

Bonjour,

Nous accusons bonne réception de votre courriel.

Votre demande a retenu notre meilleure attention et a été transmise au service compétent qui lui donnera la suite appropriée dans les meilleurs délais.

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

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

08-05-2018

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-DU
Monsieur H. LELIEVRE., membre BDU-DMS
Madame PATERNOSTRE B., membre Bruxelles Environnement
Madame KUHN, architecte
Madame R. SNAPS, ingénieure
Madame WYFFELS, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire
Madame S. PEETERS, secrétaire (point 6)

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur B. COLLARD, Mr Ch. MAGDALIJNS, Madame Ch. WAUTERS, Citydev Brussels,

1^{er} OBJET

Dossier 16981 – Demande de Monsieur et Madame Hugues & Alexandra KEMPENEERS-RHODIUS pour transformer une maison unifamiliale sise avenue des Héros 37

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

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 10 avril 2018 au 24 avril 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : dérogation à l'art. 3 du titre I du RRU (implantation de la construction- façade avant - mitoyenneté)

AUDITION : Néant.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre 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, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation extérieure de l'ensemble des façades du bien
- l'agrandissement d'une baie en façade avant
- la modification de certains murs porteurs
- l'aménagement du grenier en 3 chambres et une salle de douche

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10 avril 2018 au 24 avril 2018 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 d'implantation de la construction- façade avant - mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce qu'il est prévu d'isoler le bien par l'extérieur ;

Considérant que l'isolation du projet par l'extérieur porte sur l'ensemble des façades ; que le bien est une maison 3 façades ;

Considérant que l'épaisseur totale de l'isolant et de l'enduit de couleur gris atteint 15 cm ;

Considérant que ces travaux d'isolation ne modifient pas l'aspect architectural du bien visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'immeuble possède une zone de recul ;

Considérant par conséquent que la modification d'alignement sera peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant par conséquent que la mise en œuvre de cette isolation serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant néanmoins que la demande prévoit également d'isoler le mur mitoyen par l'extérieur ;

Considérant que cette isolation par l'extérieur ne peut être effectuée sans l'obtention d'un accord enregistré préalable du voisin de gauche (n°39) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction- façade avant - mitoyenneté (titre I, art. 3) est acceptable, moyennant l'obtention de cet accord du propriétaire voisin ;

Considérant que la demande prévoit la suppression d'une partie d'un mur porteur entre la cuisine et le séjour ;

Considérant que cette ouverture permet la création d'un comptoir, style bar ;

Considérant qu'un vitrage sera placé en partie basse de ce comptoir ; qu'il permet d'apporter d'avantage de lumière dans la cuisine

Considérant que la cloison située entre les chambres à l'arrière du 1^{er} étage est supprimée pour permettre la création d'une grande chambre parentale ;

Considérant que le projet vise également à aménager le grenier ; que celui-ci accueillera trois nouvelles chambres et une salle de douche ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la luminosité prévue dans les chambres sous les combles n'est pas suffisante ;

Considérant que la superficie nette éclairante pour chacune des chambres n'atteint que 0,89 m² ;

Considérant que la dérogation pour chacune de ces chambres porte sur un déficit de 1,11 m² ;

Considérant cependant que les doubles ouvrants des châssis de la lucarne existante et leur localisation en toiture permettent d'assurer une habitabilité suffisante pour les chambres aménagées sous toiture ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est acceptable ;

Considérant également que la demande porte sur le remplacement de l'ensemble des menuiseries du bien ;

Considérant que les châssis en bois sont remplacés par des châssis en aluminium thermolaqué gris foncé ; que les divisions d'origine des châssis sont respectées ;

Considérant qu'en façade avant deux petites baies sont reliées afin de créer une nouvelle baie verticale s'étendant sur deux niveaux (rez-de-jardin et 1^{er} étage) ; qu'elle permet d'apporter de la lumière sur l'ensemble de la hauteur de la cage d'escalier ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que l'ensemble des plans et le formulaire de demande indiquent que la zone de recul est utilisée comme emplacement de stationnement (représentation d'un véhicule au niveau de la rampe d'accès vers le garage et mention d'un emplacement de stationnement non-couvert dans le formulaire) ;

Considérant que cette rampe d'accès au garage ne peut être considérée comme un emplacement de stationnement ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de supprimer la représentation du véhicule en zone de recul sur l'ensemble des plans et la mention de l'emplacement de stationnement non couvert dans le formulaire de demande de permis ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **obtenir l'accord enregistré du voisin de gauche (n°39) préalablement à la mise en œuvre de l'isolation du mur mitoyen de gauche (ou réaliser cette isolation entièrement sur la parcelle du demandeur)**
- **supprimer la représentation du véhicule en zone de recul de l'ensemble des plans et la mention de l'emplacement de stationnement non couvert dans le formulaire de demande de permis**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement

régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant - mitoyenneté (titre I, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 17005 – Demande de Monsieur et Madame Benoit & Aurore VOS-DE MUNCK pour agrandir et transformer une maison unifamiliale (extensions, modification du volume de toiture, installation de terrasses en toiture et modification des niveaux du jardin) avenue Walckiers 94

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** agrandir et transformer une maison unifamiliale (extensions, modification du volume de toiture, installation de terrasses en toiture et modification des niveaux du jardin)
- ENQUETE :** du 10 avril 2018 au 24 avril 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
 - 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)
- AUDITION :** Monsieur et Madame Benoit & Aurore VOS-DE MUNCK, les demandeurs et Monsieur Alain SCHMIDT, l'architecte et M. ROMEO, son collaborateur.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre 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, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer une maison unifamiliale (extensions, modification du volume de toiture, installation de terrasses en toiture et modification des niveaux du jardin) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée

- la suppression de la toiture existante et la construction d'un nouveau volume de toiture
- l'aménagement de terrasses à l'avant et à l'arrière du 3^{ème} étage
- le réaménagement intérieur
- les modifications de la façade avant
- la modification des niveaux du sol dans le jardin

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10 avril 2018 au 24 avril 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS et pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande prévoit la démolition d'une extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée et la reconstruction d'une nouvelle annexe, dont le niveau du sol se situe 50cm plus bas que celui actuel, et qui accueillera le séjour ;

Considérant que cette extension vient s'implanter entre 2 constructions mitoyennes existantes ; que sa profondeur s'aligne à celle des extensions voisines ;

Considérant que cette extension n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens et qu'elle permet de créer des espaces lumineux, confortables et ouverts sur le jardin ;

Considérant que l'immeuble dispose d'une toiture plate en partie avant, puis d'une double pente ;

Considérant que le projet prévoit de modifier les niveaux des planchers intérieurs et de créer un niveau habitable supplémentaire à toiture plate en lieu et place du volume de toiture existant, peu exploitable actuellement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil projeté de l'immeuble dépasse celui des constructions mitoyennes ;

Considérant que le nouveau volume de toiture présente, en partie avant, une pente d'environ 45 degrés ; que cette pente est interrompue pour l'aménagement d'une terrasse ;

Considérant que la façade avant du volume projeté ne présente qu'une seule ouverture vitrée, d'une largeur d'1,80m ;

Considérant que le niveau de la toiture plate de ce volume reprend celui du faite de la maison mitoyenne de droite (n°92) ;

Considérant cependant que le volume dépasserait les pentes des toitures mitoyennes et celle projetée à l'avant de la terrasse ; que cette configuration vient augmenter l'impact visuel de ce volume à toiture plate ;

Considérant qu'une pente de toiture unique à l'avant de l'immeuble viendrait s'intégrer plus harmonieusement aux toitures pentues existantes ;

Considérant également que la partie évidée de la toiture l'est sur toute la largeur de la parcelle ; qu'elle pourrait s'intégrer plus discrètement en façade avant par la création d'une pente complète jusqu'au faite projeté, découpée dans sa partie centrale ;

Considérant que cette extension en toiture s'apparente à une rehausse de la façade arrière ;

Considérant que la profondeur du volume fermé comprenant la future chambre parentale ne dépasse la construction la plus profonde (de droite) que d'1m et que ce volume s'adosse en partie à des murs mitoyens existants ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un cadre métallique d'une profondeur d'1,80m afin de limiter physiquement et visuellement la terrasse projetée à l'arrière du 3^{ème} étage ;

Considérant que les façades arrières des immeubles de cette portion de la rue sont hétéroclites ; que de nombreux d'immeubles présentent des lucarnes ou étages en recul ;

Considérant cependant que la terrasse projetée engendre des vues non conformes au code civil vers les propriétés mitoyennes ; qu'il y a lieu de supprimer celles-ci ;

Considérant de plus qu'un recul de la partie accessible de la terrasse par rapport au plan de la façade arrière permettrait de limiter les vues plongeantes et d'assurer un caractère accessoire de ce balcon, accessible depuis la chambre ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) et ce que les rehausses projetées des murs mitoyens ne sont pas en maçonnerie pleine (structure bois et isolant) ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses afin de permettre l'utilisation de ce mur pour une éventuelle construction sur la propriété voisine, tant pour le volume fermé que pour le cadre ;

Considérant qu'en cas de réalisation d'un mur conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses, à savoir en maçonnerie pleine, d'une épaisseur de 28 cm, l'isolation par l'extérieur de ce mur nécessiterait l'autorisation (enregistrée) du propriétaire voisin ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) n'est pas acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, en façade avant, une toiture en pente percée au centre pour la terrasse, en maintenant la toiture sur au moins 80cm de part et d'autre de la terrasse, depuis les limites mitoyennes
- prévoir des rehausses des murs mitoyens conformes aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (28cm en maçonnerie pleine, à cheval sur la limite mitoyenne), le cadre métallique peut éventuellement être implanté à minimum 15 cm des limites mitoyennes

- réduire la profondeur de la terrasse projetée à l'arrière du 3^{ème} étage par un retrait d'au moins 60cm par rapport au nu extérieur de la façade arrière
- préciser le matériau choisi pour les menuiseries en façade avant

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

3^{ème} OBJET

Dossier 17001 – Demande de Monsieur BOUGHABA Faiz pour agrandir et mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades (lucarne en toiture avant et rehausse de la façade arrière), rue Eugène Denis 9

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	agrandir et mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades (lucarne en toiture avant et rehausse de la façade arrière)
ENQUETE :	du 10 avril 2018 au 24 avril 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et lucarnes)
AUDITION :	Monsieur BOUGHABA Faiz, le demandeur et Monsieur Muhammed Ali UNAL, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades (lucarne en toiture avant et rehausse de la façade arrière) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la construction d'un auvent à l'arrière du rez-de-chaussée
- la construction d'une lucarne en toiture avant
- la rehausse de la façade arrière et le réaménagement des combles
- la régularisation du remplacement des châssis et porte de garage en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10 avril 2018 au 24 avril 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant qu'un auvent a été installé à l'arrière du rez-de-chaussée, en surplomb de la terrasse ;

Considérant que cet auvent vient s'adosser à la construction mitoyenne de gauche ; qu'il n'a engendré aucune rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne projetée en toiture avant dépasse 2m ;

Considérant que la maison concernée fait partie d'un ensemble de 3 maisons groupées dans un quartier à l'architecture particulièrement homogène dont il y a lieu de préserver les caractéristiques architecturales ;

Considérant qu'il y a donc lieu d'harmoniser les interventions dans cet ensemble architectural cohérent ;

Considérant que les façades et joues de la lucarne projetée sont prévues en panneaux Trespa de teinte blanche ; que la toiture est en tuiles de teinte noire ;

Considérant que qu'il existe également des lucarnes habillées de teinte blanche dans le voisinage ;

Considérant qu'il y a lieu d'alléger l'impact visuel de la lucarne par une diminution des parties pleines, notamment de l'acrotère, au profit des parties vitrées ;

Considérant qu'une lucarne a récemment été réalisée en toiture avant de la maison mitoyenne de gauche ; que cette dernière a été autorisée avec une hauteur d'1,65m et un recul de son implantation par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant également qu'un recul de la lucarne par rapport au plan de façade permettrait de respecter le règlement régional d'urbanisme en limitant la hauteur de la lucarne, tout en maintenant l'habitabilité des pièces aménagées dans les combles ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur une rehausse en façade arrière, au niveau des combles ;

Considérant que la rehausse de la façade s'aligne sur le profil de la rehausse existante au 2ème étage ;

Considérant que cette rehausse existante dépasse le profil de la construction voisine de référence (de gauche), dérogeant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ;

Considérant néanmoins que le projet n'engendre aucune modification du mur mitoyen de gauche ;

Considérant l'impact limité de cette rehausse sur le voisinage direct de par l'orientation et la disposition de la parcelle ;

Considérant également que le projet prévoit de prolonger la toiture de manière à créer un débord plus important en façade latérale ; que ce détail permet de diminuer l'impact de la rehausse en façade latérale ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) liée à la rehausse de façade arrière est acceptable ;

Considérant que les châssis et la porte de garage d'origine ont été remplacés par des menuiseries en PVC structuré de teinte blanche ;

Considérant que ces modifications s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **limiter la hauteur de la lucarne projetée en toiture avant à 1,65m**
- **implanter la lucarne en recul d'au moins 1m du plan de façade**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

4^{ème} OBJET

Dossier 16993 – Demande de Monsieur Shahjahan MOHD pour rénover et transformer une maison unifamiliale avec commerce accessoire au logement, avenue Jean Van Horenbeeck 22

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

DESCRIPTION : rénover et transformer une maison unifamiliale avec commerce accessoire au logement

ENQUETE : du 10 avril 2018 au 24 avril 2018. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- **l'espace commercial qui ne devrait pas être agrandi (nuisances dans quartier plutôt résidentiel)**
- **les annexes qui sont à la limite de l'insalubrité**
- **le choix de la fenêtre en imposte pour l'annexe 1 plutôt que de poser une coupole dans le toit**
- **le choix de percer une fenêtre dans le mur de côté de l'annexe 3 plutôt que d'aménager une fenêtre dans le toit**
- **le toit de l'annexe 3 est composé de plaques en vitrociment : il y a donc une présence d'amiante et des mesures sont à prévoir lors du démontage**

- le percement du plafond de la cave pour changer l'escalier peut avoir des conséquences sur le mur mitoyen avec le n°20
- la rampe d'accès au magasin va empêcher l'aération des caves
- l'entrée privative empêche le placement de l'étal pour les fruits et légumes
- la hauteur du mur de l'annexe 3 du côté 24 devrait être réduite
- l'évacuation des eaux usées est encastrée dans le mur mitoyen du n° 20 : est-ce normal ?

MOTIFS : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

AUDITION : Monsieur Shahjahan MOHD, le demandeur, Monsieur Mauro LUGARESI, l'architecte et Monsieur Jean-Pierre CESAR, le réclamant.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet 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, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et transformer une maison unifamiliale avec commerce accessoire au logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- les modifications de baies en façade avant (nouvelle porte pour le commerce et agrandissement des baies au 1^{er} étage)
- l'aménagement de la zone de recul pour permettre un accès PMR vers le commerce
- la modification de la répartition du logement (1^{er} étage et sous combles)
- le déplacement de la cage d'escalier d'accès vers les étages
- le percement de nouvelles baies en façade arrière et dans les façades des annexes à l'arrière du rez-de-chaussée

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10 avril 2018 au 24 avril 2018 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- les nuisances dans le quartier plutôt résidentiel générées par l'agrandissement de l'espace commercial
- les annexes qui sont à la limite de l'insalubrité
- le choix de la fenêtre en imposte pour l'annexe 1 plutôt que de poser une coupole dans le toit
- le choix de percer une fenêtre dans le mur de côté de l'annexe 3 plutôt que d'aménager une fenêtre dans le toit
- la composition du toit de l'annexe 3 en plaques en vitrociment (présence d'amiante - quid des mesures prévues lors du démontage ?)

- les conséquences que le percement du plafond de la cave pour changer l'escalier peut avoir sur le mur mitoyen avec le n°20
- la difficulté d'aérer les caves à cause de la rampe d'accès au magasin
- le déplacement de l'étal pour les fruits et légumes à cause de la nouvelle entrée privative
- la nécessité de réduire la hauteur du mur de l'annexe 3 du côté 24
- la présence d'une évacuation des eaux usées encastrée dans le mur mitoyen du n° 20

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant que la répartition du logement et de son commerce accessoire est modifiés ; que le rez-de-chaussée est entièrement utilisé par le commerce ;

Considérant que les annexes existantes de droit à l'arrière du rez-de-chaussée servent de locaux de stockage et de local social pour le commerce ;

Considérant que l'entrée vers ce commerce est séparée de celle du logement ;

Considérant dès lors qu'il pourrait, d'après la disposition des lieux, fonctionner indépendamment du logement ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance qu'il exploiterait ce commerce ;

Considérant par conséquent qu'il sera accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ; que ce commerce doit rester l'accessoire de son logement ;

Considérant que la superficie de cette activité reste inférieure à 150 m² ;

Considérant par conséquent que cet aménagement respecte la prescription 0.12, 9° du PRAS ;

Considérant de plus que la continuité du logement est assurée, conformément à la prescription 1.2.4° du PRAS ;

Considérant que la demande prévoit la rénovation à l'identique des toitures des annexes existantes en intérieur d'îlot ; qu'elles présentent des profils peu homogènes ;

Considérant que seule l'annexe la plus profonde présente une toiture à un versant ; que le toit de cette annexe est composé de plaques en vitrociment (présence d'amiante) ;

Considérant que Bruxelles Environnement rappelle que l'enlèvement de ces plaques composées d'amiante ne peut être effectué que par un collecteur agréé ;

Considérant qu'il y a lieu de tendre à une amélioration des aménagements en intérieur d'îlot (éliminer les cheminées inutiles, rendre les toitures des annexes plus homogènes, prévoir des toitures plates végétalisées, ...) ;

Considérant que la cage d'escalier permettant l'accès au logement situé aux étages est déplacée en partie avant gauche du rez-de-chaussée ;

Considérant que le logement 2 chambres s'étend aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que des nouvelles baies en façade arrière sont percées afin d'apporter une luminosité suffisante dans les pièces de vie ;

Considérant qu'un point d'éclairage supplémentaire sous la forme d'une fenêtre en imposte entre la salle de bain et le séjour (superficie vitrée nette d'environ 4 m²) est prévu ;

Considérant en outre que les baies du 1^{er} étage en façade avant sont agrandies ; que l'allège existante est descendue de 40 cm ;

Considérant qu'une bordure en pierre bleue se rapprochant du contour en béton existant est prévue pour l'encadrement des baies ;

Considérant qu'un garde-corps en inox brossé de 1,10 m de hauteur est placé devant ces nouvelles baies ;

Considérant que cette modification de baies ne s'intègre ni aux caractéristiques architecturales du bien, ni à celles des constructions voisines ;

Considérant que les fenêtres existantes en façade avant, combinées aux nouvelles baies prévues en façade arrière permettent l'apport d'une luminosité satisfaisante dans le séjour ;

Considérant qu'une descente d'eau pluviale en zinc sera placée en partie gauche de la façade avant ;

Considérant qu'elle doit être terminée par une souche pluviale en fonte dans sa partie basse ; qu'elle doit être raccordée à la dernière chambre de visite du réseau d'égouttage privé ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la hauteur sous plafond des locaux habitables est inférieure à 2,50 m ;

Considérant que la hauteur sous plafond est limitée à 2,30 m sur toute la partie arrière du logement ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant que l'apport d'un éclairage naturel abondant permet de restreindre les désagréments liés à une hauteur sous plafond limitée ;

Considérant que le logement deux chambres présente de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que la dérogation est limitée (20 cm) et est par conséquent acceptable, compte tenu de l'apport de lumière suffisant et conforme aux dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est acceptable ;

Considérant qu'en façade avant, l'ensemble des menuiseries en PVC lisse de ton blanc est remplacé par des menuiseries en aluminium de ton gris anthracite ;

Considérant que l'allège de la fenêtre du rez-de-chaussée est supprimée ; qu'une porte automatique d'accès au commerce est prévue ;

Considérant qu'afin de diminuer l'impact visuel de cette modification depuis l'espace public et de mieux l'intégrer aux caractéristiques architecturales du bien, il y a lieu de maintenir la hauteur d'allège existante pour les deux parties fixe du châssis (de part et d'autre de la porte coulissante) ;

Considérant que la zone de recul et le muret implanté à l'alignement sont modifiés pour permettre un accès aisé vers le commerce pour les personnes à mobilité réduite ;

Considérant qu'à l'exception des chemins d'accès aux portes d'entrée du logement et du commerce, l'ensemble de la zone de recul est plantée en pleine terre conformément aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses en la matière ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- maintenir, en façade avant, les baies du 1^{er} étage telles qu'existantes

- prévoir, pour l'annexe la plus profonde, la construction d'une toiture plate dont la hauteur s'aligne au point le plus bas de la toiture existante
- prévoir la mise en place de toitures plates végétalisées pour l'ensemble des annexes rénovées
- maintenir la hauteur d'allège existante pour les deux parties fixe du châssis (de part et d'autre de la porte coulissante)

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

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

5^{ème} OBJET

Dossier 16947 – Demande de Monsieur et Madame Michel & Sylvia BERNAIR-PAYAN pour transformer une maison unifamiliale sise avenue Vandromme 29

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 10 avril 2018 au 24 avril 2018. Deux lettres de réclamations dont une comportant quatre signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- le projet, d'inspiration française avec ce toit arrondi en zinc, ne correspond pas au style architectural du quartier
- ce caprice architectural nécessite des artisans très qualifiés et coûteux pour arriver à un résultat qui risque d'être décevant
- la finition des fenêtres, encastrées dans la toiture en zinc, n'est pas en accord avec le style de la maison
- la couverture mitoyenne en Eternit du côté du mitoyen avec la construction n°27 soulève des questions en matière d'environnement
- des tuiles de rive et du retour de corniche dues au débordement de la toiture du côté de la construction mitoyenne n°31 devront être supprimées

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur et Madame Michel & Sylvia BERNAIR-PAYAN, les demandeurs et Monsieur Jean-Philippe CAUFRIEZ, l'architecte,

Monsieur et Madame LANGOUCHE, Monsieur et Madame VAN GORP, les réclamants.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la toiture
- la transformation de la toiture à versants en une toiture arrondie en zinc
- la construction d'extensions à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage
- la mise en conformité de la modification des caractéristiques architecturales du bien en façade avant ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10 avril 2018 au 24 avril 2018 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'absence de cohérence entre le projet, d'inspiration française avec ce toit arrondi en zinc, et le style architectural du quartier
- le caprice architectural que représente ce toit arrondi et qui nécessite des artisans très qualifiés et coûteux pour un résultat qui risque d'être décevant
- la finition des fenêtres, encastrées dans la toiture en zinc, en désaccord avec le style de la maison
- les questions en matière d'environnement soulevées par la présence d'une couverture mitoyenne en Eternit du côté du mitoyen avec la construction n°27
- la suppression nécessaire des tuiles de rive et du retour de corniche dues au débordement de la toiture du côté de la construction mitoyenne n°31

Considérant que la demande vise à construire des extensions à l'arrière du rez-de-chaussée ; qu'elle permet d'agrandir les pièces de vie en y ajoutant un salon d'environ 22 m² ;

Considérant qu'elle se développe sur une profondeur de 5,25 m ;

Considérant que la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage est également prévue ; qu'elle s'étend sur une profondeur de 4,05 m ;

Considérant qu'elle permet l'ajout d'une pièce supplémentaire à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que le 1^{er} étage accueille une salle de musique, un dressing et une chambre ;

Considérant que la pose d'un lanterneau est prévu sur la toiture plate de la nouvelle extension à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que la pose d'un plancher en verre de 2,6 m² le long de l'ancien mur de façade arrière, sous le lanterneau prévu en toiture, permet l'apport direct de lumière vers la pièce centrale du rez-de-chaussée ;

Considérant que ces extensions sont entièrement comprises dans le profil de la construction voisine de droite (n°27) ;

Considérant qu'elles dépassent le profil de la construction mitoyenne de gauche de 2,70 m au rez-de-chaussée et de 1,40 m au 1^{er} étage ;

Considérant qu'elles n'engendrent qu'une rehausse et prolongation minimales du mur mitoyen de gauche (n°31) ;

Considérant que les toitures plates de ces extensions sont entièrement végétalisées ;

Considérant par conséquent que ces extensions en façade arrière ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'une cour basse et un escalier d'accès vers le jardin sont prévus à l'arrière du rez-de-chaussée, en partie centrale de la parcelle ;

Considérant que les extensions arrières et l'accès au jardin sont conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que le projet prévoit la transformation de la toiture à versants en une toiture en carène (toiture arrondie) ;

Considérant dès lors que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que la demande prévoit la rehausse du niveau de faîte de 0,71 m ; que la modification du type de toiture permet la création d'un étage supplémentaire pour l'ajout d'une chambre de 12,9 m², portant le nombre total de niveaux habitables à 4 ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une chambre et d'une salle de bain au 2^{ème} étage en lieu et place du grenier ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la hauteur sous plafond prévue au 2^{ème} n'est pas suffisante (2,40 m) ;

Considérant que la dérogation porte sur un déficit de 0,10 m ; qu'il s'agit d'un nouvel étage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) ne peut être acceptée ;

Considérant que la courbure de la toiture ne démarre qu'au-dessus des fenêtres implantées en toiture ; que la pente de la toiture est presque verticale sur près de 2,50 m de hauteur par rapport à la corniche ;

Considérant dès lors que, bien que le faîte du toit ne soit rehaussé que de 0,71 m, la courbure de la nouvelle toiture augmente son impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant en outre que la toiture arrondie projetée dépasse le profil de la toiture mitoyenne de gauche (n°31) ;

Considérant également que quatre fenêtres de toiture sont prévues en partie supérieure de la toiture en carène ;

Considérant que celles-ci sont sortantes et dépassent le plan de courbure de la toiture ;

Considérant que l'apport de lumière dans le volume sous toiture pourrait être assuré par la pose d'un puits de lumière au sommet de la toiture ;

Considérant 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, en application de l'article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant qu'à l'origine le revêtement en façade avant à hauteur des baies de fenêtre et de l'entablement de corniche était constitué de briques de parement et que les éléments horizontaux entre les étages étaient cimentés et peints en blanc ;

Considérant en outre que l'ensemble de la façade avant a été entièrement peinte en blanc, supprimant les détails d'origine ;

Considérant également que le demandeur a déclaré en séance que le garde-corps d'origine en fer forgé au 1^{er} étage est maintenu ;

Considérant néanmoins que le dessin repris sur les plans ne correspond pas au garde-corps existant ; que son matériau n'est pas spécifié sur les plans ;

Considérant qu'il y a également lieu de représenter, sur l'élévation avant, le garde-corps tel qu'existant ;

Considérant que les modifications apportées à la façade avant sont importantes et nuisent substantiellement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il y aurait dès lors lieu de se rapprocher d'avantage des caractéristiques d'origine du bien ;

Considérant par conséquent qu'il y a également lieu de prévoir le retour à un parement en briques non peintes des éléments en briques de parement en façade avant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- représenter, sur l'élévation avant, le garde-corps tel qu'existant et en spécifier le matériau
- prévoir, en façade avant, le retour à des éléments en briques de parement non peintes
- diminuer la verticalité de la toiture en carène afin que les lucarnes projetées soient sortantes tout en veillant au respect du titre II du règlement régional d'urbanisme
- prévoir un puits de lumière au sommet de la toiture plutôt que la pose de fenêtres de toiture en veillant à assurer un éclairage suffisant du nouvel étage y aménagé ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est refusée.

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

6^{ème} OBJET

Dossier 16971 – Demande de Monsieur et Madame Philippe & Sylvie QUINET-BEULLENS pour remplacer la porte de garage et mettre en peinture la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale, chaussée de Wavre de 1780 à 1782

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

DESCRIPTION : remplacer la porte de garage et mettre en peinture la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIFS :

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

AUDITION : Monsieur de FAUCONVAL, architecte

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

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

Considérant que le bien se situe en zone de protection d'un bien classé, à savoir la maison Oleffe ;

Considérant dès lors que l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites a été sollicité ;

Considérant que cette instance n'a pas rendu d'avis sur la demande ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer la porte de garage et mettre en peinture la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le remplacement de la porte de garage en aluminium de teinte beige par une porte en PVC de ton gris foncé ;
- la mise en peinture de la porte d'entrée de teinte bleue (existante) en gris foncé ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique et acoustique du logement ;

Considérant 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, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour bien repris dans la zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci), en application de l'art. 237 du COBAT ;

Considérant que les petits carreaux au-dessus de la porte de garage seront remplacés par une partie vitrée fixe à division tripartite ;

Considérant dès lors que cette partie vitrée permettra un éclairage naturel du garage ;

Considérant que le matériau et la teinte de la porte d'entrée sont différents de ceux des autres menuiseries du bien ;

Considérant que la mise en peinture de la porte d'entrée dans une teinte identique à celle de la nouvelle porte de garage permettrait d'avoir une meilleure homogénéité en façade avant ;

Considérant que les modifications s'accordent discrètement aux qualités architecturales du bien ;

Considérant que la façade cimentée, qui devrait être peinte en gris selon les plans de la situation existante de droit, a été peinte en beige ;

Considérant qu'une mise en peinture de couleur gris clair de la façade avant permettrait d'uniformiser avantageusement la façade avant du bien et de l'harmoniser davantage avec le bâti circonvoisin ;

Considérant que les châssis existants respectent le précédent permis d'urbanisme délivré, que le cintrage a été supprimé sur les plans de ce dernier permis ;

Considérant néanmoins, qu'il serait valorisant pour le bien, au prochain remplacement des châssis, de revenir au cintrage d'origine ;

Considérant que ce cintrage participe à la mise en valeur des caractéristiques architecturales du bien, situé de surcroît dans le périmètre de protection de la maison Oleffe (bien classé) ;

Considérant que les modifications envisagées permettront d'harmoniser quelque peu le coloris des différentes menuiseries, à savoir le gris foncé pour les portes d'entrée et de garage et le blanc pour les châssis ;

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

Considérant que les plans annexés à la demande ne représentent pas fidèlement la façade avant (dessin et teinte des portes de garage et d'entrée), ni pleinement en situation existante de droit, ni en situation existante de fait ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de lever cette discordance en situation existante de fait et en situation projetée, telle que représentée sur les élévations avant ;

Considérant que le plan de la situation existante de fait doit être adapté en concordance avec la situation existante actuellement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- adapter les plans conformément à la situation existante de fait,
- peindre la façade avant en gris clair ;
- prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, des menuiseries cintrées.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

7^{ème} OBJET

Dossier 16995 – Demande de la S.P.R.L. INFLEXION PROJECT pour construire une maison unifamiliale, rue des Deux Chaussées

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

DESCRIPTION : construire une maison unifamiliale

ENQUETE : du 10 avril 2018 au 24 avril 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

- dérogations aux articles 4 (zone de recul - clôtures et avant-corps) et 7 (épaisseur des murs pignons) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur Benjamin PIRET GERARD, le demandeur et Madame Larissa DENIS, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale ;

Considérant que le programme de la maison est réparti comme suit :

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un espace séjour – cuisine, ainsi que l'accès au jardin
- au 1^{er} étage : une chambre, une salle de bain, un WC et un bureau
- au 2^{ème} étage : deux chambres et une salle de bain

Considérant la création d'un nouveau logement unifamilial présentant de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10 avril 2018 au 24 avril 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande prévoit la démolition de la construction existante (deux garages) ; que celle-ci n'a jamais fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le terrain à bâtir se situe entre une parcelle construite, à gauche, et un parc communal, à droite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture-hauteur (titre I, art.6) en ce que la hauteur de la corniche projetée et le profil de la construction projetée dépassent respectivement la hauteur de corniche et le profil de la construction mitoyenne de référence ;

Considérant que ce dépassement est limité à une quarantaine de centimètres ;

Considérant de plus que la rue présente une pente ; que cette différence de niveau correspond pratiquement à ce dénivelé ;

Considérant dès lors 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-hauteur (titre I, art. 6) sont minimes et acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) en ce que celui-ci ne sont pas, à droite, constitués d'une maçonnerie pleine de 28 cm ;

Considérant que le terrain à construire est limité, à droite, par le mur de ceinture du parc public de l'avenue Coubault ;

Considérant que le niveau du sol du parc se situe environ 2m plus haut que celui du rez-de-chaussée de la maison ;

Considérant le croquis remis en séance par l'architecte représentant un détail de mise en œuvre du raccord entre le mur mitoyen existant et le mur pignon à ériger ;

Considérant que le projet prévoit de préserver ce mur et de construire un mur structural sur la parcelle concernée (voile béton) au niveau du rez-de-chaussée de la maison ;

Considérant qu'aux étages, un mur plein de 14cm sera érigé sur la parcelle du demandeur, le long de la limite mitoyenne et que 15cm d'isolant seront posés au-delà de la limite mitoyenne ;

Considérant qu'en cas de rehausse du mur existant, il serait aisé de supprimer cet isolant et de ne pas entraver l'élévation d'un mur mitoyen conforme au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que ces détails constructifs devront faire l'objet d'une convention avec la Commune, propriétaire du parc ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) est acceptable, moyennant certaines conditions ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'un abri vélo en fond de parcelle ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la largeur du terrain diminue fortement en fond de parcelle (2,40m) ; que cet espace peut donc être dédié au rangement sans que cela porte préjudice à l'aménagement du jardin ;

Considérant que ses dimensions sont réduites (5,1m²) et qu'il est constitué d'une structure légère ;

Considérant néanmoins que, celui-ci étant placé contre les limites mitoyennes, il ne doit pas empêcher l'éventuelle construction d'un mur mitoyen ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de collecte des eaux pluviales (titre I, art.16) en ce qu'aucune citerne n'est prévue ;

Considérant néanmoins les dimensions réduites de la parcelle et du jardin (moins de 80 m² pour la parcelle et environ 20 m² pour le jardin) ;

Considérant également que le projet prévoit une toiture verte d'une épaisseur importante au niveau de la toiture du rez-de-chaussée ; que celle-ci pourra faire office de tampon dans l'évacuation des eaux de pluies ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de collecte des eaux pluviales (titre I, art.16) est acceptable ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre de matériaux de qualité et de teintes harmonieuses ;

Considérant que tant dans les gabarits que dans l'aspect esthétique, le projet présente une bonne intégration dans son environnement ainsi qu'à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la zone de recul sera aménagée en jardinet, conformément aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses en la matière ;

Considérant cependant que celle-ci est clôturée à l'alignement par une barrière en bois de 90cm, dérogeant au prescrit du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures et avant-corps des zones de recul (art .4) ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter ce prescrit du règlement communal sur les bâtisses et de prévoir un soubassement en matériaux durs d'une hauteur comprise entre 20 et 50cm ; que la dérogation n'est dès lors pas acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- placer l'abri vélo (structure et toiture) à plus de 15 cm des limites mitoyennes
- prévoir une clôture de la zone de recul conforme au règlement communal sur les bâtisses
- proposer une convention relative à la constitution du mur mitoyen (soutènement et isolation extérieure), à l'abattage des arbres et aux limites entre la zone de recul et le trottoir

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5), de toiture-hauteur (titre I, art. 6) et de collecte des eaux pluviales (titre I, art.16) et du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

8^{ème} OBJET

Dossier 16998 – Demande de Madame Anne-Catherine CHEVALIER pour isoler (par l'extérieur) la toiture d'une maison unifamiliale 3 façades, rue Gustave Timmermans 2

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n° 42 (A.R. 10 mars 1987) : zone d'habitat

DESCRIPTION : isoler (par l'extérieur) la toiture d'une maison unifamiliale 3 façades

ENQUETE : du 10 avril 2018 au 24 avril 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

AUDITION : Madame Anne-Catherine CHEVALIER, la demanderesse.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet 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, tel que modifié subséquemment et en et en zone d'habitat du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler par l'extérieur la toiture d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10 avril 2018 au 24 avril 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil projeté de la toiture dépasse le profil de la construction mitoyenne de référence ;

Considérant que cette rehausse est due à l'isolation par l'extérieur de la toiture ;

Considérant que le dépassement en hauteur est limité à 10 cm par rapport au profil de la maison mitoyenne ;

Considérant que les nouvelles tuiles seront identiques aux tuiles existantes (terre cuite rouge) ;

Considérant que le raccord entre la toiture rehaussée et la corniche est prévu par une tuile courbée assurant un raccord soigné et discret ;

Considérant que la demanderesse déclare en séance que la corniche existante ne sera pas modifiée ;

Considérant par conséquent que la rehausse de la toiture n' est pas de nature à porter préjudice aux qualités architecturales de l'ensemble formé avec les maisons voisines ;

Considérant que les dimensions et l'aspect des lucarnes ne seront que très légèrement modifiés ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) est minime et acceptable ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

9ème OBJET

Dossier 16985 – Demande de Monsieur et Madame BEBRONNE - ENGEL pour construire une lucarne dans chaque versant de toiture d'une maison unifamiliale sise avenue Paul Vanden Thoren 110

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

DESCRIPTION : construire une lucarne dans chaque versant de toiture d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 10 avril 2018 au 24 avril 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux art.6 (toiture - lucarnes) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur BEBRONNE, le demandeur et Monsieur Olivier RADERMACHER, l'architecte.

Après un échange de vue, la Commission de concertation décide de reporter son avis afin d'examiner plus en détails les variantes du projet remis en séance de la commission de concertation.

10^{ème} OBJET

Dossier 16834 – Demande de Monsieur Dimitrios KARVAOUNIARIS pour mettre en conformité les transformations dans un immeuble mixte sis chaussée de Wavre 1612

ZONE : au PRAS : zone mixte, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant

DESCRIPTION : mettre en conformité les transformations dans un immeuble mixte

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame Caterina CERISOLA, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité les transformations dans un immeuble mixte ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité de :

- l'aménagement d'un duplex aux 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble à rue

- la couverture du patio en partie centrale
- la modification des caractéristiques du bien et des menuiseries en façade avant

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

Considérant que les plans annexés au permis d'urbanisme délivré en 1988 (PU n°11947) font mention de pièces de vie d'un logement au 1^{er} étage du bâtiment implanté à l'alignement ;

Considérant qu'aucune mention n'est faite de l'aménagement du 2^{ème} étage ; qu'un escalier d'accès vers les espaces sous les combles est néanmoins représenté ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'aménagement d'un duplex aux 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble implanté à front de rue ;

Considérant que les combles accueillent trois chambres (superficie minimale de 10,5 m²) et une salle de bain ;

Considérant que la cuisine permet l'accès vers une terrasse aménagée à l'arrière du 1^{er} étage identique à celle prévue sur les plans de 1958 ; que le patio existant à l'arrière de cette terrasse a été couvert par une toiture en polycarbonate ;

Considérant que ce même patio a été aménagé en une remise au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la terrasse dispose d'un local de rangement privatif, contre ledit patio couvert ;

Considérant que le duplex présente des bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant 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, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité les modifications effectuées en façade avant (modification des baies, du parement de la façade et des menuiseries) ;

Considérant que les quatre hautes baies cintrées du 1^{er} étage ont été modifiées en baies rectangulaires de plus petites dimensions ; que les trois baies de fenêtre à droite de la porte d'entrée ont été remplacées par deux baies de fenêtre et une porte ;

Considérant que la nouvelle porte permet un accès indépendant au restaurant situé au rez-de-chaussée ;

Considérant que la façade avant a été entièrement cimentée et couverte d'un enduit de ton gris ; que les détails architecturaux (entablement de corniche panneauté, moulures, etc.) ont été supprimés ;

Considérant que les menuiseries ont été remplacées (PVC de ton anthracite) ;

Considérant que les modifications de façade ont vraisemblablement été effectuées entre 2009 et 2013 ;

Considérant néanmoins qu'elles s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien et des constructions voisines ;

Avis favorable.

Dossier 16932 – Demande de Madame Fabienne GEENS pour mettre en conformité et transformer un immeuble mixte (magasin et 2 logements) en immeuble de 2 logements et profession libérale et créer un escalier d'accès au jardin, rue du Moulin à Papier 21

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	mettre en conformité et transformer un immeuble mixte (magasin et 2 logements) en immeuble de 2 logements et profession libérale et créer un escalier d'accès au jardin
ENQUETE :	du 10 avril 2018 au 24 avril 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
AUDITION :	Madame Fabienne GEENS, la demanderesse et Madame Aurélie CHAPAUX, l'architecte.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et transformer un immeuble mixte (magasin et 2 logements) en immeuble de 2 logements et profession libérale et créer un escalier d'accès au jardin ;**

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **la régularisation de la suppression du commerce du rez-de-chaussée**
- **la régularisation de la modification de la répartition des 2 logements (un duplex 4 chambres aux étages et un studio au rez-de-chaussée)**
- **l'aménagement, à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une profession libérale accessoire au grand logement**
- **la construction d'un escalier d'accès au jardin depuis le 1^{er} étage**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10 avril 2018 au 24 avril 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que, dans le dernier permis d'urbanisme délivré pour le bien en 1979, l'immeuble était affecté à un commerce avec réserve et bureau au rez-de-chaussée, et deux logements répartis chacun comme suit :

- **cuisine et séjour au 1^{er} étage**
- **2 chambres et salle de bain au 2^{ème} étage**

Considérant que le magasin du rez-de-chaussée et sa réserve ont été supprimés au profit de l'aménagement d'un studio (en façade avant) et d'une buanderie (en façade arrière) ;

Considérant que les logements des étages ont également été unifiés et les étages entièrement attribués à un grand logement unifamilial ;

Considérant que ces actes et travaux ont été exécutés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager quelque peu le studio du rez-de-chaussée ;

Considérant cependant que sa superficie reste très réduite (23m²) et qu'il est mono-orienté (vers la rue) ;

Considérant que l'immeuble dispose de près de 300 m² habitables hors sol ;

Considérant que la répartition proposée des 2 logements engendre une disproportion entre les 2 logements existants de droit, d'autant que le commerce est supprimé ;

Considérant de plus que la typologie des baies de fenêtre de l'espace commercial (grandes vitrines) n'est pas adaptée à celle d'un logement ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un escalier d'accès au jardin depuis le premier étage et les pièces de vie principales du logement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que cet escalier dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que cet escalier permet un accès plus aisé au jardin depuis le logement des étages ;

Considérant que cet escalier est placé contre une construction existante (le garage) à droite, plus profonde encore ;

Considérant que les reculs de plus de 5m vers les limites de propriété de gauche et de droite sont suffisants pour respecter le code civil en matière de vues et ne pas impacter les propriétés voisines ;

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

Considérant que, dans les plans de la demande, la zone de retrait latéral a été entièrement dallée, dérogeant ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral (titre I, art.12) ;

Considérant que le plan du permis de 1979 prévoyait, lors de la construction du garage, le maintien de zones perméables et plantées et des bandes de roulement accédant au garage ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer cet aménagement afin de viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant dès lors que cet aménagement de la zone de retrait latéral ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de d'aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral (titre I, art.12) n'est pas acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **agrandir le studio de manière à en faire un logement traversant avec un accès au jardin et adapter la façade à une typologie de logement ou renoncer à ce logement (au profit de la profession libérale ou autre destination)**
- **améliorer l'aménagement paysager de la zone de retrait latéral**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

12^{ème} OBJET

Dossier 16990 – Demande de Monsieur Claude POSSOZ pour agrandir et transformer un immeuble mixte (garage et 2 logements) et y aménager un 3^{ème} logement, chaussée de Wavre 1016

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

DESCRIPTION : agrandir et transformer un immeuble mixte (garage et 2 logements) et y aménager un 3^{ème} logement

ENQUETE : du 10 avril 2018 au 24 avril 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

AUDITION : Monsieur Claude POSSOZ, le demandeur et Monsieur Sébastien CAUSIN, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer un immeuble mixte (garage et 2 logements) et y aménager un 3^{ème} logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification des logements existants aux 1^{er} et 2^{ème} étages
- la création d'un duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages
- la réalisation de 2 lucarnes
- l'aménagement d'un balcon à l'arrière du 4^{ème} étage
- la modification des menuiseries en façade avant

Considérant que l'immeuble comporte, en situation de droit, un atelier d'entretien et de réparation de véhicules à moteur au rez-de-chaussée, 2 appartements 2 chambres et un étage comprenant 6 mansardes ;

Considérant que la présente demande fait suite à une première demande de permis d'urbanisme introduite en 2011 suite à une visite de l'immeuble et classée sans suite en 2017 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10 avril 2018 au 24 avril 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements existants et la création d'un nouveau logement de qualité ;

Considérant que l'aménagement des logements existants aux 1^{er} et 2^{ème} étages est revu de manière à installer les 2 chambres en façade arrière et les séjour/cuisine en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que cet aménagement améliore la répartition et le confort des logements ;

Considérant que le volume sous toiture de l'immeuble présente des dimensions généreuses, 12m en profondeur et presque 6m en hauteur, au niveau du faîte ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un duplex de 3 chambres et 2 salles d'eau, celles-ci étant aménagées au 3^{ème} étage et les pièces de séjour au 4^{ème}, sous les combles ;

Considérant que des fenêtres seront intégrées à la toiture de l'immeuble afin d'obtenir un bon éclairage naturel des chambres aménagées sous toiture ;

Considérant que 2 lucarnes sont créées, une dans chaque versant de l'immeuble ;

Considérant que tant les fenêtres de toit que les lucarnes s'intègrent relativement discrètement à la toiture de l'immeuble ;

Considérant que ces interventions auront peu d'impact visuel depuis l'espace public, vu la hauteur importante et la corniche débordante de l'immeuble ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'un balcon au droit de la lucarne arrière ;

Considérant que le balcon présente des dimensions limitées, assurant un usage accessoire de celui-ci ;

Considérant que la construction mitoyenne de gauche est plus profonde et plus haute que le balcon sollicité ;

Considérant, à gauche, la présence de hautes cheminées contre la limite mitoyenne de droite ;

Considérant en outre que le balcon observe un recul de plus de 2m par rapport au nu extérieur de la façade arrière ;

Considérant que, tant les lucarnes que le balcon sont conformes au règlement régional d'urbanisme ; que la demande ne déroge donc pas au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art.6) ;

Considérant par conséquent que le projet ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant 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, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries de faible qualité placées en façade avant sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les châssis en PVC de teinte blanche projetés reprennent les divisions des menuiseries d'origine ;

Considérant que la porte d'entrée sera également remplacées par une porte et une imposte vitrée en PVC blanc ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir du PVC structuré sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation visibles ;

Considérant que les modifications projetées en façade avant s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales de cet immeuble du début du XXème siècle ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré.