

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

12-02-2015

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme V. DESPEER, membre IBGE
Mme R. SNAPS, ingénieure
Mme C. KUHN, architecte

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess Ch. MAGDALIJNS et B. COLLARD, Mme C. WAUTERS, Mr N. VAN DER
DUSSEN,

1^{er} OBJET

**Dossier 16091 – Demande de S.P.R.L. GH-PIPA pour transformer et agrandir un
immeuble de deux logements, avenue Jean Colin 31**

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir un immeuble de deux logements

ENQUETE : du 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015. Aucune réclamation ne nous
est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6
(toiture) du titre I du RRU

AUDITION : Madame Bénédicte BRASSINE, la demanderesse et Monsieur
Alexandre MAHY, 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 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un immeuble de 2 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin (1^{er} étage)
- la construction d'une extension et la réalisation d'une terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage
- la construction de 2 lucarnes et l'aménagement des combles
- l'isolation de la façade arrière
- la construction d'un escalier entre le 2^{ème} étage et le niveau des combles
- le remplacement des portes d'entrée et de garage

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 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-jardin vient s'aligner à la construction mitoyenne la plus profonde (de gauche) ;

Considérant que la profondeur de cette annexe dépasse de plus de 3m (3,60m) la construction mitoyenne de droite, mais qu'un retrait latéral de 3,65m est respecté par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant que cette extension est conforme au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur mais que sa toiture dépasse légèrement la toiture de la construction mitoyenne la plus haute (de gauche), dérogeant ainsi au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art ;6) ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen de gauche engendrée par la construction de l'extension du rez-de-chaussée est minime ;

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 projetée au 2^{ème} étage dépasse le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant cette extension consiste en la fermeture du balcon couvert existant au 2^{ème} étage et d'inclure cet espace à la cuisine du logement ;

Considérant que cet agrandissement n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens existants ;

Considérant que la demande déroge également 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 aménagée à l'arrière du 2^{ème} étage dépasse le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant que cette terrasse se situe un niveau plus haut que celui du jardin ;

Considérant que cette terrasse aménagée au deuxième étage est située à plus 3 mètres de la limite mitoyenne de droite et à 1,90m de la limite mitoyenne de gauche, respectant ainsi le code civil en matière de vues ;

Considérant néanmoins que la terrasse, qui présente des dimensions relativement importantes (2,95m sur 2,37m), est accessible depuis les espaces de vie principaux ;

Considérant de plus que l'aménagement de la toiture en terrasse générerait des vues plongeantes vers le jardin de l'appartement de l'étage inférieur ;

Considérant dès lors que l'implantation de cette terrasse est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles et à l'intimité du voisinage ;

Considérant cependant que l'impact de cette terrasse pourrait être limité par un retrait par rapport au plan de la façade arrière ;

Considérant qu'il y a lieu de représenter les garde-corps dans la coupe A ;

Considérant que 2 lucarnes sont prévues, en toiture avant et arrière de l'immeuble, en vue d'améliorer l'habitabilité des pièces de vie (2 chambres) aménagées dans les combles ;

Considérant que celle projetée en toiture avant possède des dimensions relativement raisonnables au vu de la largeur de parcelle ;

Considérant de plus que cette dernière est conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne projetée en toiture arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'une partie de sa largeur présente une hauteur supérieure à 2m ;

Considérant que la toiture arrière de l'immeuble présente 2 pentes différentes, que la lucarne est implantée à cheval sur ces 2 pentes ;

Considérant que la hauteur dérogatoire est limitée à une partie de largeur de la lucarne, l'autre présentant une hauteur conforme (1,90m) ;

Considérant que ces lucarnes s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bâtiment ;

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 et lucarne (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que les 2 portes de garage et d'entrée de teinte blanche sont repeintes en gris foncé ;

Considérant que ces modifications en façade avant s'intègrent discrètement aux caractéristiques du bâti en de celui des environs ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un retrait en profondeur d'1m de la terrasse du 2^{ème} étage par rapport au nu extérieure de la façade arrière et/ou si nécessaire, l'étendre au niveau du balcon existant**
- représenter les garde-corps de la terrasse dans la coupe A**
- corriger le dessin de la toiture arrière**

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 et lucarne (titre I, art. 6) sont octroyés moyennant le respect des conditions émises 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.

2^{ème} OBJET

Dossier 16075 – Demande de Monsieur Tarsem SINGH pour mettre en conformité deux commerces avec logements accessoires, chaussée de Wavre de 1723 à 1725

ZONE :	au PRAS : zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
DESCRIPTION :	mettre en conformité 2 commerces avec logements accessoires
ENQUETE :	néant
MOTIF :	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
AUDITION :	Monsieur Tarsem SINGH, le demandeur et Monsieur Eric DE GREEF, l'architecte.

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

**Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité 2 commerces avec logements accessoires ;**

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le réaménagement du restaurant (rez-de-chaussée et 1^{er} étage),
- la transformation de la vitrine et de l'accès au bien, avec mise en conformité d'un lambris au rez-de-chaussée de la façade avant,
- le réaménagement du logement 1 chambre (2^{ème} étage) accessoire au restaurant,
- le réaménagement d'une maison unifamiliale (3 chambres) avec commerce accessoire au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que les transformations intérieures permettent de créer des espaces ouverts, confortables et lumineux ;

Considérant que le réaménagement du restaurant du n° 1723 inclut le déplacement au 1^{er} étage de la cuisine actuellement à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande prévoit la pose d'un lanterneau en toiture de l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée, en vue d'améliorer l'éclairage naturel du restaurant ;

Considérant qu'un nouvel escalier sera placé dans la partie avant du restaurant, pour accéder à la mezzanine de 70 m² devant également accueillir un bar et quelques tables pour le restaurant ;

Considérant que la cage d'escalier existante est adaptée entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;

Considérant que les réfrigérateurs et congélateurs du restaurant sont prévus au 2^{ème} étage de l'immeuble ;

Considérant que les plans du logement à une chambre du 2^{ème} étage de l'immeuble sis au n° 1723 de la chaussée de Wavre ne mentionnent aucune cuisine ;

Considérant que les plans indiquent que la cuisine du 1^{er} étage est celle du restaurant et que le logement est également réservé au restaurant ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser cette disposition sur les plans annexés à la demande de permis ;

Considérant que ce logement une chambre respecte pratiquement toutes les superficies minimales imposées au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le seul manquement consiste en moins de 1 m² pour le salon du logement ;

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

Considérant que cette superficie est limitée par les murs porteurs existants de l'immeuble ;

Considérant dès lors que la demande, pour le bien sis au n° 1723 de la chaussée de Wavre, respecte les dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la demande tend vers un respect de ces normes ;

Considérant que le logement à trois chambres sollicité au n° 1725 de la chaussée de Wavre, accessoire au commerce existant au rez-de-chaussée est conforme aux dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales ;

Considérant que les plans ne mentionnent pas l'utilisation précise du commerce, actuellement aménagé en tant qu'épicerie ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter les plans de la demande en ce sens ;

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 les modifications de la vitrine du restaurant portent sur le déplacement d'une porte, le remplacement de la porte existante par un châssis fixe et le changement de divisions, de matériaux et de teinte de ses châssis ;

Considérant que le rez-de-chaussée de la façade avant du n° 1723, est munie un bardage en lambris de bois, de teinte verte, blanche et rouge ;

Considérant que ce parement multicolore ne s'intègrent ni aux caractéristiques urbanistiques du bien, ni à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que les plans annexés à la demande ne mentionnent pas la finition prévue au-dessus du nouveau châssis en aluminium blanc prévu pour la vitrine du restaurant ;

Considérant que les plans ne précisent pas si un système de ventilation est prévu dans les châssis ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir les proportions et l'expression de la vitrine du n° 1723 en prévoyant des matériaux esthétiques et de qualité ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir les proportions et l'expression de la vitrine du n° 1723 en prévoyant des matériaux esthétiques et de qualité s'intégrant à la ZICHEE et participant à sa mise en valeur, (suppression d'une des deux portes, réalisation d'une vitrine dans les baies préexistantes, limitation des dimensions de l'enseigne et la rendre plus sobre)
- prévoir, pour la vitrine du n°1723, des châssis en aluminium texturé, sans rejet d'eau visible et exempt de toute grille de ventilation visible.
- préciser, sur les plans, que la cuisine du restaurant sera également utilisée par le logement accessoire à ce dernier,
- préciser, sur les plans, le type de commerce prévu au rez-de-chaussée du n° 1725,

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation 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.

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

3^{ème} OBJET

Dossier 15759 – Demande de Monsieur Tarsem SINGH pour transformer et agrandir un immeuble mixte sis chaussée de Wavre 1671

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** transformer et agrandir un immeuble mixte
- ENQUETE :** du 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur Tarsem SINGH, le demandeur et Monsieur Eric DE GREEF, 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, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai ;

Considérant que la demande initiale concernait la transformation d'un immeuble avec aménagement d'un logement supplémentaire ;

Considérant que cette demande (indice I) portait plus précisément sur :

- la régularisation de plusieurs extensions à l'arrière du rez-de-chaussée (WC), du 1^{er} étage (salle de bain), du 2^{ème} étage (WC) et du 3^{ème} étage (stockage),

- la transformation du rez-de-chaussée commercial en vue d'y aménager un studio en duplex avec le sous-sol (pièces de service enterrées),
- agrandir la terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage,
- la transformation du 3^{ème} étage et des combles en un duplex à deux chambres ;

Considérant que le dossier initial (indice I) a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 octobre 2013 au 31 octobre 2013 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations concernaient principalement le manque de salubrité et d'entretien du bâtiment, la surpopulation de celui-ci, la présence d'un pigeonnier en bois sur la plateforme arrière, les risques liés au grand arbre se trouvant dans le jardin, dont les branches mortes tombent chez les voisins ;

Considérant que le demandeur a introduit, suite à la commission de concertation du 14 novembre 2013, des plans modificatifs (indice II), en date du 7 novembre 2014, conformément à l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la demande adaptée (indice II) porte plus précisément sur :

- la régularisation de plusieurs extensions à l'arrière du rez-de-chaussée (WC), du 2^{ème} étage (local entretien des communs) et du 3^{ème} étage (stockage appartement n°2),
- la démolition d'un volume réalisé en infraction, à l'arrière du 1^{er} étage (salle de bain) et d'une terrasse aménagée en infraction, à l'arrière de l'étage sous toiture,
- la démolition d'anciens WC extérieurs, à l'arrière des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages,
- la transformation du rez-de-chaussée commercial en vue d'y aménager, à l'arrière du commerce, un studio en duplex avec le sous-sol (pièces de service enterrées),
- agrandir la terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage,
- la transformation des 1^{er} et 2^{ème} étage en un duplex à deux chambres et
- la transformation du 3^{ème} étage et des combles, également en un duplex à deux chambres ;

Considérant que le dossier adapté (indice II) a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que toutes les extensions à régulariser dépassent les deux profils mitoyens ;

Considérant que le studio sollicité à l'arrière des sous-sol et rez-de-chaussée est directement accessible depuis le commerce ;

Considérant dès lors qu'uniquement l'exploitant du commerce pourrait occuper les lieux, conformément aux avis du SIAMU des 25 juillet 2013, 27 juin 2014 et 4 décembre 2014 ;

Considérant que la demande prévoit 3 unités de logement et un commerce accessoire à l'une de ces unités (studio du rez-de-chaussée) ;

Considérant que les extensions sollicitées (à régulariser) existent depuis de nombreuses années, qu'elles sont visibles sur les photos aériennes de 1971 ;

Considérant qu'elles ne contreviennent pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le 1^{er} duplex (1^{er} – 2^{ème} étage) disposerait de ses pièces de vie principale au 1^{er} étage avec petites terrasses à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que les chambres prévues au 2^{ème} étage seraient équipées chacune d'une salle de bain ou douche privative ;

Considérant qu'un local de stockage privatif pour ce logement sera aménagé à l'entre sol du rez-de-chaussée – 1^{er} étage ;

Considérant que ces chambres (du 2^{ème} étage) seraient éclairée par les fenêtres existantes du bâtiment ;

Considérant que les pièces de vie principale du second duplex (3^{ème} étage et toiture) sont aménagées au 3^{ème} étage, dans le volume existant ;

Considérant qu'il est prévu d'éclairer les chambres de ce 3^{ème} logement par des fenêtres de toiture ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant comportant originellement 3 appartements ;

Considérant que les superficies plancher de ces duplex atteignent 102 et 99 m², selon les plans ;

Considérant que ces agencements respectent les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que, dans la demande adaptée (indice II), chaque appartement dispose d'un WC intégré au logement ;

Considérant que le maintien de la division existante de droit de l'immeuble (rez-de-chaussée commercial avec logement accessoire et deux logements supplémentaires) répond au bon aménagement des lieux ;

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

Considérant toutefois le mauvais état général de l'immeuble (corniche délabrée, façades avec enduit en mauvais état, ...) ;

Considérant que la demande adaptée (indice II) indique que l'architecte auteur des plans est chargé du suivi du chantier ;

Avis favorable à condition de :

- **ravaler la façade avant et peindre la façade arrière et la corniche de l'immeuble,**
- **commencer les travaux de mise en conformité dans un délai de 1 an suivant la délivrance du permis et les terminer dans un délai de 6 mois après le début de chantier, conformément à l'article 192 du CoBAT.**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont octroyées.

4^{ème} OBJET

Dossier 16079 – Demande de Monsieur et Madame Thierry & Patricia DUBOIS - TAEELMAN pour mettre en conformité une maison unifamiliale sise avenue Théo Vanpé 64

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

DESCRIPTION : mettre en conformité une maison unifamiliale

ENQUETE : du 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015. 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

AUDITION : Monsieur Thierry DUBOIS, le demandeur et Monsieur Jérôme DINAUX, 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 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- le placement d'un puits de lumière dans le toit de cette extension, avec suppression de la terrasse aménagée sans permis,
- le percement d'une baie dans la façade latérale de la salle de bain du 1^{er} étage,
- l'aménagement de 2 chambres dans les combles, avec placement de fenêtres de toiture dans les versants avant et arrière ;

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 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les profils des 2 constructions voisines ;

Considérant qu'en 1996 une véranda avait été autorisée à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison ;

Considérant que cette véranda présentait une façade arrière oblique et courbe ;

Considérant que la profondeur totale du rez-de-chaussée est identique à celle autorisée ;

Considérant que l'extension réalisée présente une profondeur de 3,70m sur toute la largeur de la parcelle, soit 5,50m (façade arrière droite) ;

Considérant que la construction de l'extension du rez-de-chaussée a nécessité des rehausses des mitoyens à préciser et représenter sur les plans ;

Considérant que la profondeur totale du bâtiment au rez-de-chaussée atteint 12,85m, profondeur fréquemment rencontrée le long de cette artère ;

Considérant que la demande prévoit la suppression de la terrasse visible sur les photos annexées à la demande et de la remplacer par une plate-forme inaccessible munie d'un lanterneau en vue de fournir un éclairage naturel supplémentaire à la cuisine et au coin repas ;

Considérant toutefois que les plans et coupes présentent des discordances en ce qui concerne les profils mitoyens et les garde-corps existants de fait sur le pourtour de la toiture de l'extension ;

Considérant qu'il y a lieu de corriger les amorces et profils des constructions voisines sur les plans, coupes et élévations ;

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

Considérant que le placement des différentes fenêtres supplémentaire améliore l'éclairage naturel des pièces du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- corriger les amorces et profils des constructions voisines et fournir des photos permettant de confirmer le dessin des plans corrigés (préciser clairement les rehausses des murs mitoyens),
- supprimer des plans et façades toute trace des garde-corps en toiture de l'extension.

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.

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

5^{ème} OBJET

Dossier 16099 – Demande de Monsieur Richard LE VOURCH pour rehausser la toiture de la véranda à l'arrière du bel-étage d'une maison unifamiliale (permis modificatif en cours de chantier du PU 15.883 délivré le 27/05/2014), avenue des Meuniers 116

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rehausser la toiture de la véranda à l'arrière du bel-étage d'une maison unifamiliale (permis modificatif en cours de chantier du PU 15.883 délivré le 27/05/2014)

ENQUETE : du 16 janvier 2015 au 30 janvier 2015. 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 Michel BUCKEN, 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 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de rehausser la toiture de la véranda à l'arrière du bel-étage d'une maison unifamiliale (permis modificatif en cours de chantier du PU 15.883 délivré le 27/05/2014) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la réalisation d'une toiture plate avec lanterneau au lieu d'une toiture vitrée à pente unique ;

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 16 janvier 2015 au 30 janvier 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la toiture de l'extension projetée à l'arrière du bel-étage dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que l'extension est implantée entre 2 pergolas existantes ;

Considérant l'existence de murs de séparations ;

Considérant que la typologie de la nouvelle toiture (plate) n'engendre aucune rehausse du mur mitoyen de droite et qu'une rehausse limitée du mur mitoyen de gauche ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (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 (titre I, art. 6) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

6^{ème} OBJET

Dossiers PE/1001 et PU 15761 – Demande de permis mixte (permis d'urbanisme et permis d'environnement de classe 1B) de la S.P.R.L. CX PROPETIES pour démolir partiellement et reconstruire un immeuble mixte de 5 étages avec un rez commercial, une crèche, 19 logements et 32/33 emplacements de parking couvert, boulevard du Triomphe de 46 à 49

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

Au PPAS n° 6 (8/2/1985) : zone d'habitation, de commerce et d'industrie, zone d'arrière-bâtiments à toiture aménagée et zone d'arrière-bâtiment

DESCRIPTION : démolir partiellement et reconstruire un immeuble mixte de 5 étages avec un rez commercial, une crèche, 19 logements et 32 emplacements de stationnement

ENQUETE : du 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et de la prescription particulière 3.3.a2 3 (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²) du PRAS
- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture – hauteur et lucarnes), art.10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du règlement régional d'urbanisme
- dérogation aux prescriptions III, 2) gabarit - implantation (implantation - hauteur des constructions - surface des logements) et III, 4) toiture, IV, 1) destination et IV, 3) toiture (aménagement engazonné des toitures plates), V, 1) destination et V, 2) gabarit - implantation (hauteur des constructions) du plan particulier d'affectation du sol n° 6
- exploitation de la rubrique 68B de la liste des installations classées
- application de l'article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

AUDITION : Monsieur STAUMONT, le demandeur et Monsieur LINOS, et son collaborateur, les architectes.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 et en zone d'habitation, de commerce et d'industrie, zone d'arrière-bâtiments à toiture aménagée et zone d'arrière-bâtiment du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8/2/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir totalement les bâtiments existants (selon déclaration du demandeur en séance) afin de construire un immeuble mixte de gabarit R+4+T avec

un rez commercial, une crèche, 19 logements et une trentaine emplacements de stationnement ;

Considérant que la présente demande fait suite à trois permis d'urbanisme sur la parcelle du n° 46-47-48, le 1er (PU 14.404) visant la rénovation de la façade avant, octroyé en date du 18 mars 2008, le 2ème visant d'agrandir une discothèque existante au rez-de-chaussée d'un immeuble par l'aménagement d'un fumoir, de sanitaires et d'une terrasse accessible au 1er étage, en lieu et place, notamment, d'un logement existant, refusé en date du 7 juillet 2009, et le 3ème visant la transformation de l'immeuble et la modification de la destination des étages du n°47 de logement en commerce (bureaux et salle de réunion accessoires à un commerce (discothèque)), refusé en date du 18 juillet 2010 ;

Considérant que la présente demande porte plus précisément sur :

- **la démolition des immeubles existants,**
- **la construction, à front de rue, d'un immeuble de gabarit rez + 4+Toiture abritant 18 logements dont 6 studios, une surface commerciale de 287m² au rez-de-chaussée,**
- **un arrière-bâtiment de gabarit rez+1 abritant, au rez-de-chaussée, une crèche pouvant accueillir environ 25 enfants et un logement collectif (étudiants) à l'étage**
- **2 niveaux de sous sol sur la quasi-totalité de la parcelle comprenant une trentaine d'emplacements de stationnement et 28 emplacements vélos,**
- **l'exploitation d'installations classées (permis d'environnement de classe 1B – 68B : parking couvert (+ de 25 emplacements)) ;**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le cadre urbain environnant de l'îlot concerné est constitué principalement de maisons d'habitations de gabarit R+1+T, R+2, R+2+T et de commerces (principalement aux rez-de-chaussée des immeubles) ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'un bâtiment à front de rue d'un gabarit rez + 4+Toiture ;

Considérant que ce bâtiment présente une importante profondeur bâtie (15m) ;

Considérant que le volume de la toiture ne respecte pas l'esprit du plan particulier d'affectation du sol en ce que celui-ci n'autorise les lucarnes en toiture à versant qu'en cas de rénovation ou de transformation de l'immeuble existant ;

Considérant de plus que le volume de toiture du bâtiment projeté à front de rue présente des dimensions telles qu'il peut être assimilé à un 6^{ème} niveau ;

Considérant que cette toiture ainsi aménagée, alourdit encore la perception du gabarit de l'immeuble ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble à front de rue, quoique globalement conforme au plan particulier d'affectation du sol, engendre des rehausses importantes des murs mitoyens, impactant excessivement les constructions environnantes ;

Considérant dès lors que le gabarit et les raccords du projet avec les constructions mitoyennes ne permettent pas une bonne intégration de celui-ci au bâti circonvoisin ;

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 car la demande prévoit également la construction d'un bâtiment de 2 niveaux en fond de parcelle ;

Considérant que ce volume projeté en zone d'arrière-bâtiment déroge au plan particulier d'affectation du sol en ce que sa hauteur dépasse 4,50m (6,30m) ;

Considérant que l'affectation projetée au 1^{er} étage dans ce bâtiment déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce que les logements ne sont pas autorisés dans cette zone du plan particulier d'affectation du sol et qu'il n'est pas possible de déroger en matière d'affectation ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un patio verdurisé (144m²) ;

Considérant cependant que la parcelle s'étend sur plus de 800m² ;

Considérant que le projet ne répond substantiellement pas à la prescription 0.6 du P.R.A.S. visant à améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot, la parcelle étant quasi entièrement bâtie et imperméabilisée ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art.3) en ce que la façade avant du rez-de-chaussée est implantée, suivant une oblique, légèrement en retrait de l'alignement ;

Considérant que ce retrait permet d'animer la façade et que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que les éléments suivants de la demande dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) :

- la profondeur de l'immeuble, au niveau de l'oriel et des balcons en façade arrière, aux 1^{er} et 2^{ème} étages
- les 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages et le niveau sous toiture du bâtiment à front de rue, totalement en dérogation
- le 2^{ème} étage du bâtiment projeté en fond de parcelle

Considérant que les toitures en intérieur d'îlot doivent être inaccessibles et ne peuvent donc être munies de garde-corps ;

Considérant que les éléments techniques doivent être intégrés au bâtiment ;

Considérant que le projet comporte d'importantes dérogations, tant au règlement régional d'urbanisme qu'au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le projet présente une importante densité qui se traduit par un rapport P/S d'environ 2,87 ;

Considérant la surdensification de la parcelle, tant au niveau de son occupation au sol que du nombre de logements prévus ;

Considérant par conséquent que ces dérogations et éléments traduisent le caractère excessif du gabarit et des constructions du projet ;

Considérant dès lors que le projet ne s'intègre pas au bâti environnant, ne correspond pas au bon aménagement des lieux et est de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant la demande de permis d'environnement de classe 1B porte sur l'exploitation de 33 emplacements de parking couvert (rubrique 68B) :

- Logements :
 - Sous-sol -1 : 1 place ;
 - Sous-sol -2 : 19 places dont 2 doubles-boxes et 2 simples boxes ;
- Emplacements « Kiss&Ride » de la crèche : 5 places au sous-sol -1 ;
- Personnel magasin : 4 places au sous-sol -1 ;

- Personnel crèche : 4 places au sous-sol -1 ;
 Considérant qu'il s'agit de nouvelles installations ;
 Considérant que ces emplacements de parkings doivent être clairement différenciés ;
 Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus,...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre ;
 Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;
 Considérant que la proposition du demandeur prévoit d'aménager 28 emplacements de vélos répartis sur 3 zones : une au rez-de-chaussée et 2 au niveau du parking souterrain ;
 Considérant que les zones d'emplacements vélos doivent être facilement accessibles et manœuvrables pour les cyclistes ;
 Considérant que l'avis du SIAMU lié aux installations classées, portant la référence CL.1995.1724/11/CAP/ac du 23/05/2014, atteste que le rapport établi dans le cadre du permis d'urbanisme, portant la référence A.1995.1724/10/DC/dl et datant du 06/01/2014, reste d'application pour le permis d'environnement ;
 Considérant qu'un inventaire amiante et une déclaration de classe 3 doivent être introduits auprès de l'autorité compétente pour la démolition d'un bâtiment ou d'un ouvrage d'art d'une surface brute de plus de 500 m², dont le permis d'urbanisme autorisant la construction, a été délivré avant le 1er octobre 1998 ;

Avis défavorable.

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

7^{ème} OBJET

Dossier 16100 – Demande de Monsieur MEYER pour modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme 15956 (rehausser et modifier la toiture principale de l'immeuble) sis chaussée de Wavre de 1569 à 1571

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

DESCRIPTION : modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme 15.956 (rehausser et modifier la toiture principale de l'immeuble)

ENQUETE : du 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :
 - dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur MEYER, le demandeur et Mademoiselle JIN, 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, 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 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme 15956 (rehausser et modifier la toiture principale de l'immeuble) ;

Considérant que la demande de modification porte plus précisément sur :

- la rehausse de la toiture principale inclinée du bâtiment, avec alignement sur le profil voisin de gauche,
- l'aménagement d'une 3^{ème} chambre sous le terrasson ainsi créé ;

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 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de la toiture dépasse les deux profils voisins dans le bas du versant arrière du bien ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière se limite à 75 cm ;

Considérant que le profil général projeté du bâtiment s'aligne à celui de la construction voisine de gauche, la plus haute (n° 1573), ce qui implique une rehausse du niveau du faîte de 1,14 m ;

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

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 niveau de corniche et la lucarne en toiture avant sont conservés tels quels ;

Considérant que la rehausse du faîte est située 5,15 m en retrait du plan de la façade avant ;

Considérant dès lors que les caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier sont conservées ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable 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 et le permis d'urbanisme peut être délivré.

8^{ème} OBJET

Dossier 16094 – Demande de la S.P.R.L. ONE MARKET pour mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades sise drève Louisa Chaudoir 10

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades
- ENQUETE :** du 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne le toit couvrant la terrasse dont l'aspect inesthétique dégrade l'aspect architectural de l'ensemble des maisons jumelées (n° 8 et 10)
- MOTIFS :**
- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - - façade avant- mitoyenneté) et art. 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
 - 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 JACOBSEN représentant la demanderesse, Madame Renata ZAMBRZYCKA, l'architecte et Monsieur BOUVIER, le réclamant

La commission de concertation reporte son avis dans l'attente de la réception de l'avis de la C.R.M.S. sur la demande.

9^{ème} OBJET

Dossier 16096 – Demande de Monsieur Jacques DE LAEVER pour mettre en conformité la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale 3 façades et de la couverture d'une piscine existante en fond de jardin, rue Guy-Jean Verachtert 10

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** mettre en conformité la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale 3 façades et de la couverture d'une piscine existante en fond de jardin
- ENQUETE :** du 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'article 2 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur et Madame Jacques DE LAEVER, le demandeur et Monsieur Jean-Marc ROSILLON, l'architecte, Monsieur Olivier DE VISSCHER, l'acquéreur du bien.

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 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale 3 façades et de la couverture d'une piscine existante en fond de 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 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'article 2 du Règlement Communal sur les bâtisses actuellement en vigueur en ce que la couverture de la piscine couvre plus du quart de la superficie de la zone de cour et jardin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'article 24 du Règlement Communal sur les bâtisses approuvé par arrêté royal du 31/3/1967 en vigueur à l'époque de la construction de la couverture de la piscine en ce que ce règlement interdit cette construction dans les cours et jardins ;

Considérant également 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 l'aménagement d'une piscine à ciel ouvert a été autorisé par le Collège Echevinal en séance du 26 janvier 1973 ;

Considérant que la couverture de la piscine avait explicitement été refusée par le collège échevinal dans le cadre de cette demande ;

Considérant que le demandeur déclare, en séance, que la couverture de la piscine a été réalisée en 1994 ;

Considérant que ce bâtiment, couvrant la piscine, se situe à une distance de 10cm de la limite mitoyenne de gauche, de 90cm de la limite mitoyenne de droite et d'une distance comprise entre 15 et 60cm de la limite de fond de parcelle ;

Considérant que la profondeur de cet abri est comprise entre 7,50m et 3,70m sur une largeur de 8,70m et que sa hauteur est comprise entre 2m, en bas de versant, et 2,25m au faite ;

Considérant que seul un jardin d'une profondeur d'environ 6,80m sur une largeur de 9,70 est maintenu ;

Considérant que l'implantation de cette couverture de piscine ne permet pas l'entretien régulier et aisé des haies périphériques de la parcelle ;

Considérant que l'impact visuel important de ce bâtiment en intérieur de l'îlot ;
Considérant par conséquent que le bâtiment abritant la piscine est de nature à porter atteinte au bon aménagement des lieux ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les bâtisses en vigueur lors de la construction (art. 24) n'est pas acceptable ;
Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée permet d'agrandir la cuisine ;
Considérant que cette extension présente une profondeur de 1,27m sur une largeur de 3m et une hauteur de 2,75m ;
Considérant que cette construction s'adosse entièrement à la construction mitoyenne (voisine de droite – n°11) et est distante de la limite mitoyenne de gauche de 6,60m ;
Considérant dès lors que la demande n'a engendré aucune modification du mur mitoyen ;
Considérant que cette extension est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable sur l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée.

Avis défavorable sur la construction de l'abri couvrant la piscine en fond de parcelle.

Conformément à l'article 192 du CoBAT, les travaux de démontage de l'abri couvrant la piscine doivent être entamés endéans l'année suivant la délivrance du permis et être achevés dans un délai de 6 mois suivant leur début.

Vu l'avis non unanime de la commission de concertation, la dérogation à l'article 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses en vigueur lors de la construction n'est pas octroyée et la demande doit être soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

10^{ème} OBJET

Dossier 16021 – Demande de Monsieur Jean-François FOUBERT pour rehausser une maison unifamiliale d'un étage supplémentaire sous toiture à deux pentes, chaussée de Tervuren 7

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

DESCRIPTION : rehausser une maison unifamiliale d'un étage supplémentaire sous toiture à deux pentes

ENQUETE : du 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur Jean-François FOUBERT, le demandeur et Monsieur Philippe LOUWERS, 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 le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de rehausser une maison unifamiliale d'un étage supplémentaire sous toiture à deux pentes ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une toiture à double pente
- la réalisation d'une lucarne en toiture arrière
- l'aménagement de 2 chambre et d'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 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que l'immeuble existant possède un gabarit R+2 à toiture plate ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un nouveau volume en toiture de l'immeuble sous une toiture classique à double versant ;

Considérant la particularité de la parcelle, proche d'un angle ;

Considérant que la parcelle voisine de droite est peu construite, et anormalement basse, étant un atelier de réparation et entretien de voitures ;

Considérant que la maison mitoyenne de gauche possède un gabarit (R+1+T) particulièrement bas par rapport à l'ensemble des maisons dans ce tronçon de la chaussée (R+2+T) ;

Considérant par conséquent que le gabarit proposé dans le projet est cohérent par rapport aux bâti circonvoisin ;

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

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

Considérant que cette lucarne présente une hauteur extérieure de 2,25m ;

Considérant que la lucarne n'est pas visible depuis l'espace public et que l'impact visuel de cette lucarne est limité ;

Considérant qu'elle est indispensable à assurer l'habitabilité des combles ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) est minime et acceptable ;
Considérant que la demande prévoit également le prolongement des briques de parement sur la rehausse du pignon libre de construction (droit) ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable 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 toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

11^{ème} OBJET

Dossier 16095 – Demande de Monsieur et Madame WILLIAMS-DUBOIS pour transformer et rénover une habitation unifamiliale sise avenue Walckiers de 25 à 27

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

DESCRIPTION : transformer et rénover une habitation unifamiliale

ENQUETE : du 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur et Madame WILLIAMS-DUBOIS, les demandeurs et Monsieur Eric VELGHE, 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 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013

Considérant qu'il s'agit de transformer et rénover une habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension, sur deux niveaux, à l'arrière des rez-de-chaussée et du 1^{er} étage,
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage, en lieu et place d'un volume existant,
- la démolition partielle et transformation d'un atelier existant situé en zone de cours et jardins,
- la construction d'une lucarne en toiture arrière,
- la mise en conformité des transformations effectuées en façade avant,

- le remplacement de la porte d'entrée ;

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 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage permet l'aménagement d'une cuisine et d'une chambre, situées l'une au-dessus de l'autre ;

Considérant que l'extension du 1^{er} étage présente une profondeur de 4,60m sur une largeur de 3,50m, sa hauteur culminant à 6,44m ;

Considérant néanmoins que cette annexe s'adosse entièrement à la construction voisine de droite et qu'elle est distante de 4,20m de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant par conséquent que le projet n'engendre aucune modification des murs mitoyens ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la hauteur extérieure de la lucarne atteint 2,30m ;

Considérant cependant que la lucarne a une largeur relativement réduite,

Considérant l'absence de vis-à-vis vu la profondeur importante du jardin ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit de supprimer un volume existant à l'arrière du 1^{er} étage et d'y aménager une terrasse, sur la nouvelle toiture plate du séjour ;

Considérant que cette terrasse présente une profondeur d'environ 3,50 m sur une largeur d'un peu plus de 3 m ;

Considérant qu'elle est accessible depuis un second salon et qu'elle ne communique pas avec le jardin ;

Considérant qu'elle remplace une chambre dont le permis avait été accordé en 1929 ;

Considérant par conséquent que le mur mitoyen de gauche est existant, qu'il est prévu de le baisser à une hauteur d'environ 5m, à soit pratiquement 1 m de moins que par rapport à la situation existante ;

Considérant cependant que l'aménagement proposé ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues obliques, vers la propriété voisine de gauche ;

Considérant que le dossier comporte des actes et travaux en intérieur d'îlot ;

Considérant que la parcelle est munie d'une annexe indépendante de la maison unifamiliale, que la demande prévoit de diminuer sa superficie et d'y aménager un atelier- abri de jardin ;

Considérant que, suivant les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation, cet atelier ne comportera pas d'activité productive, mais qu'il s'agit d'un atelier accessoire au logement ;

Considérant que cette annexe est implantée à une distance de 6,50 m de la façade arrière de la maison ;

Considérant que la profondeur de cet atelier atteint 6m sur une largeur variant d'environ 3m à 3,30 m, pour une hauteur d'environ 3m ;

Considérant qu'une écurie ayant sensiblement le même gabarit et la même implantation figure dans un permis de bâtir datant de 1920 ;

Considérant que cette annexe s'adosse à un mur mitoyen existant;

Considérant que la parcelle voisine de droite présente également un bâtiment de même type ;

Considérant que les transformations apportées à la façade avant consistent en :

- la condamnation de la porte du magasin,
- le rétrécissement à environ 2m de la baie du salon bibliothèque,
- le remplacement de la porte d'entrée (cochère) par une porte à deux vantaux, cintrée,
- la modification des divisions des châssis du 1^{er} étage avec suppression de leur imposte et cintrage,
- la réalisation de descentes d'eau de pluie en façade avant ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée à 2 vantaux se rapproche de la division, telle qu'autorisée dans le permis délivré en 1937 ;

Considérant que les châssis en bois d'origine en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC blanc non cintrés et remplaçant les châssis bipartites avec imposte par des fenêtres à simple division, sans imposte ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'esthétique générale de la façade avant du bien situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, notamment en prévoyant des châssis s'accordant davantage aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant en outre que la descente d'eau prévue en façade avant prévue sur les plans ne se raccorde pas à une chambre de visite du réseau domestique ;

Considérant que cet aménagement est contraire aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (art 13 – écoulement des eaux pluviales) ;

Considérant que cette dérogation n'est ni sollicitée, ni argumentée dans la présente demande de permis ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, en façade avant, le remplacement des châssis actuels par des châssis à division bipartite, cintrés, avec imposte en PVC structuré teinté, sans rejet d'eau visible, ni aucune grille de ventilation visible (ou en bois),
- raccorder la descente d'eau pluviale en façade avant à la dernière chambre de visite privative du bien.

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

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 – lucarne (titre I, art. 6) est accordée et la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'écoulement des eaux pluviales (art. 13) est refusée.

12^{ème} OBJET

Dossier 16046 – Demande de la S.T.I.B. - SOCIETE DES TRANSPORTS INTERCOMMUNAUX DE BRUXELLES O.P.E.I. pour remplacer un pylône haubané existant en toiture d'un bâtiment par un nouveau pylône et installer des nouvelles antennes, boulevard des Invalides 224

- ZONE :** au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** remplacer un pylône haubané existant en toiture d'un bâtiment par un nouveau pylône et installer des nouvelles antennes
- ENQUETE :** du 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogation à l'art. 8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- AUDITION :** Monsieur DESMADRYL, représentant le demandeur.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 modifié partiellement par l'arrêté du gouvernement de la région

Considérant que la demande vise à mettre en conformité et à déplacer un pylône haubané existant, implanté sur la toiture d'un dépôt de la STIB, par un nouveau pylône support de deux nouvelles antennes;

Considérant que lors de l'enquête publique organisée du 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015, aucune réclamation n'est parvenue à l'administration communale ;

Vu l'avis du Service public fédéral Mobilité et Transport – Direction générale Transport aérien du 29/09/2014, ci-annexé ;

Considérant que le projet prévoit plus précisément de :

- installer un nouveau pylône haubané de 24m de haut en toiture du bâtiment STIB,
- installer deux nouvelles antennes tubulaires de 2.2m de haut sur le nouveau pylône,
- démonter le pylône existant et déplacer les antennes existantes vers le nouveau pylône,
- installer les équipements techniques dans un local technique existant à l'intérieure du bâtiment,
- mettre en place des chemins de câbles et câbles coaxiaux afin de raccorder les antennes avec le local technique ;

Considérant que la demande déroge à l'article 8§3 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les antennes et le pylône ;

Considérant le caractère d'utilité public du demandeur ;
Considérant que la demande s'inscrit dans le cadre de l'établissement d'un nouveau réseau radio pour la STIB ;
Considérant que le pylône présente une grande hauteur (+/-24m) ; que la dérogation est importante ; qu'il est cependant établi sur un dépôt de très grande dimension ;
Considérant que les équipements nécessaires au fonctionnement des antennes sont placés dans un local à l'intérieur du bâtiment ;
Considérant de plus que la structure et les antennes sont relativement discrètes dans le paysage, en dépit de la hauteur du dispositif ;
Considérant que l'impact visuel des installations projetées est ainsi tout relatif ;
Considérant qu'il ressort de ce qui précède que l'installation projetée est compatible avec les caractéristiques du cadre urbain environnant ;
Considérant que le titulaire du permis d'urbanisme est tenu, le cas échéant, au respect du permis d'environnement pour l'exploitation de la station de communication envisagée ;
Considérant que le respect des normes environnementales est contrôlé dans le cadre de l'instruction des permis d'environnement ;
Considérant que l'IBGE vérifie la conformité du projet avec l'ordonnance du 1er mars 2007 relative à la protection de l'environnement contre les éventuels effets nocifs et nuisances provoquées par les radiations non ionisantes et ses arrêtés d'exécution, dont l'arrêté du 30 octobre 2009 relatif à certaines antennes émettrices d'ondes électromagnétiques ; que les normes prévues par ces textes ont été fixées par la Région et son Gouvernement en application du principe de précaution et de la protection du droit à un environnement sain ;
Considérant, au vu de ces éléments, que, en ce qui concerne les effets induits par l'exploitation de la station de télécommunication envisagée, ceux-ci ne sont pas de nature à causer des nuisances aux riverains dès lors que le respect des normes édictées par le législateur et le Gouvernement assure l'innocuité des radiations émanant de la station ;

Avis favorable.

13^{ème} OBJET

Dossier 16097 – Demande de Monsieur et Madame Anne & Serge MOENS - LALLEMANT pour mettre en conformité une véranda et une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise avenue Général Merjay 34

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité une véranda et une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015. 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

AUDITION : Néant

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 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une véranda et de 2 terrasses à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

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 15 janvier 2015 au 29 janvier 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la véranda à l'arrière du rez-de-chaussée présente une profondeur de 2,80m pour une largeur de 3,13m ;

Considérant qu'elle s'installe en appentis contre le corps de lois principal et présente une hauteur de 2,60m en bas de versant et 3,60m en son sommet ;

Considérant que cette véranda s'adosse entièrement à la construction voisine de droite et à l'annexe abritant la cuisine ;

Considérant donc que la demande ne nécessite aucune modification des murs mitoyens et ne génère aucune nuisance vers les propriétés voisines ;

Considérant que la véranda à l'arrière du rez-de-chaussée est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

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 terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée dépassent les profils des constructions voisines ;

Considérant qu'une première terrasse, surélevée de 1,25m par rapport au niveau du jardin, s'adosse entièrement à l'extension abritant la cuisine et dépasse la profondeur de la construction voisine de droite de 40cm ;

Considérant qu'un escalier d'une profondeur de 1m, donne accès à une seconde terrasse et qu'il est implanté contre la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que cette seconde terrasse est surélevée de 90cm par rapport au niveau du jardin ;

Considérant que la profondeur de cette seconde terrasse atteint 3,50m, sur une largeur de 6,30m, soit toute la largeur de la parcelle ;

Considérant qu'un escalier présentant une profondeur d'1m et une largeur d'1m donne accès au jardin ;

Considérant que cette escalier s'implante à une distance de 2,10m de la limite mitoyenne de gauche et à 3,30m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que ces aménagements présentent une profondeur cumulée de 8,50m ;

Considérant que les terrasses à l'arrière du rez-de-chaussée, telles qu'aménagées, ne sont pas de nature à générer des vues intrusives vers les propriétés voisines ;

Considérant cependant que le projet ne respecte pas les dispositions du code civil vers les propriétés voisines de gauche et de droite ;

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 le respect des dispositions du code civil ;

Considérant que l'aménagement du garage au sous-sol de la maison et le placement de la porte de garage en façade avant ont été autorisés par un courrier du Collège échevinal en date du 25 mars 1960 ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul avec une rampe permet d'accéder à ce garage ;

Considérant que l'ensemble de ces modifications ne constituent pas des infractions urbanistiques puisqu'elles ont été réalisées avant 1962 ;

Avis favorable à la condition suivante :

- **se conformer au code civil en matière de vues depuis la terrasse du rez-de-chaussée vers les propriétés voisines.**

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.

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