensions permettent d'agrandir les séjours-cuisines des logements à une chambre des rez-de-chaussée et 1er étage de l'immeuble ;
Considérant que la fermeture du balcon du 1er étage permet d'obtenir une pièce de vie principale conforme aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que la terrasse de l'étage présente un rangement maçonné le long de la limite de propriété de gauche ;
Considérant dès lors que la rehausse triangulaire du mur mitoyen de gauche est fortement limitée ;
Considérant en outre que la construction de la prolongation du mur mitoyen de droite (de 1,30 m) est prévue sur une hauteur variant de 2,10 m à 2,80 m ;
Considérant également qu'actuellement, aucun dispositif permettant de respecter les dispositions du code civil en matière de vues depuis ledit balcon, vers la propriété voisine de droite, n'existe ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à l'intégration du balcon aux espaces de vie de l'appartement sont minimales et acceptables ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée est aménagé en duplex avec le rez-de-jardin ;
Considérant que le niveau du rez-de-jardin de la parcelle faisant l'objet de la demande est situé en contre bas d'environ 2,50 m de la parcelle voisine de gauche ;
Considérant que la couverture de l'escalier donnant accès au rez-de-jardin est prévue en pente, de sorte à limiter la rehausse du mur mitoyen de gauche au strict minimum ;
Considérant également que l'annexe du rez-de-chaussée est prévue sur une terrasse existante ;
Considérant qu'une terrasse d'une profondeur d'environ 1,50 m est maintenue, à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble ;
Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de prévoir un brise-vues translucide, contre la mitoyenneté de droite, de sorte à respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites ;
Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée sera portée à 13,40 m ;
Considérant en outre la présence d'un décrochement au niveau des alignements des façades avant des immeubles n° 266A et 268 d'environ 4,75 m ;
Considérant dès lors que la profondeur de bâtisse de l'immeuble reste raisonnable et qu'elle s'inscrit dans les caractéristiques urbanistiques du voisinage ;
Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à l'extension du rez-de-chaussée de l'immeuble sont minimales et acceptables ;
Considérant toutefois que les prolongations des murs mitoyens ne sont prévues que sur une épaisseur de 15 cm, contrairement aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réaliser des extensions de mitoyens en conformité avec le règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur),
- placer un brise-vues translucide contre la limite mitoyenne de droite (implanté à 15 cm minimum de la limite de propriété).

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

11ème OBJET

Dossier PUB/49 – Demande de S.A. BELGIAN POSTERS Madame VANHAMME Marie-Laure pour maintenir un panneau publicitaire de 10 m² en espace public sis Rue Jules Cockx accès E411

ZONE : Au PRAS : réseau des voiries le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : maintenir un panneau publicitaire de 10 m² en espace public

ENQUETE : nihil

MOTIFS CDC : dérogation à l'art.31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité)

AUDITION : Madame VANHAMME Marie-Laure (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 de voirie (limite zone de parking de transit) et espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du R.R.U. ;

Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis (1er permis délivré le 9/1/2003, 2ème permis délivré le 28/03/2006) ;

Considérant qu'un aménagement végétal de qualité a été aménagé au pied du panneau ;

Considérant que ce panneau ne cause aucune gêne de voisinage ;

Considérant que la demande déroge à l'article 31 du Titre VI du R.R.U. en ce que ce panneau ne se situe pas dans une zone commerciale en zone générale ;

Considérant toutefois que ce dispositif est muni d'un journal lumineux mis à disposition des autorités communales et régionales, et que l'on peut dès lors considérer qu'il participe à l'animation de la zone commerciale de la chaussée de Wavre située non loin de là (cfr avis du fonctionnaire délégué de 2006) ;

Considérant également que la face arrière du panneau est également mise à disposition des autorités communales et régionales (annonces culturelles en général) ;

Considérant par conséquent que plus de 50% du dispositif (journal lumineux + face arrière) sont d'intérêt public, ce qui permet de lui conférer la qualité de mobilier d'intérêt général ;

AVIS FAVORABLE, pour une durée de 6 ans. »

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire, Le Président,

J. BAYOT A. LEFEBVRE