

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

19-11-2009

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président

Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU

Mme CORDIER, membre AATL-DMS

Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB

Mme J. BAYOT, Secrétaire

Mme R. SNAPS-HALUT, Secrétaire

Mme A.-F. COSSEE-LANGENDRIES, Secrétaire-adjoint

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd : M. H. CONVENT

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

PREMIER OBJET

Dossier 14.828 – Demande de Monsieur J.-P. BRUYNOGHE pour la régularisation, suite à un procès-verbal d’infraction, de la transformation et de la modification du nombre de logements, avenue du Kouter 34.

- ZONE :** Au PRAS : Zone d’habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Régularisation, suite à un procès-verbal d’infraction, de la transformation et de la modification du nombre de logements
- ENQUETE :** Du 22 octobre au 5 novembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :**
- Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
 - Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur BRUYNOGHE le demandeur, Monsieur BLAIRON, l’architecte, représentant l’atelier 2B et Monsieur ENGLERT, voisin (n° 32 avenue du Kouter).

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

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

Considérant qu’il s’agit de la régularisation, suite à PV d’infraction, de la transformation d’un immeuble de logement avec atelier en un immeuble à 4 appartements ;

Considérant que cette demande fait suite à un premier dossier visant la régularisation, suite à PV d’infraction, de la transformation d’un immeuble de logement avec atelier en un immeuble de cinq appartements et ayant fait l’objet d’un refus de permis par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 17 février 2009 ;

Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 octobre au 5 novembre 2009 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite ;

Considérant que les logements sollicités se répartissent comme suit :

- un studio au rez-de-chaussée avant,
- un appartement une chambre avec patio, terrasse et jardin au rez-de-jardin de l’ancien atelier (arrière bâtiment),
- un studio au 1^{er} étage de l’ancien atelier dont la toiture est prévue avec une finition végétale (arrière bâtiment),
- un duplex deux chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étage avant (bâtiment à front de rue) ;

Considérant que la présente demande propose une mixité de types de logements ;

Considérant également que ceux-ci sont conformes aux dispositions du titre II du règlement régional d’urbanisme et qu’ils disposent de relativement bonnes conditions d’habitabilité en terme de superficie mais des conditions d’éclairage, de vue et de promiscuité peu favorables ;

Considérant que la parcelle ne comporte aucun emplacement de stationnement ;

Considérant néanmoins qu’il s’agit d’un immeuble existant ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation de finitions végétales sur les toitures plates du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de l’ancien atelier (arrière bâtiment) ;

Considérant que le vis-à-vis (distance de moins de 3,5m) entre le studio du premier étage et le duplex à front de rue est particulièrement réduit ;

Considérant que le projet ne « dédensifie » pas l'intérieur d'îlot largement occupé par des jardins ;
Considérant dès lors que le projet n'améliore pas suffisamment les qualités paysagères et esthétiques de l'intérieur de l'îlot vu l'emprise importante au rez-de-chaussée ;
Considérant que le changement de destination de l'ancien atelier en logement n'est dès lors acceptable que moyennant la démolition de l'étage supérieur ;
Considérant qu'il est également prévu de placer des panneaux solaires sur les toitures plates de l'arrière bâtiment ;
Considérant que ces panneaux sont dispensés de permis d'urbanisme, conformément à l'article 21, 3° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 ;
Considérant que la demande prévoit également le remplacement des châssis existants en façade à rue par des châssis en bois de teinte grise ;
Considérant toutefois que ces derniers suppriment le linteau brisé d'origine constituant un élément esthétique important de la façade avant du bien ;
Considérant dès lors que ces menuiseries ne permettent pas de sauvegarder suffisamment les caractéristiques architecturales du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant toutefois que les panneaux solaires ne sont pas représentés sur la coupe, que les châssis de la façade avant ne sont pas représentés correctement sur cette élévation, que les plans présentent des discordances quant à la finition esthétique de la petite toiture plate du volume de liaison entre l'avant et l'arrière bâtiment et qu'ils ne mentionnent aucune canalisation d'évacuation d'air vicié (hottes, ...) ;
Considérant que la demande vise en outre la modification du versant arrière de la toiture du bâtiment à front de rue, en vue de supprimer sa petite toiture plate existante ;
Considérant que cette modification de volume est conforme aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et quelle participe à l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du duplex ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer l'étage supérieur de l'arrière bâtiment (anciennement atelier),**
- **limiter à 3 le nombre de logements,**
- **obtenir un avis favorable du SIAMU,**
- **prévoir des châssis sans aucune grille de ventilation en façade avant, conformément aux plans et respectant scrupuleusement leur dessin d'origine (tympan vitrés, ...),**
- **revoir le dessin des plans, les corriger et les compléter (cadre des châssis manquants en façade avant, panneaux solaires à représenter en coupe, discordances entre les coupes et les plans, représenter les canalisations d'évacuation d'air vicié, ...).**

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

DEUXIÈME OBJET

Dossier 14.795 – Demande de Monsieur SCHOONENBURG pour diverses transformations dans un immeuble mixte, chaussée de Wavre 1392-1398

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un liséré de noyau commercial et d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Transformations diverses dans un immeuble mixte
- ENQUETE :** Du 22 octobre au 5 novembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
- AUDITION :** Monsieur SCHOONENBURG, le demandeur, Monsieur AGLAVE, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec un point de variation de mixité, le long d'un liséré de noyau commercial et 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 régulariser diverses transformations dans un immeuble mixte ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur l'agrandissement de deux terrasses au 1^{er} étage, l'extension de l'appartement gauche du 1^{er} étage par l'aménagement de chambres sous les combles (duplex), la création d'un studio en toiture ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 octobre au 5 novembre 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le projet 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 les dispositifs brise-vues des terrasses aménagées sur la toiture plate du rez-de-chaussée dépassent les profils mitoyens des constructions voisines ;

Considérant que ces terrasses améliorent les conditions de confort des deux logements qui en bénéficient ;

Considérant que les parcelles concernées par la demande ainsi que les deux parcelles voisines sont entièrement bâties au rez-de-chaussée ;

Considérant que les rehausses de mitoyens, destinées à rendre les terrasses conformes au code civil en matière de vues, sont relativement limitées ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que les deux grands logements disposent de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que le studio possède une habitabilité satisfaisante (sauf en ce qui concerne les sanitaires) ;

Considérant que les plans reprennent des aménagements relatifs au restaurant situé en partie gauche du rez-de-chaussée (y compris le dessin de conduits de ventilation) ayant fait l'objet d'un permis antérieur ;

Considérant que des éléments en pierre bleue de la façade avant ont été peints ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer les mentions « chambre » et « séjour » du studio et augmenter la superficie et la qualité de la salle de douche et du wc**
- **attribuer une cave à chaque logement**
- **renommer les logements de 1 à 3 (et non de 2 à 4)**
- **respecter le permis d'urbanisme délivré en date du 24 octobre 2006 à la s.p.r.l. La Khaïma ;**
- **lors de la prochaine rénovation ou mise en peinture de la façade avant, restituer la modénature d'origine de la façade en laissant les éléments en pierre bleue apparents**

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

TROISIÈME OBJET

Dossier 14.795 – Demande de Monsieur AGLAVE et Madame MEURIN pour la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage d'une maison unifamiliale, avenue Walckiers 8

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTIF :** Construction d'une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 22 octobre au 5 novembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
 - Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)
 - Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur AGLAVE et Madame MEURIN

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 octobre au 5 novembre 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

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 de l'étage dépasse les deux profils mitoyens ;

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

Considérant que la dérogation porte sur une profondeur d'environ 4 m ;

Considérant que le projet a été étudié de manière à réduire au maximum les rehausses de mitoyens liées à ce volume ;

Considérant la faible largeur de la parcelle (4,16 m) ;

Considérant l'existence d'une annexe au 1^{er} étage du bien sis au n° 12 de la rue (2 maisons plus loin sur la gauche) ;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que les prolongations de mitoyens prévues au plan ne respectent pas les dispositions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande prévoit, en façade avant, de supprimer les cintrages des baies de l'étage, de poser un enduit de teinte verte sur les blocs existants peints en gris et de peindre en noir les châssis en bois non traité existants ;

Considérant que les modifications de porte et châssis en façade avant n'ont pas été autorisées et que

**la demande porte dès lors également sur la régularisation des ces éléments (dont la porte en zinc) ;
Considérant que ces éléments donnent une nouvelle expression à cette maison ;**

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **soit fournir un acte notarié relatif à la réalisation atypique des extensions de mitoyens, soit réaliser les extensions de mitoyens conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses**
- **soumettre à l'accord de l'architecte communal un échantillon de la teinte de la peinture de la façade avant**

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

QUATRIÈME OBJET

Dossier 14.817 – Demande de Monsieur et Madame DUCRUET - VAN HECKE pour la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale, rue des Deux Chaussées 38

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

DESCRIPTIF : Construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 22 octobre au 5 novembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
- Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)
- Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : Monsieur MAISIN, l'architecte, et Madame CHIN, 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 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 transformer et d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage et d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 octobre au 5 novembre 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

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 dépasse le profil mitoyen le plus profond et le plus haut et de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond et le moins haut ;

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

Considérant que la dérogation porte sur une profondeur d'environ 1,60 m ;

Considérant la relativement faible largeur de la parcelle (4,81 m) ;

Considérant que le projet est implanté en recul par rapport à la mitoyenneté de droite et n'engendre dès lors qu'une rehausse relativement limitée (environ 1,60 m sur 2,20 m) de mitoyen (côté gauche) ;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que la lucarne possède une largeur raisonnable ;

Considérant toutefois que son implantation dans le plan de la façade arrière et sa hauteur de 2,10 m lui confèrent un impact visuel excessif ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Diminuer la hauteur de la lucarne à 1,80 m en l'implantant en léger recul vis-à-vis du plan de la façade et en réduisant sa hauteur sous plafond à 2,30 m
- Supprimer la baie dans la façade latérale de l'extension ou prévoir un châssis fixe avec

vitrage translucide afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites

- **Fournir la modèle statistique I (le modèle introduit concerne les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation)**

-

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

CINQUIÈME OBJET

Dossier 14.832 – Demande de Monsieur NOTARIANNI pour la transformation et l'extension d'une maison bifamiliale, rue Valduc 26

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Transformation et extension d'une maison bifamiliale
- ENQUETE :** Du 22 octobre au 5 novembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (art. 6)
 - Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)
 - Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur NOTARIANNI, le demandeur, Monsieur de MEYERE, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de la transformation et de l'extension d'une maison bifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22 octobre au 5 novembre 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la lucarne du versant avant de la toiture présente une largeur supérieure aux deux tiers du développement de la façade avant en son endroit le plus large ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des deux logements ;

Considérant que la parcelle voisine de gauche n'est actuellement pas bâtie et que la construction voisine de gauche la plus proche est implantée en retrait par rapport à la façade avant du bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant que le mur mitoyen de la maison n'est pas perpendiculaire à la façade avant ;

Considérant dès lors que le chien assis projeté, dont les châssis sont prévus parallèlement au plan de la façade avant, présente une largeur évolutive ;

Considérant que la modification de la typologie de la toiture du bien de toiture à 4 pans à une toiture à deux versants en mitoyenneté permet d'augmenter significativement le volume exploitable des combles ;

Considérant toutefois que la demande prévoit de transformer entièrement l'aspect architectural du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de par la modification de la typologie de la toiture, du revêtement de la façade avant, de la suppression du cintrage des châssis du 1^{er} étage et du camouflage des linteaux apparents ;

Considérant l'intérêt historique de cette maison datant des alentours de 1900 et qui témoigne du passé villageois de la commune ;

Considérant dès lors que les transformations visibles depuis l'espace public sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques architecturales du bien et de ce tronçon de la rue Valduc ;

Considérant de plus que la hauteur de la lucarne avant s'élève à environ 2,20 m et que le recul de cette dernière par rapport au plan de la façade se limite à 30 cm, ce qui ne permet pas d'atténuer son impact visuel ;

Considérant par conséquent que la dérogation en matière de toiture n'est pas acceptable ;

Avis défavorable sur la demande telle que proposée.

SIXIÈME OBJET

Dossier 14.833 – Demande de Monsieur CODDENS et Madame GAUDY pour la construction d’une extension sur trois niveaux à l’arrière d’une maison unifamiliale avec aménagement de deux terrasses, avenue des Meuniers 39

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : construction d’une extension sur trois niveaux à l’arrière d’une maison unifamiliale avec aménagement de deux terrasses

ENQUETE : Du 22 octobre au 5 novembre 2009. Une réclamation nous est parvenue en cours d’enquête. Elle concerne principalement la sensation d’emmurement et la perte de vue, d’ensoleillement et de luminosité pour la propriété voisine sise au n°37

MOTIFS :

- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
- Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Monsieur CODDENS et Madame GAUDY, les demandeurs, Monsieur MAISIN, l’architecte, Madame VAN MALDER, la réclamante et son conseil, Maître D. LAGASSE

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

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

Considérant qu’il s’agit de transformer et d’agrandir une maison unifamiliale par :

- la construction d’une extension à l’arrière des rez-de-jardin, rez-de-chaussée et 1^{er} étage
- l’aménagement de terrasses au 1^{er} étage et en toiture
- la mise en peinture et le remplacement des châssis en façade avant

ainsi que d’abattre un arbre (mélèze) en fond de parcelle ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 octobre au 5 novembre 2009 et qu’une lettre de réclamation a été introduite ;

Considérant que celle-ci concerne principalement la sensation d’emmurement et la perte de vue, d’ensoleillement et de luminosité pour la propriété voisine sise au n°37 ;

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 les trois extensions ainsi que les deux terrasses dépassent les deux profils mitoyens ;

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

Considérant néanmoins que les deux extensions inférieures ainsi que la terrasse du 1^{er} étage dérogent de 3,90 m en profondeur ;

Considérant que le projet, de par les nombreuses et importantes dérogations qu’il comporte, engendre des extensions et rehausses de mitoyens excessives, de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la parcelle se situe à proximité d’un angle aigu formé avec la rue A. Bastien, qu’il en découle une proximité importante des façades arrières, qu’actuellement les jardins constituent un ensemble cohérent donnant de la qualité à cet intérieur d’îlot relativement exigu ;

Considérant que la terrasse intégrée dans la toiture engendre des vues non-conformes au code civil ;

Considérant dès lors que les dérogations ne sont ni minimales ni acceptables ;

Considérant que moyennant réduction des extensions ne mettant pas en péril les éléments principaux du programme du projet, des dérogations sont néanmoins acceptables ;

Considérant que les modifications en façade avant dénaturent le bâtiment et portent atteinte à la cohérence actuelle de l'ensemble formé par la maison et les bâtiments qui l'entourent, tous constitués de briques apparentes non peintes ;

Considérant la présence d'une évacuation de hotte en façade avant, en contradiction avec les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière ;

Considérant l'absence d'informations suffisantes relatives à l'arbre à abattre ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **diminuer la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée à 2,3 m par rapport au plan de la façade arrière du volume principal de la maison,**
- **supprimer l'extension et la terrasse du 1^{er} étage ainsi que les rehausses des murs mitoyens qu'elles occasionnent, au profit d'une toiture inaccessible pourvue d'une finition esthétique (lestage en graviers, toiture verte, ...) et munir la fenêtre de la chambre arrière du 1^{er} étage d'un garde-corps dans le plan de la façade,**
- **supprimer la terrasse projetée dans le versant arrière de la toiture,**
- **ne pas peindre la façade avant, revoir le dessin du châssis du rez-de-chaussée (maintien situation actuelle ou division en trois), prévoir des châssis sans évacuations des eaux ni grilles de ventilation apparentes, supprimer l'évacuation de la hotte en façade avant,**
- **fournir la modèle statistique I (le modèle introduit concerne les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation),**
- **compléter le dossier avec des photos de l'arbre et des informations quant à son état sanitaire et son implantation précise.**

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

SEPTIÈME OBJET

Dossier 14.835 – Demande de Madame BUFFET pour la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, ainsi que la rehausse et la transformation d’une maison unifamiliale, avenue Walckiers 66

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement
- DESCRIPTIF :** Construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, rehausse et transformation d’une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 22 octobre au 5 novembre 2009. Une réclamation nous est parvenue en cours d’enquête. Elle comporte une série de questions et d’observations relatives à la rehausse du mur mitoyen avec le n°64 et à la hauteur des cheminées
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
 - Actes et travaux en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement (uniquement pour avis)
 - Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Madame BUFFET, la demanderesse, Monsieur MAISIN, l’architecte, Messieurs et Madame BAIRIOT, les réclamants.

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

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

Considérant qu’il s’agit de transformer et d’agrandir une maison unifamiliale par :

- la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage
- l’aménagement d’une terrasse à l’arrière de l’extension du 1^{er} étage
- la rehausse de pratiquement un étage
- le remplacement des portes et châssis en façade avant

ainsi que d’abattre un arbre (mélèze) situé dans le jardin ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 octobre au 5 novembre 2009 et qu’une lettre de réclamation a été introduite ;

Considérant que celle-ci comporte une série de questions et d’observations relatives à la rehausse du mur mitoyen avec le n°64 et à la hauteur des cheminées ;

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 terrasse du 1^{er} étage dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond et le moins haut (n°68 - côté gauche) et dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus profond et le plus haut (n°64 – côté droit) ;

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

Considérant que les dérogations ne portent que sur une profondeur d’environ 70 cm et une hauteur d’environ 1,30 m ;

Considérant la faible largeur de la parcelle (4,15 m) ;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

Considérant toutefois que les dispositifs brise-vues (en maçonnerie) sont trop présents et diminuent l'apport de lumière potentiel via les verrières situées de part et d'autre de la terrasse ;

Considérant que la rehausse de la maison est conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que, dans le cadre d'une maison unifamiliale, la présence, en façade avant, d'un soubassement et d'une fenêtre avec allège, s'avère plus opportun ;

Considérant l'absence d'informations suffisantes relatives à l'arbre à abattre ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer les rehausses de mitoyens de part et d'autre de la terrasse et prévoir des écrans légers en vitrage translucide d'une hauteur de 1,80 m**
- **prévoir un soubassement en pierre bleue et remplacer la double porte par une fenêtre à double battant (sauf pour la SDRB)**
- **prévoir des châssis et une porte en bois peint (sans aucun dispositif de ventilation visible) en façade avant**
- **prévoir une corniche en bois peint en façade avant**
- **prévoir, sous la corniche en façade avant, des moulures décoratives dans l'esprit de la façade existante**
- **ne prévoir aucune grille de ventilation en façade avant**
- **fournir les informations relatives à l'arbre à abattre (dimensions, photos, plan, mesures de replantation, ...)**
- **fournir la modèle statistique I (le modèle introduit concerne les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation)**

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

HUITIÈME OBJET

Dossier 14.856 – Demande de Monsieur VAN EYCK et Madame GUYOMARC’H pour la construction d’un immeuble passif à trois appartements, avenue Louis Clesse 46

- ZONE :** Au PRAS : Zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** Construction d’un immeuble passif à trois appartements
- ENQUETE :** Du 22 octobre au 5 novembre 2009. Deux lettres de réclamation nous sont parvenues en cours d’enquête. Elles concernent principalement la perte de clarté dans les chambres du n° 44.
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4), de hauteur de façade avant (art. 5), de toiture (art. 6), et d’aménagement des zones de recul (art. 11)
- AUDITION :** Monsieur VAN EYCK et Madame GUYOMARC’H, les demandeurs et architectes, Monsieur CLEUTJENS, Monsieur et Madame BENIDOVSY, les réclamants

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

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

Considérant qu’il s’agit de la construction d’un immeuble passif à trois appartements à trois chambres avec 3 emplacements de parking couverts, sur l’angle de deux voiries ;

Considérant que cette demande fait suite à un premier dossier visant la construction d’un immeuble à trois appartements à 3 chambres, dont un duplex avec bureau ainsi que trois emplacements de stationnement en “*car-port*” ayant été refusé par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 3 mars 2009 ;

Considérant que le présent projet accueille en sous-sol tous les locaux de services (vélos, poubelles, compteurs, caves et emplacements de stationnement) ;

Considérant également que les appartements trois chambres aménagés en deux simplex aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un duplex avec bureau aux 2^{ème} et 3^{ème} étages (penthouse) disposent de terrasses pour les étages supérieurs et d’un jardinet pour le rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22 octobre au 5 novembre 2009 et que deux lettres de réclamation ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la perte de luminosité dans les chambres situées à l’arrière de l’immeuble voisin de gauche ;

Considérant néanmoins que les diminutions de luminosité résulte de l’implantation en façade latérale des seules fenêtres des chambres de l’immeuble n° 44 avenue Clesse ;

Considérant l’apport de nouveaux logements de qualité accompagnés d’un emplacement de stationnement couvert par appartement ;

Considérant que le projet permet de refermer le front bâti à l’angle de deux voiries ;

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’immeuble dépasse les profondeurs et donc les profils en mitoyenneté des constructions voisines ;

Considérant que les deux constructions voisines mitoyennes sont de profondeurs assez similaires, soit 9,73 m dont 1 m en zone de recul pour le voisin de gauche et 11,20 m pour le voisin de droite ;

Considérant néanmoins que la parcelle concernée par le projet est située sur un angle et présente

une forme assez étroite ;

Considérant effectivement que la largeur de la parcelle, hors zone de recul, se limite à 5 m côté du 83 de l'avenue des Meuniers et atteint seulement environ 9 m à l'angle des Meuniers;

Considérant en outre que les deux voiries disposent d'une zone de recul de profondeur différente, soit 4 m pour l'avenue Clesse et environ 3 m pour l'avenue des Meuniers ;

Considérant dès lors que, eu égard à la configuration particulière de la parcelle, l'immeuble projeté ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'îlot et qu'il présente une profondeur acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'immeuble dépasse la hauteur de la construction voisine la plus haute (voisin de gauche, n° 44 de l'avenue Clesse) et que son profil dépasse ceux, en mitoyenneté, des deux bâtiments voisins ;

Considérant que le volume lié à ces dérogations est le penthouse de l'immeuble abritant les trois chambres du duplex ;

Considérant que cet élément est implanté en recul d'environ 1,15 m par rapport au front de bâtisse de l'avenue Clesse, qu'il suit celui de l'avenue des Meuniers et qu'il présente un retrait de 1 m par rapport à la limite de parcelle mitoyenne côté avenue Clesse ;

Considérant de plus qu'il est partiellement masqué par l'élément en saillie prévu le long de l'avenue des Meuniers ;

Considérant en outre que la profondeur de ce penthouse côté avenue Clesse s'aligne sur celle de l'immeuble à appartements mitoyen de cette avenue, rencontrée en retrait d'environ 5 m par rapport à la limite de propriété (retrait de 7 m par rapport à la limite mitoyenne de la parcelle côté avenue des Meuniers) ;

Considérant que l'immeuble prévoit une hauteur de façade avant en mitoyenneté, côté avenue des Meuniers, identique à celle de la maison unifamiliale voisine et correspondant à la toiture plate du 1^{er} étage de la construction par rapport au niveau de l'entrée située côté avenue Clesse ;

Considérant dès lors que les 2^{ème} et 3^{ème} étages du projet dépassent entièrement la hauteur du profil de la maison unifamiliale mitoyenne côté avenue des Meuniers, tout comme la terrasse prévue sur une partie de la toiture plate du 1^{er} étage de l'immeuble (accessible depuis le 2^{ème} étage) ;

Considérant néanmoins que ces niveaux ne couvrent pas l'entièreté du volume inférieur et que leur impact visuel est fortement réduit par des retraits successifs judicieux, depuis la maison mitoyenne côté avenue des Meuniers, artère le long de laquelle le projet développe sa façade la plus importante ;

Considérant en outre que les variations de volume sont en harmonie avec la pente naturelle de cette voirie ;

Considérant par ailleurs que de nombreux angles d'îlots comportent des immeubles de gabarit "rez + 3", dans le bâti avoisinant ;

Considérant par conséquent que le penthouse permet de marquer relativement discrètement mais judicieusement l'angle des deux voiries ;

Considérant également que la terrasse prévue présente des reculs plantés par rapport aux limites de parcelle permettant de respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites ;

Considérant toutefois que sa superficie de plus de 17 m² semble quelque peu excessive vu la hauteur de cet élément permettant plus facilement des vues plongeantes vers les jardins voisins ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant et de toiture pourraient être acceptable moyennant réduction de la terrasse prévue au 2^{ème} étage ;

Considérant également que le projet déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) en ce qu'une terrasse y est prévue, côté avenue Clesse ;

Considérant néanmoins que la parcelle ne dispose pas de zone de cours et jardins ;

Considérant dès lors que l'appartement du rez-de-chaussée ne peut aménager son jardinet qu'en

zone de recul ;

Considérant également qu'une terrasse améliore sensiblement les conditions de confort d'un logement ;

Considérant de plus que cet élément de forme circulaire s'étend sur environ 10 m², que la zone entière reste suffisamment perméable et plantée en pleine terre et que son aménagement paysager reste de nature à embellir l'espace public ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul est minime et acceptable ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) en ce qu'aucune chambre du duplex n'atteint 14 m² ;

Considérant néanmoins que la demande propose la réalisation de trois chambres spacieuses, facilement aménageables et de dimensions similaires, soit 10,84 m², 12,44 m² et 12,5 m² ;

Considérant dès lors qu'il serait possible de respecter les normes en vigueur, mais que la dérogation sollicitée permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité des chambres secondaires ;

Considérant par conséquent que la dérogation sollicitée aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale est minime et acceptable ;

Avis favorable à condition d'augmenter les reculs plantés entourant la terrasse prévue sur la toiture plate du 1^{er} étage de l'immeuble, de sorte à réduire sa superficie à environ 12 m² (terrasse accessible depuis le 2^{ème} étage, niveau abritant les pièces de vie du duplex).

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

NEUVIÈME OBJET

Dossier 14.857 – Demande de Monsieur MOYA TORDESILLAS et de Madame DIAZ AGUADO MARTINEZ pour la modification de la terrasse à l’arrière du rez-de-chaussée et la transformation intérieure d’une maison unifamiliale, av. du Barbeau 24.

ZONE : Au PRAS : Zone d’habitation

DESCRIPTIF : Modification de la terrasse à l’arrière du rez-de-chaussée et transformation intérieure d’une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 22 octobre au 5 novembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

MOTIFS :

- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4), de toiture (art. 6),
- Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Madame DIAZ AGUADO MARTINEZ, la demanderesse, Madame SURDIACOURT, l’architecte.

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

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

Considérant qu’il s’agit de la modification de la terrasse à l’arrière du rez-de-chaussée et la transformation intérieure d’une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22 octobre au 5 novembre 2009 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite ;

Considérant que le projet 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 partie centrale de la terrasse ainsi que l’escalier d’accès au jardin dépassent la construction voisine la plus profonde (voisin de gauche, n° 22) et de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde (voisin de droite, n° 26) ;

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

Considérant que la maison voisine de gauche dispose également d’une terrasse présentant aussi une surprofondeur située en retrait par rapport à la limite mitoyenne, à l’arrière de son rez-de-chaussée (1^{er} étage par rapport au niveau du jardin) ;

Considérant que la partie centrale de la terrasse projetée dépasse cette profondeur totale d’un peu moins de 60 cm ;

Considérant en outre que le projet présente des reculs latéraux plantés permettant de respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites vers les propriétés voisines sans prolongation des murs mitoyens existants ;

Considérant que la demande vise en outre la modification de l’escalier d’accès au jardin, initialement prévu droit, au centre de la parcelle ;

Considérant que l’important dénivelé du terrain augmente inutilement la profondeur de cet élément accessoire ;

Considérant de ce fait que le nouveau type d’escalier proposé permet de limiter significativement son emprise dans le jardin ;

Considérant dès lors que la demande permet de dégager la vue des habitations sur l’intérieur de l’îlot et qu’elle est de nature à améliorer les qualités esthétiques et paysagères de ce dernier ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture sont acceptables ;

**Considérant néanmoins que la terrasse engendre des vues obliques non-conformes au code civil ;
Considérant que les transformations intérieures de la maison consistent en la fermeture de la mezzanine existante du 1^{er} étage (bureau), ce qui permet de créer une grande chambre supplémentaire ;**

Avis favorable à condition de placer des bacs plantés aux extrémités de la terrasse le long de chaque mitoyen de sorte à respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques.

DIXIÈME OBJET

Dossier 14.838 – Demande de Monsieur MICHEL et Madame JANSSENS pour la transformation et l’extension à l’arrière du 1^{er} étage d’une maison unifamiliale trois façades, avenue Jean-François Leemans 28

- ZONE :** Au PRAS : Zone d’habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Transformation et extension à l’arrière du 1^{er} étage d’une maison unifamiliale trois façades
- ENQUETE :** Du 22 octobre au 5 novembre 2009. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d’enquête. Elle concerne principalement la profondeur prévue pour l’extension arrière (2,60 m) dépassant la profondeur autorisée de la construction voisine.
- MOTIFS :** - Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de toiture (art. 6)
- AUDITION :** Madame JANSSENS, la demanderesse, Monsieur GRAUX, l’architecte, Monsieur et Madame HEBERLING, les réclamants

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

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

Considérant qu’il s’agit de la transformation et de l’extension à l’arrière du 1^{er} étage d’une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22 octobre au 5 novembre 2009 et qu’une lettre de réclamation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la profondeur de l’extension projetée au 1^{er} étage (côté jardin) dépassant de 1,10 m la profondeur autorisée de l’extension au 1^{er} étage (côté jardin) de la maison des réclamants;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de toiture en ce qu’elle dépasse les profils mitoyens voisins ;

Considérant que l’extension sollicitée à l’arrière du 1^{er} étage, par rapport au niveau du jardin, est prévue dans le prolongement du versant arrière de la toiture avec la réalisation d’une lucarne de largeur identique à celle existante dans les combles ;

Considérant que ces agrandissements ont pour but de réaménager cet étage, d’agrandir les deux chambres existantes et de modifier l’escalier d’accès aux combles ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen est limitée, de par sa forme triangulaire ;

Considérant toutefois que la hauteur maximale de la prolongation de mur s’élève à 2 m ;

Considérant de plus la faible pente de toiture existante (35°), ne permettant pas une rapide diminution de ce mur ;

Considérant que la hauteur de la lucarne se limite à environ 1,20 m, dimensions du châssis de la lucarne existante dans les combles ;

Considérant que ce chien assis constitue un second niveau de lucarne dans le même versant de toiture ;

Considérant que le retrait de cet élément par rapport au plan de la façade arrière est minime, qu’il se limite à moins de 20 cm et qu’il ne permet pas d’atténuer judicieusement son impact visuel ;

Considérant de plus que la hauteur sous plafond située sous cette excroissance se limite à 2 m,

hauteur ne permettant pas de respecter les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement est trop limitée eu égard aux dérogations que le projet engendre ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

ONZIÈME OBJET

Dossier 14.843 – Demande de la s.p.r.l. IMMO SOON pour la transformation d’une maison unifamiliale en un immeuble de rapport à deux appartements, avec un commerce s’étendant à l’arrière bâtiment (au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage), place Edouard Pinoy 14-15

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation le long d’un liséré de noyau commercial
- DESSCRIPTIF :** Transformation d’une maison unifamiliale en un immeuble de rapport à deux appartements, avec un commerce s’étendant à l’arrière-bâtiment (au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage)
- ENQUETE :** Du 22 octobre au 5 novembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
 - Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
 - Affectation commerciale au 1^{er} étage (PRAS 22)
 - Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Madame XUAN pour IMMO SOON, la demanderesse, Madame NGUYEN Linh pour N & S architectes

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

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation le long d’un liséré de noyau commercial du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de la transformation d’une maison unifamiliale en un immeuble de rapport à deux appartements, avec un commerce s’étendant à l’arrière bâtiment (au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage) ;

Considérant que la demande inclut la régularisation du volume avant de l’arrière bâtiment et de la modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée (modification de baies, châssis et portes, cimentage) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 octobre au 5 novembre 2009 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite ;

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

Considérant que ce volume a été érigé il y a de nombreuses années ;

Considérant qu’il est limité à un rez-de-chaussée et qu’il s’adosse à une construction existante côté droit (Crock 6) et à un arrière bâtiment autorisé côté arrière ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d’urbanisme sont acceptables ;

Considérant toutefois qu’il y a lieu d’améliorer son esthétique;

Considérant que l’affectation commerciale du rez-de-chaussée est souhaitable au vu de l’existence d’un liséré de noyau commercial ;

Considérant que l’arrière bâtiment ne voit pas sa destination fondamentalement modifiée ;

Considérant que la minéralisation complète de la parcelle peut être autorisée au vu des volumes autorisés, du relatif enclavement de la zone de cour et jardin et de la destination commerciale du rez-de-chaussée ;

Considérant que les deux logements proposés (un appartement une chambre et un duplex deux

chambres) disposent de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant toutefois que les modifications en façade avant portent atteinte aux qualités architecturales du bâtiment ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **prévoir une couverture esthétique (graviers ou végétaux) de la toiture plate de l'annexe à régulariser**
- **prévoir, en façade avant, des portes en bois peintes de même teinte que les autres châssis et respectant la typologie du bâtiment**
- **fournir (en 2 exemplaires) une photo claire de la façade avant, permettant de voir tous ses éléments, y compris les châssis (volet à ouvrir)**

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

DOUZIÈME OBJET

Dossier 14.845 – Demande de Monsieur et Madame BERNIER-DOZIN pour la transformation et l’extension d’une maison unifamiliale trois façades avec placement d’un abri de jardin en fond de parcelle, rue Hubert-Jean Coenen 4

- ZONE :** Au PRAS : Zone d’habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Transformation et extension d’une maison unifamiliale trois façades avec placement d’un abri de jardin en fond de parcelle
- ENQUETE :** Du 22 octobre au 5 novembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière d’implantation (art. 3)
 - Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d’abri de jardin (art. 24)
 - Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Monsieur et Madame BERNIER-DOZIN, les demandeurs, Monsieur GRANDJEAN, 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 la transformation et l’extension d’une maison unifamiliale trois façades avec placement d’un abri de jardin en fond de parc ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d’une extension d’une profondeur d’environ 2,70 m à l’arrière du rez-de-chaussée et présentant une toiture débordante vers l’arrière de +/- 30 cm et en zone de retrait latérale sur 1,50 m,
- la réalisation d’une lucarne, d’une hauteur de 1,56 m, dans chacun des deux versants de la toiture de la maison et ce sur les deux tiers du développement des façades,
- le remplacement des châssis existants en bois peint en blanc par des châssis en PVC gris foncé,
- le placement d’un abri de jardin de 4 m² en fond de parcelle et
- la création d’une terrasse en bois dans le fond du jardin et reliée à l’annexe projetée par un chemin dallé ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22 octobre au 5 novembre 2009 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière d’implantation (titre I, art. 3) en ce que l’auvent de l’annexe projetée réduit la largeur de la zone de retrait latéral de 3 m à 1,35 m et aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière d’abri de jardin (art. 24) en ce qu’il est prévu d’en placer un en fond de parcelle ;

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

Considérant que l’extension permet la création de pièces de vie plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant toutefois que les plans introduits ne spécifient pas clairement que la rehausse du mur mitoyen sera réalisée en conformité avec le règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en outre que la réalisation d'un auvent d'une largeur de 1,65 m réduit la zone de retrait latéral à 1,35 m ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation, telle que sollicitée, est de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage;

Considérant que la réalisation des lucarnes permet de porter la hauteur sous plafond des pièces habitables à 2,40 m ;

Considérant que les nouveaux châssis sont prévus en PVC gris foncé et qu'ils modifient les divisions existantes en façade avant ;

Considérant que les menuiseries proposées pourraient s'intégrer relativement discrètement au bâti existant ;

Considérant que l'abri de jardin en fond de parcelle dérogeant aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses est de superficie réduite (4 m²) ;

Considérant de plus qu'il est implanté avec des reculs par rapport aux limites de parcelles permettant d'assurer l'entretien de la haie ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses liée à cette remise est acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer l'auvent latéral de l'annexe ou réduire la largeur de l'auvent latéral de l'annexe à la largeur de l'auvent de la porte d'entrée de sorte à maintenir une zone de retrait latéral libre de toute construction d'une largeur de minimum 1,90 m,**
- **réaliser la rehausse du mur mitoyen en conformité avec le règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, ...),**
- **prévoir des châssis en PVC structuré sans évacuation des eaux, ni grille de ventilation visibles depuis l'espace public.**

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

TREIZIÈME OBJET

Dossier 14.305 ter – Demande de BOUYGUES Immobilier Belgium s.a. et de I.A.C. s.a. pour la modification, en cours de chantier, du PU n°14.305 délivré le 17 décembre 2007 (modification de l'aménagement des abords), boulevard des Invalides 206-220

- ZONE :** Au PRAS : Zone de forte mixité
- DESCRIPTIF :** Modification, en cours de chantier, du PU n°14.305 délivré le 17 décembre 2007 (modification de l'aménagement des abords)
- ENQUETE :** Du 22 octobre au 5 novembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (art. 11)
- AUDITION :** Madame Tiphaine PIERPAOLI, Monsieur Hugues VAILLANT représentant la s.a. BOUYGUES Immobilier Belgium, l'une des sociétés demanderesse, Monsieur Nicolas BARBIER leur conseil et Monsieur SCHOTTE, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de la seconde modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n° 14.305 délivré le 17 décembre 2007 relatif à la démolition du bâtiment FIAT et la construction d'un immeuble neuf abritant 25 logements, des bureaux, un grand commerce spécialisé et une activité de production de biens immatériels ;

Considérant que les modifications concernent principalement les aménagements des abords le long de la rue Jules Cockx en vue d'inverser le sens de circulation de la desserte locale, de créer un accès piétons pour personnes à mobilité réduite, de revoir la largeur des emplacements de parking et de créer un emplacement réservé aux petites livraisons des bureaux et de l'activité de production de biens immatériels ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22 octobre au 5 novembre 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la modification des abords engendre une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) en ce qu'elle prévoit une zone de chargement/déchargement ;

Considérant que cette nouvelle zone carrossable est prévue avec un revêtement en klinkers ne permettant pas de minimiser au strict minimum l'imperméabilisation de la zone de recul ;

Considérant que le nombre d'emplacements de stationnement n'a pas été modifié, soit 9 dont deux pour personnes à mobilité réduite, mais qu'ils sont disposés différemment vu la modification du sens de circulation proposée ;

Considérant que la modification de l'îlot au niveau de l'accès au parking en sous-sol du côté du boulevard des Invalides est minime et qu'elle permet d'assurer la sécurité existante des usagers faibles de la route le long de cette voirie ;

Considérant également que le projet présente pratiquement 30 m² de surface perméable supplémentaire par rapport au permis d'urbanisme d'origine ;

Considérant dès lors que les zones de recul proposées n'améliorent que quelque peu les caractéristiques paysagères des abords ;

Considérant également que l'accès à la desserte locale est suffisamment dissuasif pour éviter le by-pass du trafic vers le boulevard des Invalides (chicane exigüe) ;

Considérant en outre que les nouveaux aménagements ont été élaborés en collaboration avec Bruxelles Mobilité de sorte à être compatibles avec le réaménagement de la voirie régionale (rue Jules Cockx) intégrant la liaison entre la promenade verte et le carrefour Delta ;

Considérant dès lors que les modifications sollicitées permettent de respecter le permis d'urbanisme délivré pour ladite voirie ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des abords pourrait être acceptable ;

Avis favorable à condition de réaliser la nouvelle zone de chargement/déchargement le long de la rue Jules Cockx en dalle gazon en structure nid d'abeilles (en PEHD), de sorte à minimiser au strict minimum l'imperméabilisation de la zone de recul.

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

QUATORZIÈME OBJET

Dossier 14.788 – Demande de Madame Leïla DJEBBI pour la régularisation, suite à un P.V. d’infraction, de la transformation d’un immeuble trois façades comportant trois logements, chaussée de Wavre 1999-2001 (REPORT)

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation le long d’un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Régularisation, suite à un P.V. d’infraction, de la transformation d’un immeuble trois façades comportant trois logements
- ENQUETE :** Du 2 au 16 octobre 2009. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d’enquête. Elles concernent principalement le fait que les travaux effectués l’ont été sans autorisation et sans respect du permis d’urbanisme délivré en 2004 (notamment en ce qui concerne la rehausse du mur mitoyen, les dimensions de la pergola, ...) ni des règles de l’art (problèmes d’étanchéité, de finitions, ...)
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de toiture (art. 6)
 - Dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d’abri de jardin (art. 24)
 - Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
 - Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Madame DJEBBI, la demanderesse, Monsieur GILLAIN, l’architecte

Avis reporté en vue d’examiner la situation sur place et d’obtenir de la part du demandeur des photos de la façade avant.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE