

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

19-03-2015

Présents/Aanwezig :

Mr. Ch. MAGDALIJNS , Président (points 1 à 7)
Mr A. LEFEBVRE, Président (points 8 à 15)
Mr M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme V. DESPEER, membre IBGE
Mme C. WAUTERS, membre Citydev (à partir du point 8)
Mme R. SNAPS, ingénieure
Mme C. KUHN, architecte
Monsieur VANDERDUSSEN, secrétaire technique
Madame A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur B. COLLARD,

1^{er} OBJET

Dossier 16111 – Demande de Monsieur et Madame Benainou & Véronique MEMDE-BOYEN pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise rue du Vieux Moulin 27

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 19 février 2015 au 5 mars 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur et Madame Benainou & Véronique MEMDE-BOYEN, les demandeurs et Monsieur Laurent LEBBINK, 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 agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du 2^{ème} étage
- le percement d'une baie entre le jardin d'hiver et l'espace de rangement et la transformation du rez-de-chaussée
- la réalisation d'une lucarne en toiture avant
- la pose d'un enduit sur isolant en façade avant

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 février 2015 au 5 mars 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée à l'arrière du 2^{ème} étage dépasse le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant néanmoins que la profondeur de cette annexe s'aligne à la construction mitoyenne la plus profonde (de droite), sans dépasser de plus de 3m la moins profonde (de gauche) et qu'elle est donc conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus que cette annexe, qui permet la création d'une 3^{ème} chambre, s'adosse en partie au mur mitoyen de droite existant et n'engendre par conséquent qu'une rehausse relativement limitées des murs mitoyens existants ;

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

Considérant que le projet vise également au réaménagement du rez-de-chaussée par la création d'une baie dans un mur porteur entre le rangement existant et le jardin d'hiver, construit suite au permis d'urbanisme n°14763 (délivré le 1^{er} octobre 2009), et l'installation de la cuisine et salle à manger en lieu et place des 2 pièces précitées ;

Considérant que ces espaces de vie seraient spacieux, lumineux et ouverts sur le petit jardin perméable maintenu (18 m²) ;

Considérant que la demande déroge 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 est isolée par l'extérieur ;

Considérant que la façade de l'immeuble existant se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que les modifications en façade avant consistent en :

- la construction d'une lucarne en toiture avant
- la pose d'un enduit sur isolant de teinte rouge/brun
- le remplacement des châssis en bois d'origine par des châssis en PVC blanc
- le remplacement de la porte d'origine par une porte en PVC

Considérant que la lucarne projetée en façade avant est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et qu'elle permet d'améliorer l'habitabilité de la 2^{ème} chambre ;

Considérant que les matériaux mis en œuvre pour la réalisation de cette lucarne sont prévus en panneau composite imitation bois ;

Considérant dès lors que la lucarne projetée en toiture avant s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;

Considérant que le pied de façade est constitué d'un soubassement de pierre bleue d'une épaisseur de 8cm ;

Considérant que la pose d'un enduit sur isolant en façade avant engendre la modification de l'alignement de la façade avant d'environ 7cm par rapport à l'alignement existant et une perte des reliefs caractérisant la façade ;

Considérant que cette modification de l'alignement empièterait sur l'espace public ; que le trottoir ne possède qu'une largeur de 1,50m au droit de la façade de l'immeuble concerné par la demande ;

Considérant de plus que la maison est similaire à la construction voisine de gauche, formant ainsi un ensemble cohérent qu'il y a lieu de maintenir ;

Considérant que les modifications apportées à la façade participe pas à la mise en valeur de la ZICHEE ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) n'est pas acceptable ;

Considérant toutefois que les châssis de la façade avant, en bois peint en vert, ont été remplacés par du PVC blanc avec croisillons intégrés dans le double vitrage ;

Considérant que la porte d'entrée a également été remplacée ;

Considérant dès lors que les nouveaux châssis fort différents de ceux d'origine ne s'harmonisent plus à ceux des constructions voisines ;

Considérant par ailleurs que la couleur de la corniche de la maison n'a pas été modifiée, dénotant davantage avec la couleur des nouvelles menuiseries ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer l'isolation en façade avant
- reprendre, lors du prochain remplacement des châssis et porte en façade avant, le matériau et le dessin des menuiseries d'origine, tout en harmonisant leur couleur avec celle de la corniche
- supprimer les incohérences entre les coupes et l'élévation arrière (nouveau châssis à l'arrière du bureau représenté en coupe mais pas en élévation)

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 (titre I, art. 6) est octroyée 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.

2ème OBJET

Dossier 16028 – Demande de Monsieur Carlo Riccardo BARTOLUCCI-MUNAFO pour construire une nouvelle lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale 3 façades sise avenue des Martinets 19

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

DESCRIPTION : construire une nouvelle lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale 3 façades

ENQUETE : du 19 février 2015 au 5 mars 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture)

AUDITION : Monsieur Bruno SCHOTTE, 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 construire une nouvelle lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale 3 façades ;

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 19 février 2015 au 5 mars 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les demandeurs ont initialement introduit une demande portant sur la réalisation d'une seconde lucarne avec balcon en toiture arrière d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la commission de concertation, en date du 20 novembre 2014, a reporté son avis en attente d'une proposition alternative plus respectueuse de la typologie de la maison que la superposition de lucarnes telle que demandée initialement ;

Considérant que les demandeurs ont, en date du 21 janvier 2015, introduit une nouvelle proposition ;

Considérant que ces plans modifiés proposent une rehausse triangulaire de la lucarne existante ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne proposée dépasse 2m et que sa largeur dépasse ponctuellement les 2/3 de la largeur de façade ;

Considérant que cette lucarne permet d'améliorer l'habitabilité des combles et l'aménagement de 2 chambres supplémentaires ;

Considérant que la grande hauteur de la lucarne découle de ce que celle-ci présente une toiture à double pentes s'inspirant de la toiture du bâtiment principal, lui-même à fortes pentes (2 niveaux sous toiture) ;

Considérant que les descentes d'eau existantes (4 en façade arrière, sur la parcelle du demandeur) seront maintenues et que l'évacuation des eaux de pluie de la nouvelle lucarne se fera par ces évacuations existantes ;

Considérant également que les matériaux mis en œuvre reprennent ceux de la lucarne existante (bardage en bois peint en blanc pour la façade et ardoises foncées pour la toiture) ;

Considérant dès lors que la lucarne proposée s'inscrit relativement discrètement dans la typologie particulière de cette maison jumelle ;

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

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 (titre I, art. 6) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

3^{ème} OBJET

Dossier 16121 – Demande de Monsieur et Madame BRADLEY - HUSEN pour construire une extension au rez-de-chaussée à l'avant et à l'arrière d'une maison unifamiliale trois façades, créer une lucarne en toiture avant et rehausser la façade arrière, avenue Charles Schaller 61a

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	construire une extension au rez-de-chaussée à l'avant et à l'arrière d'une maison unifamiliale trois façades, créer une lucarne en toiture avant et rehausser la façade arrière
ENQUETE :	du 19 février 2015 au 5 mars 2015. Une lettre de remarques nous est parvenue en cours d'enquête. Elle porte principalement sur les pertes de vues latérales depuis le salon du voisin de gauche (n°63) provoquées par la construction de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée

MOTIFS : dérogations aux art. 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté), art. 6 (hauteur - toiture - lucarne) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur et Madame BRADLEY et HUSEN, les demandeurs et Madame Anne DESSAER, l'architecte, Madame GOTTLÖB, la réclamante

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 construire une extension au rez-de-chaussée à l'avant et à l'arrière d'une maison unifamiliale trois façades, créer une lucarne en toiture avant et relever la façade 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 19 février 2015 au 5 mars 2015 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les pertes de vues latérales depuis le salon du voisin de gauche (n°63) provoquées par la construction de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'extension à l'avant du rez-de-chaussée modifie le front de bâtisse ;

Considérant que cette extension permet l'aménagement d'un hall d'entrée ;

Considérant qu'elle ne dépasse le profil de la construction mitoyenne que d'une avancée d'1,30m et qu'elle s'aligne à l'avancée existante du garage ;

Considérant que la hauteur de cette extension est limitée à une hauteur de 3,40m ;

Considérant dès lors que la hauteur de l'extension s'aligne au garde-corps de la terrasse existante en toiture du garage ;

Considérant qu'une zone de recul d'une profondeur de 4,61m est maintenue ;

Considérant que cette extension est munie d'une toiture plate végétalisée non-accessible ;

Considérant qu'elle est projetée en briques de teinte rouge et munie d'une porte d'entrée en bois ;

Considérant que l'extension à l'avant du rez-de-chaussée s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est acceptable ;

Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée présente une profondeur de 2,75m pour une largeur de 6,10m et une hauteur de 3,30m ;

Considérant que l'extension s'inscrit dans le prolongement du corps de logis principal, à une distance d'1m90 de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que cette extension ne dépasse la construction mitoyenne de gauche que d'une profondeur limitée à 2m ;

Considérant que la demande est conforme à l'art.4 (profondeur) du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que cette extension permet l'aménagement d'une salle à manger et d'un bureau ;

Considérant que cette extension est munie d'une toiture plate présentant 3 lanterneaux en polycarbonate améliorant l'éclairage naturel du séjour ;

Considérant qu'au vu de l'orientation des immeubles, la demande n'engendre aucune perte de luminosité vers les propriétés voisines ;

Considérant cependant que la demande prévoit de placer l'isolation et le bardage du mur mitoyen sur la propriété voisine de gauche sans fournir l'accord de son propriétaire ;

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

Considérant que cette lucarne présente une hauteur de 2,54m et permet l'aménagement d'une chambre d'une superficie de 12,3m² ;

Considérant qu'elle n'est implantée en retrait que de 50cm du plan de la façade et que la hauteur sous plafond de la pièce atteint 2,50m sous cette lucarne ;

Considérant qu'il serait aisément possible de maintenir la chambre projetée conforme aux normes d'habitabilité du RRU, tout en réduisant l'impact visuel de la lucarne ;

Considérant que l'impact visuel de la lucarne avant est d'autant plus important que la demande prévoit la réalisation d'un important cadre plein sous les châssis ;

Considérant de plus que des discordances au niveau de la lucarne ont été relevées entre la façade latérale et les autres plans ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la rehausse dépasse les 2 profils voisins ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière d'1,80m permet l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain ;

Considérant que cette rehausse ne dépasse le profil voisin le plus bas (n°63) que d'une hauteur de 1,10m et le profil le plus haut (n°61) d'une hauteur de 1m;

Considérant que cet aménagement s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant qu'au vu de l'orientation des immeubles, l'impact de cette rehausse sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines est limité ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- reculer la lucarne pour supprimer son allège pleine et limiter la hauteur sous plafond sous celle-ci à 2,30m,**

- lever les discordances en ce qui concerne la lucarne entre la façade latérale, les plans et la coupe,
- soit fournir l'accord enregistré du propriétaire voisin concernant l'occupation de sa parcelle pour l'isolation, soit réaliser l'isolation du mur mitoyen par l'intérieur.

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, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est, quant à elle, refusée.

4^{ème} OBJET

Dossier 16114 – Demande de Monsieur Charles-Emmanuel PIERREUX pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, avenue du Gardon 6

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale en rehaussant l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, aménager une terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage et créer deux lucarnes en toiture avant et arrière

ENQUETE : du 19 février 2015 au 5 mars 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture – hauteur et lucarnes)
dérogation à l'art.7 du RCB (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur Charles-Emmanuel PIERREUX, le demandeur et Madame Caroline FOUGNIES, 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 une maison unifamiliale.

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 sur l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée,

- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1er étage sur une partie de ladite toiture plate,
- la réalisation d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et d'un escalier d'accès au jardin,
- l'aménagement d'une salle de sport à l'arrière du rez-de-jardin,
- la construction d'une lucarne en toiture avant,
- la construction d'une lucarne en toiture arrière,
- l'aménagement d'un escalier donnant accès aux combles ;

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 19 février 2015 au 5 mars 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une salle de sport à l'arrière du rez-de-jardin ;

Considérant qu'elle s'établit sous l'extension existante du rez-de-chaussée en excavant de 60cm et en fermant la façade avec un mur et 2 fenêtres ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de la toiture de l'extension ainsi que la terrasse projetée à l'arrière du rez-de-chaussée et son escalier d'accès au jardin dépassent entièrement les deux profils mitoyens ;

Considérant que la demande permet d'étendre la cuisine et la salle à manger d'une maison unifamiliale ;

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

Considérant que la typologie de la nouvelle toiture (plate) engendre des rehausses limitées des murs mitoyens de gauche et de droite (approximativement 50cm) ;

Considérant dès lors l'impact relativement limité de cette rehausse sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines ;

Considérant que la rehausse de la toiture s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant que la réalisation d'une terrasse et d'un escalier à l'arrière du rez-de-chaussée permet d'accéder au jardin depuis la salle à manger ;

Considérant que cet aménagement est limité à une profondeur de 2m, ce qui porte la profondeur maximale de bâtisse à environ 13,20 m, terrasse comprise ;

Considérant qu'un écran translucide et un bac planté permettent à la demande de respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que la hauteur totale de cet aménagement reste limitée à 3,40m par rapport au niveau du jardin ;

Considérant que la demande génère des pertes de luminosité limitées vers la propriété voisine de gauche ;

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 ;

Considérant cependant que la construction des murs mitoyens déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7)

en ce que le projet ne prévoit que la construction d'un demi-mur (14cm) pour la rehausse, soit l'épaisseur du mur existant ;

Considérant que cette dérogation n'est ni sollicitée, ni argumentée ;

Considérant que le permis accordé en date du 28 novembre 1962 prévoyait un mur de maçonnerie pleine de 28cm ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses, ainsi que le précédent permis délivré ;

Considérant que la terrasse aménagée à l'arrière du 1^{er} étage, sur la toiture rehaussée de l'extension existante, n'est accessible que depuis 2 chambres, ce qui lui confère un caractère accessoire ;

Considérant que cette terrasse s'adosse entièrement à la construction mitoyenne de droite et dépasse de 2,40m la profondeur de la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant que le brise-vue projeté porte la hauteur totale de cet aménagement à 7,50m, par rapport au niveau du jardin ;

Vu l'orientation du projet, au Sud de la propriété voisine de gauche (n° 4) ;

Considérant par conséquent que la pose du brise-vue génèrerait des pertes d'ensoleillement et de luminosité vers la propriété voisine de gauche (construction voisine la moins profonde) ;

Considérant en outre que la terrasse, telle que proposée, serait de nature à générer des vues intrusives vers les propriétés voisines ;

Considérant néanmoins qu'une petite terrasse pourrait être aménagée sur cette toiture sans placement de brise-vues, de sorte à minimiser les pertes d'ensoleillement et de luminosité vers les propriétés voisines ;

Considérant également que la terrasse est implantée en retrait du plan de la façade arrière de l'extension du rez-de-chaussée d'environ 1 m ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) en ce que la largeur des lucarnes en toiture avant et arrière dépasse les 2/3 de la largeur de façade ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement des combles pour y créer 1 chambre, une salle-de-bains et 1 dressing ;

Considérant que la lucarne en toiture avant présente une largeur de 5,10m sur une hauteur de 1,70m ;

Considérant que cette lucarne présente un retrait de 1,20m par rapport au plan de la façade ;

Considérant également la présence de lucarnes dans le bâti circonvoisin et notamment une lucarne de dimensions similaires en toiture avant de l'immeuble mitoyen de gauche (n°8) ;

Considérant que la faible proportion vitrée de cette lucarne avant lui confère un impact visuel plus important ;

Considérant néanmoins que cette lucarne est destinée à accueillir une salle-de-bain, ce qui limite les possibilités de placement des châssis ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière présente une largeur de 5,10m sur une hauteur de 2,00m ;

Considérant que cette lucarne présente un retrait de 80cm par rapport au plan de la façade ;

Considérant que elle s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

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

Considérant que l'habitabilité des combles est, entre autres, assurée par la présence d'un nouvel escalier et la création d'une lucarne en toiture avant et en toiture arrière ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la surface de la terrasse projetée sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée de sorte à respecter le code civil en matière de vues droites sans rehausse de mur mitoyen ni placement de brise-vues (permuter l'accès à la terrasse, placer un bac planté respectant le recul de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen de gauche),
- prévoir des murs mitoyens conformes aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses.

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, 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 octroyées, moyennant le respect des conditions émises.

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est quant à elle refusée.

5^{ème} OBJET

Dossier 16119 – Demande de Monsieur et Madame Rafal & Coralie MAKOWCZYNSKI - VANDEPLASSCHE pour transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades sise avenue des Citrinelles 102

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : du 19 février 2015 au 5 mars 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant - mitoyenneté) et art. 6 (toiture) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur et Madame Rafal & Coralie MAKOWCZYNSKI - VANDEPLASSCHE, les demandeurs et Monsieur Arnaud LAMBRECHT, 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 transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension sur 2 niveaux, à l'arrière des sous-sol et rez-de-chaussée
- la construction d'une extension latérale sur 2 niveaux, à l'arrière des sous-sol et rez-de-chaussée
- la construction d'une extension et la réalisation d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage
- la réalisation de 2 lucarnes et l'aménagement des combles
- l'isolation par l'extérieur de l'ensemble de la maison et la modification des enduits et parements extérieurs
- le remplacement des menuiseries extérieures
- la modification et l'élargissement de la pente d'accès au 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 19 février 2015 au 5 mars 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que la profondeur de l'extension projetée aux sous-sol et rez-de-chaussée s'aligne, isolation comprise, à celle de la construction mitoyenne (de droite) ;

Considérant que cette extension est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce qu'elle prévoit la construction d'une extension, au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée, en zone de retrait latéral ;

Considérant que l'accès à la porte d'entrée existante est situé en façade latérale, implantée à 2,60m de la limite mitoyenne ;

Considérant que l'intervention en zone de retrait latérale est limitée à la construction d'une extension d'un niveau hors sol, qui possède des dimensions limitées (1m de large sur 4,50m de profondeur) et d'un auvent, se prolongeant en façade arrière ;

Considérant que cet auvent, dépassant le profil de la construction mitoyenne, déroge également au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art.6) ;

Considérant cependant que ces constructions sont ponctuelles et respectent un recul d'1,50m par rapport à la limite mitoyenne de gauche, que l'auvent ne dépasse l'alignement des façades arrières que de 50cm ;

Considérant que ce nouveau petit volume latéral permet d'aménager un accès différencié au niveau des caves ;

Considérant de plus qu'aucune baie n'est prévue dans la façade principale de ce volume ;

Considérant qu'au vu du recul suffisant de ce nouveau volume par rapport à la façade avant de l'immeuble, l'aménagement projeté maintient la perception actuelle de la zone de retrait latéral ;

Considérant dès lors que l'extension latérale et l'auvent ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et ne modifient que peu la situation existante ;

Considérant dès lors que les dérogations en matière d'implantation (titre I, art.3) et de toiture (titre I, art.6) liées à l'extension latérale et à l'auvent sont acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage et sur l'aménagement d'une terrasse attenante ;

Considérant que cette extension s'adosse entièrement à la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que le projet n'engendre aucune rehausse du mur mitoyen existant ;

Considérant que la terrasse aménagée à côté de cette extension possède des dimensions réduites (2,50 sur 1,3m) et qu'elle est située en retrait du plan de la façade arrière d'environ 90cm ;

Considérant que cet espace extérieur est accessible depuis un bureau ;

Considérant dès lors que ces aménagements ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que 2 lucarnes sont prévues, en toiture avant et arrière de l'immeuble, en vue d'améliorer l'habitabilité de la pièce de vie (1 chambre avec dressing et salle de bain) aménagée dans les combles ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture en ce que la hauteur de la lucarne projetée en toiture arrière dépasse 2m (2,60m) ;

Considérant que, malgré que ces lucarnes présentent une largeur (moins des 2/3 de la largeur de la façade) conforme au règlement régional d'urbanisme, celles-ci ont un impact visuel important ;

Considérant que le projet est bien proportionné, que sa composition générale est cohérente et qu'il s'intègre harmonieusement la perspective de la rue ;

Considérant que les lucarnes pourraient néanmoins s'intégrer plus discrètement au bâtiment existant, moyennant certaines adaptations, notamment de leur hauteur ;

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

Considérant que les transformations intérieures (modification de l'escalier intérieur, répartition des pièces de vie, nouvelles salles d'eau,...) permettent de créer des espaces ouverts, confortables et lumineux ;

Considérant que la demande prévoit également d'isoler la maison par l'extérieur, dérogeant ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art.3) ;

Considérant que la dérogation liée à l'isolation de la façade avant ne porte que sur environ 5cm ;

Considérant de plus que l'immeuble possède une zone de recul d'environ 3m ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à l'isolation en façade avant est minime et acceptable ;

Considérant que les briques rouges existantes sont remplacées par des briques de parement de teinte gris titane (moyen) et par un cimentage gris ;

Considérant que les tuiles existantes de teinte rouge sont remplacées par des tuiles de teinte foncée ;

Considérant que les menuiseries sont remplacées par des portes et châssis en aluminium gris anthracite ;

Considérant que la nouvelle composition des façades, les différents matériaux et les nouvelles baies permettent de créer une animation des façades harmonieuse ;

Considérant de plus que cette partie de l'avenue des Citrinelles se compose d'habitations de divers styles architecturaux ;

Considérant que les caractéristiques architecturales du bâtiment transformé s'accordent avec celles des immeubles voisins ;

Considérant que la demande prévoit également de reculer l'implantation de la porte de garage à l'intérieur de celui-ci et de modifier légèrement la pente d'accès au garage de manière à l'adoucir et à faciliter l'accès au véhicules actuels ;

Considérant que les plans mentionnent également l'élargissement de la pente d'accès au garage, supprimant ainsi le bac planté existant ;

Considérant que cette modification n'est pas justifiée et qu'il y a lieu de maintenir cet espace planté en zone de recul ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **diminuer quelque peu l'impact visuel des lucarnes (hauteur)**
- **soit maintenir le bac planté existant dans la pente d'accès soit replanter la même zone, au niveau de la nouvelle pente, en construisant le mur de soutènement conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant et en mitoyenneté (titre I, art.3) et en matière de toiture – lucarnes (titre I, art.6) sont octroyées 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.

6^{ème} OBJET

Dossier 16109 – Demande de Monsieur Emmanuel JACQUIN pour construire une lucarne en façade latérale d'une maison unifamiliale quatre façades, avenue Charles Schaller 23

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

DESCRIPTION : construire une lucarne en façade latérale d'une maison unifamiliale quatre façades

ENQUETE : Du 19 février 2015 au 5 mars 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur Emmanuel JACQUIN, le demandeur et Monsieur Alexandre BOURSIER, 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 construire une lucarne en façade latérale d'une maison unifamiliale quatre façades ;

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 19 février 2015 au 5 mars 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 - lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne dépasse de plus de 2m le profil de la toiture ;

Considérant que cette lucarne est implantée en toiture latérale de droite d'une maison 4 façades ;

Considérant que cette lucarne présente une hauteur extérieure de 3,10m pour une largeur de 4,60m ;

Considérant qu'elle permet l'aménagement d'une salle de bain et d'un WC présentant une hauteur sous-plafond de 2,88m ;

Considérant que la lucarne est implantée dans le plan de la façade latérale droite et que sa faible proportion de surface vitrée augmente d'autant plus son impact visuel ;

Considérant en outre qu'il est prévu de la recouvrir d'un bardage en bois participant à l'horizontalité de cet élément ;

Considérant dès lors que cette lucarne ne s'intègre pas aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant qu'il serait aisément possible de maintenir le programme souhaité au 2^{ème} étage, à savoir une salle de bain et un WC, tout en réduisant l'impact visuel de la lucarne et en respectant les dispositions du RRU ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir la disposition de la lucarne en rapport avec les constructions du bâti circonvoisin ;

Considérant dès lors que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) n'est pas acceptable ;

Considérant par ailleurs que les adaptations à apporter au projet dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

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) n'est pas octroyée et le permis d'urbanisme doit être refusé.

7^{ème} OBJET

Dossier 16059 – Demande de l'A.S.B.L. CENTRE SCOLAIRE SAINT ADRIEN VAL DUCHESSE pour un PERMIS ECOLE visant à étendre un bâtiment scolaire, rajouter un étage supplémentaire sur l'annexe existante au bâtiment principal du centre scolaire sis boulevard du Souverain 201.

- ZONE :** au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
Au PPAS n° 25 : zone affectée à des écoles et à leurs dépendances
- DESCRIPTION :** PERMIS ECOLE visant à étendre un bâtiment scolaire, rajouter un étage supplémentaire sur l'annexe existante au bâtiment principal du centre scolaire.
- ENQUETE :** du 19 février 2015 au 5 mars 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
 - application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements)
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur COCLE, le demandeur et Monsieur ORTIZ, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement collectif ou de service public ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et /ou d'embellissement au plan régional

d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai ainsi qu'en zone de bâtiments semi-public du plan particulier d'affectation des sols n° 25 « maison communale » (29/09/1977) ;

Considérant que la demande vise à étendre une école existante en rajoutant un niveau à l'annexe du bâtiment principal ;

Vu l'avis du SIAMU (ref :T.1983.0341/4/BS/ac) du 11 /08 / 2014 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- prescription particulière 8.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques;**
- art.147 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire : rapport d'incidences Annexe B § 24: création d'équipements de plus de 200m² ;**

Vu l'avis favorable (sans objection) de « Bruxelles-Mobilité » du 29/10/2014 ;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet par l'administration en date du 26/11/2014 ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- prescription particulière en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol : modification visible depuis les espaces publics ;**

Considérant qu'aucune réclamation n'a été émise pendant l'enquête publique ;

Considérant que la demande s'inscrit dans le cadre du « plan Nollet » visant à augmenter la capacité d'accueil des écoles du fondamental afin de répondre à l'essor démographique ;

Considérant en effet que 5 classes supplémentaires sont prévues permettant d'accueillir +/- 100 élèves supplémentaires ;

Considérant que l'emprise au sol des constructions ainsi que l'aménagement des abords ne sont pas modifiés ;

Considérant que l'extension vient se poser sur un bâtiment isolé, et plus particulièrement sur l'annexe à toiture plate de gabarit : rez-de-chaussée+1 étage + toiture plate ;

Considérant que le bâtiment existant avait été dimensionné pour permettre une rehausse ultérieure ;

Considérant que le nouveau gabarit est conforme au PPAS et au RRU ;

Considérant qu'aucun parking supplémentaire n'est prévu, et que le formulaire de demande de permis d'urbanisme mentionne 10 emplacements de stationnement à l'air libre existants sur le site ;

Considérant que l'aménagement des abords ne fait pas partie de la présente demande ;

Considérant que la toiture plate est végétalisée ;

Considérant également qu'un système de double-flux est prévu ;

Considérant que les façades sont revêtues d'un enduit clair sur isolant ;

Considérant que l'extension mesurée de cet équipement s'accorde avec les caractéristiques du cadre urbain environnant, notamment la ZICHEE, et permet d'augmenter la capacité de l'école sans générer de nuisances excessives ;

Avis favorable à condition de respecter l'avis du SIAMU (ref :T.1983.0341/4/BS/ac) du 11/08/2014.

8ème OBJET

Dossier 16112 – Demande de Monsieur et Madame BROUWERS pour démolir et reconstruire une maison unifamiliale quatre façades sise rue Hubert-Jean Coenen 11

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** démolir et reconstruire une maison unifamiliale 4 façades
- ENQUETE :** du 19 février 2015 au 5 mars 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art. 9 (rez-de-chaussée aveugle), art. 11 (aménagement de la zone de recul) et art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) du titre I du RRU
 - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - application de la prescription particulière 16.a14 du PRAS (transformation - reconstruction entraînant un accroissement >20% volume bâti d'une construction existante dans la zone)
- AUDITION :** Madame BROUWERS, les demandeurs et Monsieur VAN DEN BERGHE, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation décide d'émettre l'avis majoritaire suivant (Commune , BDU-Direction des Monuments et Sites et IBGE) :

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 démolir et reconstruire une maison unifamiliale 4 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition d'une villa de type bungalow, construite en 1963
- la reconstruction d'une villa de gabarit R+1 à toiture plate avec un niveau en sous-sol comportant un garage (4 emplacements), des espaces techniques et une chambre, les pièces de vie principales au rez-de-chaussée et 5 chambres avec terrasse et 3 salles d'eau au 1^{er} étage
- la construction d'une cour anglaise en zone de retrait latéral
- la réalisation d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée
- l'aménagement de deux allées bétonnées en zone de recul, dont l'une est aménagée en 2 emplacements de stationnement

Considérant l'aménagement d'un logement unifamilial disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 février 2015 au 5 mars 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour transformation entraînant un accroissement de plus de 20 % du volume bâti d'une construction existante dans la zone, en application de la prescription particulière 16 du PRAS ;

Considérant que la maison existante a été construite en 1963 et qu'elle est partiellement implantée dans la zone située en deçà des 30 m de la limite de la forêt ;

Considérant que la nouvelle construction sollicitée, qui engendre une augmentation de volume supérieure à 20 % du volume bâti existant, est, elle, entièrement implantée dans la zone située entre 60 m et 30 m de la limite de la forêt de Soignes, zone Natura 2000 ;

Considérant dès lors que cette reconstruction peut être autorisée, conformément aux dispositions du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant qu'il aurait été opportun d'étudier plus en détail, vu la proximité du projet avec la zone Natura 2000 (moins de 60m) et les larges baies vitrées orientées vers celle-ci, les éventuels impacts des actes et travaux projetés face à la forêt ;

Considérant que ces informations n'apparaissent pas dans la demande ;

Considérant que la demande porte sur la reconstruction d'une construction isolée avec une augmentation du gabarit existant ;

Considérant que la demande ne précise pas les hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain concerné ;

Considérant dès lors qu'il n'est pas possible de déterminer si le volume principal du projet est conforme aux dispositions de l'art.8 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que les constructions voisines possèdent des gabarits R+T, R+ 1+T, R+2+T ;

Considérant que la distance de 5m existante de part et d'autre de la construction hors sol est, dans le projet, ramenée à un recul respectivement de 4,67m et 4,86m vers les limites mitoyennes de gauche et de droite ;

Considérant dès lors que le programme du projet reste en adéquation avec les caractéristiques urbanistiques du bien existant et du voisinage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art.12) en ce qu'elle prévoit la réalisation d'une cour anglaise de 3,07m de large sur toute la profondeur de la construction (11,25m) en zone de retrait latéral de gauche ;

Considérant que cette cour anglaise constitue la seule vue et source de lumière naturelle de la chambre aménagée en sous-sol ;

Considérant que cette chambre ne dispose pas de conditions d'habitabilité suffisantes eu égard au confort général du logement unifamilial projeté ;

Considérant de plus que la construction de cette cour enterrée limite la zone latérale plantée à 2m de largeur ;

Considérant qu'une proportion excessive (23,2m) de la largeur de parcelle, qui atteint 30m, serait construite ;

Considérant que cet aménagement contrevient à l'art.12 du titre I du règlement régional d'urbanisme qui impose des aménagements des zones de retrait latéral visant au développement de la flore ;

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

Considérant que le projet inclut la réalisation d'une terrasse bétonnée à l'arrière du rez-de-chaussée, que celle-ci est entièrement implantée dans la zone située à moins de 30 m de la limite de la forêt ;

Considérant dès lors que la demande de permis d'urbanisme ne se conforme pas entièrement à l'alinéa 4 de la prescription particulière 16 du PRAS ;

Considérant que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que la façade avant du projet reprend l'alignement de la maison existante ;

Considérant cependant que cette façade, au caractère architectural se démarquant fortement des constructions environnantes est constituée d'un mur aveugle bardé de pierre naturelle de teinte sombre (schiste) qui se retourne sur les façades latérales ;

Considérant que ce mur de façade monolithique, projeté sur 2 niveaux (d'une hauteur de 6,70m), et sur l'entièreté de la largeur de la construction, à savoir 20,60m, présente un impact visuel excessif, renforcé par l'absence de baies et de reliefs en façade avant ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de rez-de-chaussée aveugle (titre I, art. 9) en ce que la surface de façade avant, au rez-de-chaussée de la maison, ne comporte aucune baie autre que celles de l'entrée et du garage ;

Considérant que ce projet ne tient pas compte de son environnement bâti ;

Considérant que le projet est uniquement ouvert vers la Forêt de Soignes ;

Considérant que la perception du projet depuis l'espace public se limitera à un bloc monolithique sans aucune animation ;

Considérant par conséquent que le bâtiment projeté s'exclut entièrement de l'aménagement de l'espace public ;

Considérant dès lors que le projet ne s'intègre pas suffisamment au cadre urbain environnant de qualité, ni aux caractéristiques urbanistiques de la parcelle, ni aux caractéristiques architecturales du quartier ;

Considérant que l'allée de garage bétonnée est relativement large (plus de 6m), mais que celle-ci donne accès à un double garage ;

Considérant cependant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul en ce que celle-ci comporte deux emplacements de stationnement ;

Considérant la largeur généreuse de la parcelle, à savoir 30m ;

Considérant que le reste de la zone de recul, hormis les deux allées d'accès au bâtiment, est entièrement engazonnée ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que les abords de la parcelle seront travaillés de manière à participer à l'intégration du projet ;

Considérant cependant que les plans d'aménagements de abords présentés sont lacunaires ;

Considérant que les allées bétonnées pourraient être maintenues, à condition d'y supprimer tout emplacement de stationnement ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de rez-de-chaussée aveugle (titre I, art.9) et d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) contreviennent au bon aménagement des lieux et ne peuvent donc être accordées ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir le projet (composition de la façade avant, zone de retrait latéral, abords,...) en rapport avec le cadre environnant ;

Considérant dès lors que les adaptations à apporter au projet dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

Et l'avis minoritaire suivant (BDU-DU et CITYDEV.BRUSSELS) :

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir la composition de la façade avant en prévoyant une façade à rue plus ouverte
- supprimer la cour anglaise et déplacer la chambre d'aide en conséquence
- supprimer les emplacement de stationnement en zone de recul
- diminuer l'impact de la façade orientée sud en limitant quelque peu les ouvertures
- prévoir une terrasse semi-perméable (étant donné que l'on se situe à proximité de la zone Natura 2000
- préciser les dimensions, matériaux de la pergola en zone de retrait latérale droite

Vu l'avis non unanime de la commission de concertation, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ne peuvent être octroyées, et le dossier est envoyé au fonctionnaire délégué.

9^{ème} OBJET

Dossier 16110 – Demande de Monsieur Frédéric JANSSENS pour mettre en conformité la construction d'une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale sise avenue Daniel Boon 99

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

DESCRIPTION : construire une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 19 février 2015 au 5 mars 2015. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement sur les nuisances occasionnées par la construction de la lucarne :

- la perte d'angle de vue vers le parc,
- la perte d'ensoleillement au vu la disposition quasiment plein sud par rapport au Velux de n°97 et les jardin des n° 95-97
- l'impact visuel de la lucarne depuis les jardins apparaît plutôt comme un réel quatrième étage que comme une simple lucarne.
- l'ampleur de la construction gagnerait à être légèrement revue et 5 tuiles devraient séparer la façade de la lucarne de la corniche.

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

AUDITION : Monsieur Frédéric JANSSENS et Madame Ariane HENNART, les demandeurs et Monsieur Tanguy MAISIN et Monsieur PLANCQUEEL Martin, les architectes et Monsieur Madame LECOCQ, les réclamants.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 construire une lucarne en toiture arrière 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 19 février 2015 au 5 mars 2015 et qu'une lettre de réclamation comportant 2 signatures a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les pertes de vues, les ombres portées et l'impact visuel provoqué par la construction de la lucarne en toiture arrière ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement des combles pour y créer 1 chambre et une salle-de-bain ;

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

Considérant que l'habitabilité des combles est, entre autre, assurée par l'aménagement d'un escalier et la création de cette lucarne;

Considérant que cette lucarne présente une hauteur extérieure de 2,30m et que la hauteur sous plafond de la pièce atteint 2,34m sous celle-ci ;

Considérant que la lucarne est implantée dans le plan de la façade arrière, ce qui augmente d'autant plus son impact visuel ;

Considérant également que les demandeurs citent, en exemples de réalisations similaires, une lucarne conforme aux prescriptions du RRU dans le bâti circonvoisin (n°107) ;

Considérant qu'au vu de l'orientation des immeubles, l'impact de cette rehausse sur l'ensoleillement de la propriété voisine de droite (n°97) est important ;

Considérant qu'il serait aisément possible de maintenir le programme souhaité au 2^{ème} étage, à savoir une chambre et une salle de bain, tout en réduisant les dimensions et l'impact visuel de la lucarne et en respectant les dispositions du RRU ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) n'est pas acceptable ;

Avis favorable à condition de reculer la lucarne de 30cm par rapport au plan de la façade arrière et limiter sa hauteur extérieure à 2m, conformément au Règlement Régional d'Urbanisme

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 refusée.

10^{ème} OBJET

Dossiers PU 16069 et PE1044 – Demande de la S.A. EURO CAR WASH pour un projet mixte (permis d'urbanisme et un permis d'environnement de classe 1B) – Construction et exploitation d'un car wash self-service - Boulevard du Triomphe 160

ZONE : au PRAS : zone mixte
au PPAS n° (6) : zone d'habitation et zone verte du PPAS (A.R. du 8/2/1985)

DESCRIPTION : construire et exploiter un car wash self-service

ENQUETE : du 19 février 2015 au 5 mars 2015. Deux lettres-type de réclamations comportant respectivement 21 et 11 signatures ainsi qu'1 courriel, nous sont parvenus en cours d'enquête.

Les réclamations concernent principalement :

- l'inadéquation de l'implantation d'une structure visant les voitures dans une zone dédiée au logement
- les heures d'ouverture (weekend et nuits)
- les manœuvres irrégulières et mouvements de véhicules supplémentaires, éventuellement stationnés dans une file d'attente mal placée (trottoirs, piste cyclable) et les perturbations du trafic sur le boulevard du Triomphe
- les nuisances liées à un espace non sécurisé en terme de dépôt clandestin d'immondices et de bricolages en tout genre sur les véhicules
- l'utilité de l'installation, vu le nombre de car-wash déjà présents sur Auderghem
- la proximité avec les jardins des maisons de la rue Liévin Verstraeten
- la pollution sonore, olfactive, lumineuse de l'air et de l'environnement
- le peu de retombées positives pour la commune
- l'aggravation des nuisances déjà subies dans ce quartier (métro, trains, sirènes des pompiers, trafic routier, chantier et future utilisation du site du CHIREC)

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction en façade avant) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- dérogations aux prescriptions II, 2) (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments)) II, 6) (clôtures) et IX du plan

particulier d'affectation du sol n° 6 (zone verte - aménagement de la zone verte))

- dérogation à l'article 5 du Règlement Communal sur les Bâtisses (clôtures intérieures des propriétés)
- application de l'article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

AUDITION : Messsieur DE RO, les demandeurs et Madame WINCQ représentant le bureau Wiringer, l'architecte, Monsieur et Madame BELCHEV-SVETOZARA, Monsieur DERIEMAERKER, Monsieur et Madame VOZ-BOSENS, Monsieur et Madame URLACHER-DARC, Monsieur et Madame GASC-LEMAIRE, les réclamants.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 et zone verte du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de construire et exploiter un car-wash (self service) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'exploitation d'un car-wash self-service de 7 à 22h, du lundi au dimanche ;
- la construction d'un local technique sur cave, d'une structure abritant 5 pistes de nettoyage haute pression, l'aménagement de 4 pistes non recouvertes avec aspirateurs et comportant les équipements suivants : 1 armoire électrique (60 A), 7 pompes doseuses, 1 échangeur pour l'eau chaude, 1 chaudière (45 kW), 1 filtre à sable, 1 adoucisseur (8m³/h), 1 osmose, 1 réservoir à eau osmosée (2.000 l), 1 compresseur réservoir (90 l), 1 citerne à eau de pluie (2.000 l), 1 citerne à mazout (2.000 l), 1 machine pour échanger la monnaie, 1 dépôt de 120 l de produits dangereux (40 l de savon haute pression type GLOBO 3600, 40 l de savon mousse type Active Foam cherry et 40 l d'agent de séchage) ;
- la pose de klinkers sur près de 660m² ;
- la réalisation de murs anti-bruit recouverts de végétation au nord du terrain ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 février 2015 au 5 mars 2015 et que deux lettres-type de réclamations comportant respectivement 21 et 11 signatures ainsi qu'un courriel, nous sont parvenus en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur l'inadéquation de l'implantation d'une structure visant les voitures dans une zone dédiée au logement, les heures d'ouverture (weekend et nuits), les manœuvres irrégulières et mouvements de véhicules supplémentaires, éventuellement stationnés dans une file d'attente mal placée (trottoirs, piste cyclable) et les perturbations du trafic sur le boulevard du Triomphe, les nuisances liées à un espace non sécurisé en terme de dépôt clandestin d'immondices et de bricolages en tout genre sur les véhicules, l'utilité de l'installation, vu le nombre de car-wash déjà présents sur Auderghem, la proximité avec les jardins des maisons de la rue Liévin Verstraeten, la pollution sonore, olfactive, lumineuse de l'air et de

l'environnement, le peu de retombées positives pour la commune et l'aggravation des nuisances déjà subies dans ce quartier (métro, trains, sirènes des pompiers, trafic routier, chantier et future utilisation du site du CHIREC) ;

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

Considérant que la présente demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de :

- implantation (II, 2) et d'aménagement de la zone verte (IX) en ce que la construction projetée (local technique) est prévue en zone verte et non dans la zone constructible prévue au plan et en ce que l'aménagement au sol (klinkers) empiète sur la zone verte**
- aménagement de la zone verte (IX) en ce que la zone verte prévue au plan est quasi entièrement imperméabilisée et vouée à l'automobile et non plantée ;**
- clôtures (II, 6) en ce que les clôtures intérieures, vers les jardins des propriétés de la rue Verstraeten sont constituées de murs anti-bruit et non de haies vives ou de clôtures grillagées ;**

Considérant que l'affectation projetée du terrain déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce que l'affectation réservée à cette zone est résidentielle et éventuellement commerciale avec une limite de 100m² de surface commerciale au rez-de-chaussée ;

Considérant que la surface commerciale occupée par l'activité commerciale (661 m²) dépasse de loin les 100 m² admissibles par le ppas et empiète sur la zone de cour et jardin ;

Considérant de plus que le projet déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de clôture (art.5) en ce que les clôtures intérieures ne sont pas constituées de treillis ou des haies vives ;

Considérant que le projet ne vient pas refermer le front bâti ;

Considérant en outre que la demande déroge 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 construction projetée (local technique) est implantée en retrait (plus de 12m) de l'alignement et en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) en ce que plus de 75% de la parcelle est imperméabilisée ;

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 imperméabilisée ;

Considérant de plus que le projet jouxte des jardins des habitations de la rue Verstraeten et qu'il conduira inévitablement, malgré les mesures prises, à des nuisances et pollutions diverses (sonores, olfactives, lumineuses, ...) incompatibles avec l'habitat ;

Considérant que la mise en place du programme se concrétise par un bâti et un aménagement des abords contraire au ppas et au règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant par conséquent que ces dérogations traduisent le caractère inapproprié du projet, qui est de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et ne reflète donc pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, du plan particulier d'affectation du sol et du Règlement Communal sur les Bâtisses sont refusées ;

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.

11^{ème} OBJET

Dossier 16089 – Demande de la S.A. PROMA-INVEST pour construire un immeuble de 13 logements, une profession libérale au rez-de-chaussée et 17 emplacements de stationnement, place Félix Govaert de 4 à 6

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire un immeuble de 13 logements avec bureaux au rez-de-chaussée et 17 emplacements de stationnement en sous-sol

ENQUETE : du 19 février 2015 au 5 mars 2015. Quatre lettres de réclamations dont trois comportant deux signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- les dérogations du projet au bon aménagement des lieux et du contexte bâti et qui servent une rentabilité économique plutôt qu'un geste architectural
- le manque d'intégration à la typologie locale des maisons à toiture à versants et le raccord peu harmonieux avec la construction mitoyenne de gauche
- le volume le plus haut ressenti comme un mirador peu esthétique
- les hauteurs des éléments techniques (ventilation des chaudières, machineries ascenseurs, cheminées et cabanons, panneaux solaires évoqués dans l'étude de faisabilité technique et économique) en toiture non renseignées
- les nuisances sonores engendrées par la pente et l'implantation de l'accès au parking, qui semble dangereuse au regard de la proximité de celle-ci avec l'angle des rues, le passage piéton et la porte du n°1 avenue des Nénuphars
- les renseignements insuffisants sur la ventilation des sous-sols (évacuation de l'air vicié) et la possibilité un traitement de l'air et une évacuation en toiture
- la stabilité des immeubles existants (reprise en sous-œuvre) et l'utilisation éventuelle des mitoyens comme élément structurel du projet
- le manque d'information sur la profession libérale du rez-de-chaussée
- la présence de baies de porte donnant sur des toitures plates
- l'avis pompier sur la demande qui n'a pas pu être lu

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

AUDITION : Monsieur Joseph ROOSEN, le demandeur et Monsieur Philippe DE WAGTER, l'architecte et sa collaboratrice, Monsieur FAYT, Madame VAN AUDENHAEGE, Monsieur et Madame ROBINSON, Monsieur et Madame SCHUERMANS et Madame LESCH, les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre, 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 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble de 13 logements, une profession libérale au rez-de-chaussée et 17 emplacements de stationnement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 février 2015 au 5 mars 2015 et que quatre lettres de réclamation dont trois comportant deux signatures ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- les dérogations du projet au bon aménagement des lieux et au contexte bâti et qui servent une rentabilité économique plutôt qu'un geste architectural
- le manque d'intégration à la typologie locale des maisons à toiture à versants et le raccord peu harmonieux avec la construction mitoyenne de gauche
- le volume le plus haut ressenti comme un mirador peu esthétique
- les hauteurs des éléments techniques (ventilation des chaudières, machineries ascenseurs, cheminées et cabanons, panneaux solaires évoqués dans l'étude de faisabilité technique et économique) en toiture non renseignées
- les nuisances sonores engendrées par la pente et l'implantation de l'accès au parking, qui semble dangereuse au regard de la proximité de celle-ci avec l'angle des rues, le passage piéton et la porte du n°1 avenue des Nénuphars
- les renseignements insuffisants sur la ventilation des sous-sols (évacuation de l'air vicié) et la possibilité un traitement de l'air et une évacuation en toiture
- la stabilité des immeubles existants (reprise en sous-œuvre) et l'utilisation éventuelle des mitoyens comme élément structurel du projet
- le manque d'information sur la profession libérale du rez-de-chaussée
- la présence de baies de porte donnant sur des toitures plates
- l'avis pompier sur la demande qui n'a pas pu être lu

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition d'un bâtiment existant en intérieur d'îlot,
- la construction d'un immeuble de gabarit *rez + 3* , côté gauche de la parcelle, et de gabarit *rez + 4 + étage en recul*, côté droit de la parcelle,
- la réalisation de deux niveaux de parking en sous-sol, le second sous-sol abritant 11 emplacements et le premier 6, soit un total de 17 places, ainsi que les caves et locaux vélos et poubelles,

- l'aménagement d'une profession libérale de 34m², deux appartements à 3 chambres au rez-de-chaussée de l'immeuble,
- l'aménagement de 3 appartements (2 à 2 chambres et un à 3 chambres) aux 1^{er} et 2^{ème} étages, 3 appartements à 2 chambres au 3^{ème} étage, 1 appartement à 2 chambres au 4^{ème} étage et un duplex avec penthouse aux 4^{ème} et 5^{ème} étages, côté droit de la parcelle (étage en recul)

Considérant l'apport de nouveaux logements de qualité ;

Considérant que tous les logements, tels que présentés, respectent les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la démolition en intérieur d'îlot porte sur un bâtiment situé en partie sur la propriété voisine ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir une preuve que le propriétaire de cette construction a été averti des intentions du demandeur ;

Considérant que le projet est une nouvelle construction qui referme le front bâti ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle d'angle, située en partie haute de l'avenue des Nénuphars ;

Considérant que cet immeuble de 1775 m² plancher hors sol, se compose de 2 parties : celle de gauche, de gabarit rez + 3, vers l'avenue des Nénuphars et celle de droite, de gabarit rez + 4 + étage en recul, vers la place Govaert ;

Considérant que le projet est majoritairement implanté le long de la place Govaert ;

Considérant que la profondeur totale du bâtiment varie entre 13,90m (à gauche) et 14,15m, au rez-de-chaussée, entre 11,70m et 14,15m aux 1^{er} et 2^{ème} étages, entre 8,40 et 14,15 au 3^{ème} étage ;

Considérant que l'emprise des 4^{ème} et 5^{ème} étages est limitée à une partie de la parcelle, à front de la place Govaert, vers la maison Mauresque ;

Considérant que la profondeur de l'immeuble à ériger reste, terrasses et escaliers d'accès au jardin compris, inférieure à la profondeur de bâtisse de la construction mitoyenne la plus profonde (de droite), sans dépasser de plus de 3m la construction voisine la moins profonde (de gauche), à moins de 3m de l'axe mitoyen concerné ;

Considérant que le présent projet prévoit, du côté droit de la parcelle, l'aménagement de terrasses, jusqu'au 3^{ème} étage, en façade avant et arrière, et, aux 4^{ème} et 5^{ème} étages, uniquement en façade avant ;

Considérant que les terrasses arrières observent un recul de plus de 4,5m par rapport à la limite mitoyenne de gauche, que celles-ci sont, au rez-de-chaussée, entièrement adossées à la construction mitoyenne de droite et aux étages, adossées aux volumes arrières du projet ;

Considérant dès lors que le projet est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur ;

Considérant que la partie gauche du projet présente un premier niveau de corniche qui ne dépasse que de 40 cm celui de la construction mitoyenne de gauche (Nénuphars 1), et un deuxième niveau de corniche, situé en retrait d'1,40m par rapport à l'alignement, qui dépasse en hauteur de 2m le profil de toiture de la maison unifamiliale voisine, sans dépasser le niveau de son faîte ;

Considérant qu'un volume projeté en recul au 3^{ème} étage permet un raccord discret et progressif au profil de la maison mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'en partie droite du projet, le niveau de corniche, jusqu'au niveau rez+4, reste inférieur à celui de la construction mitoyenne de droite (la maison mauresque) qui se situe 75 cm plus haut ;

Considérant que le projet s'implante entre deux constructions de typologie très différentes, d'un côté, une maison unifamiliale mitoyenne avec une toiture à double versants, de l'autre, un petit immeuble à toiture plate ;

Considérant que la partie droite de l'immeuble projeté s'inspire de la typologie (gabarits, terrasses,...) de l'autre immeuble mitoyen de la maison Mauresque (n°8 de la place Govaert), établissant ainsi globalement une symétrie ;

Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le 5^{ème} étage projeté en recul dépasse le profil des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que cet étage est limité à une surface de 54m², situé en recul de 4m de la façade avant de l'immeuble et en retrait de 4,45m de la limite mitoyenne de droite et d'environ 9m de celle de gauche ;

Considérant que le niveau d'acrotère de ce volume à toiture plate ne dépasse que de peu (1m) la construction mitoyenne la plus haute ;

Considérant par conséquent que l'impact visuel de ce penthouse, implanté du côté de la place Govaert, reste relativement limité ;

Considérant en outre que ce volume participe à l'animation des façades et du projet ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) liées au 5^{ème} étage sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6) en ce que le cabanon de l'ascenseur de droite n'est pas entièrement intégré au gabarit du bâtiment projeté ;

Considérant néanmoins que ce cabanon, implanté en recul des façades, ne dépasse pas le niveau d'acrotère de la façade avant ;

Considérant par conséquent qu'il ne sera pas visible depuis l'espace public ;

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

Considérant que la nouvelle construction abritera une rampe d'accès aux niveaux des étages de parking, implantée en haut de l'avenue des Nénuphars ;

Considérant que cette rampe respecte les dispositions du titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que cette rampe est implantée contre la mitoyenneté et qu'il y a lieu d'assurer une bonne isolation thermique et acoustique du mur mitoyen de droite, afin de limiter les nuisances de voisinage et de s'assurer du respect de l'arrêté du Gouvernement relatif à la lutte des bruits de voisinage ;

Considérant que l'entrée du parking, située vers l'avenue des Nénuphars, n'engendre la suppression que d'une place de stationnement en voirie ;

Considérant de plus la présence, en voirie, de deux bacs plantés d'arbres de part et d'autre de l'entrée projetée, assurant ainsi une visibilité suffisante pour les utilisateurs du parking ;

Considérant que le quartier subit une pression importante en matière de stationnement ;

Considérant que le projet prévoit 17 emplacements de stationnement pour les 13 logements ;

Considérant que le ratio parking/logement repris au titre VIII du règlement régional d'urbanisme est ainsi porté à 1,3 ;

Considérant que le ratio proposé est acceptable ;

Considérant que la partie du niveau du premier sous-sols qui dépasse, en profondeur, les constructions mitoyennes est recouverte d'une couche de terre arable de plus de 60cm ;

Considérant que le projet maintient ainsi une superficie de jardin d'environ 180m², plantée en pleine terre et formant deux jardins attribués aux logements du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'évacuation de l'air de ces 2 niveaux de sous-sol est assurée par des gaines jusqu'en toiture principale de l'immeuble ;

Considérant que l'architecte a déclaré en séance que les baies donnant sur le jardin depuis le premier sous-sol sont fermées par des briques de verre sans ouverture ;

Considérant dès lors que le présent projet limite l'atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les toitures plates de l'immeuble sont végétalisées et qu'elles ne mentionnent aucun équipement technique ;

Considérant cependant que des panneaux solaires sont prévus dans l'étude de faisabilité technico-économique jointe à la demande de permis d'urbanisme, mais que ceux-ci ne sont pas représentés sur les plans, élévations et coupes joints à la demande ;

Considérant que l'architecte a également déclaré en séance que les toitures ne seront pas couvertes de panneaux solaires et que le bâtiment disposerait d'une structure et de fondations indépendantes des constructions mitoyennes ;

Considérant que la stabilité des immeubles existants et l'utilisation éventuelle des mitoyens comme élément structurel du projet évoquées dans les lettres de réclamations relèvent du droit privé et non pas de l'urbanisme ;

Considérant que le demandeur déclare que des états des lieux des constructions voisines seraient réalisés ;

Considérant que l'inaccessibilité des toitures plates depuis les pièces éclairées par des portes-fenêtres en façade arrière est assurée par des garde-corps placés au droit des baies, dans le plan de la façade ;

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

Considérant cependant que la hauteur du soubassement prévu en façade avant est alignée aux seuils des fenêtres du rez-de-chaussée, variant de 80cm à 1,10m de haut ;

Considérant que cette hauteur importante alourdit quelque peu la façade ;

Considérant que l'architecte a déclaré en séance que la profession libérale projetée au rez-de-chaussée sera un équipement (cabinet médical) mais que cette destination n'est pas indiquée sur les plans ;

Considérant que l'art. 16 du titre I du règlement régional d'urbanisme demande qu'une collecte des eaux pluviales de 33litres soit prévue pour 1m² de surface de toiture en projection horizontale, ce qui correspondrait à 14 m³ pour le projet ;

Considérant qu'il y a lieu d'augmenter ce dimensionnement à 50l/m² au vu de la proximité immédiate de la vallée de la Woluwe et des inondations régulières du boulevard du Souverain et de ses abords ;

Considérant que le projet ne prévoit qu'une citerne d'eau de pluie de 10m³ mais aucun bassin d'orage ;

Vu l'absence d'avis des pompier sur la demande ;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis afin de pouvoir s'assurer qu'il ne donne pas lieu à des modifications substantielles du projet ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **fournir une preuve que le propriétaire de la propriété mitoyenne a été averti de l'intention du demandeur de démolir le bâtiment sis en partie sur sa propriété**
- **réduire la hauteur du soubassement de manière à maintenir des briques de parement sous le niveau des seuils de fenêtre du rez-de-chaussée**
- **indiquer la destination de l'équipement projeté au rez-de-chaussée**
- **prévoir un doublage acoustique et thermique au niveau de la rampe de parking conforme aux notes d'informations techniques du CSTC**
- **prévoir un bassin d'orage de minimum 21,1 m³**
- **préciser les niveaux des divers équipements et aménagements (ventilation du parking, cabanons ascenseurs, terrasse...) et cheminées projetés en toiture et les indiquer sur les plans**
- **les toitures végétales doivent être réalisées comme telles, sans aucun dispositif technique autre que ceux précisés sur les plans.**
- **fournir l'avis du SIAMU sur la demande**

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 éléments techniques (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.

La commission de concertation attire l'attention du demandeur sur la fait que des divergences apparaissent entre l'image 3D et les plans (entre autres, la 3d fait apparaitre un mur qui dépasse de la toiture avant de la maison avenue des Nénuphars qui n'apparait pas dans les plans) et qu'il y a lieu de respecter les plans fournis dans la demande.

12^{ème} OBJET

Dossier 16150 – Demande du SERVICE PUBLIC RÉGIONAL BRUXELLOIS pour réaménager, de façade à façade, la chaussée de Wavre entre le boulevard du Souverain et la rue du Vieux Moulin et la rue Jacques Bassem depuis la chaussée de Wavre jusqu'à l'angle sud de la place communale

ZONE : au PRAS : réseau des voiries le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : réaménager, de façade à façade, la chaussée de Wavre entre le boulevard du Souverain et la rue du Vieux Moulin et la rue Jacques Bassem depuis la chaussée de Wavre jusqu'à l'angle sud de la place communale

ENQUETE : du 5 février 2015 au 6 mars 2015. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête ainsi que deux lettres d'observations.

Elles portent principalement sur les points suivants :

- la réduction peu opportune du nombre d'emplacements de stationnement alors que le stationnement est déjà difficile et engendre des situations à risque pour les usagers faibles,
- la demande d'augmenter la largeur des trottoirs de la chaussée de Wavre et de déplacer les aménagements à utilité publique davantage vers la chaussée,
- le risque d'inondations lors de fortes pluies,
- le problème de dimensionnement de la place communale ne pouvant actuellement pas supporter des véhicules en stationnement,
- l'inadéquation de la pente prévue au début de la rue Bassem (circulation intense),
- la demande de maintenir les feux de signalisation de la chaussée de Wavre, un îlot piéton au milieu de la chaussée n'étant pas sécurisant,
- l'emplacement inadapté de l'abribus entre le boulevard du Souverain et la rue Idiers,
- la demande de revoir la signalisation du carrefour Wavre – Souverain qui engendrerait une augmentation significative des embouteillages en entrée de ville,
- l'atteinte aux qualités résidentielles du voisinage liées à cet aménagement (embouteillage, pollution de l'air, dégradation de la qualité de vie des habitants du quartier, ...),
- la favorisation de la mobilité douce, de la circulation du bus et des cyclistes par l'aménagement proposé,
- la demande de prévoir des bancs et espaces verts pour l'aménagement de la place communale, avec une attention particulière quant au choix des matériaux employés, de manière à y conserver une certaine harmonie.

MOTIF : application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

AUDITION : Monsieur Ulric SCHOLLAERT, représentant le demandeur, Mesdames LOOZEN et SNAPS, les réclamantes

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

Considérant que le bien se situe en réseau viaire, en espace structurant, en liseré commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation des sols arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la chaussée de Wavre est une voirie régionale et que les rues Bassem et Idiers des voiries communales ;

Considérant que le projet vise à réaménager de façade à façade la chaussée de Wavre entre le boulevard du Souverain et la rue du Vieux Moulin et la rue Bassem depuis la chaussée de Wavre jusqu'à l'angle sud de la place communale ;

Considérant qu'en l'application de la prescription 25.1 du P.R.A.S relative aux actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification des voies de communication, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que l'enquête publique d'une durée de 30 jours s'est tenue du 5 février 2015 au 6 mars 2015 ;

Considérant que le projet est traversé par l'itinéraire cyclable régional ICR4a et qu'il convient d'améliorer à la fois la lisibilité de l'espace et la sécurité des cyclistes ;

Considérant que la chaussée de Wavre est empruntée par le bus n°39 et que la bande prévue à son effet permettra d'améliorer sa vitesse commerciale ;

Considérant que le projet vise à améliorer la qualité de l'espace public en élargissant les trottoirs, sécurisant les traversées piétonnes, uniformisant les revêtements, soulignant l'ouverture vers la place communale et facilitant la mobilité des personnes à mobilité réduite ;

Remarques :

Considérant que des remarques ont été formulées par les réclamants et que celles-ci ont été discutées lors de la commission de concertation ;

Considérant qu'il convient d'étudier l'écoulement des eaux rue Bassem avant de procéder à la surélévation du niveau de la chaussée afin d'éviter tous dégâts dans les bâtiments environnants ;

Considérant qu'au niveau des feux supprimés, des gaines d'attente seront maintenues pour toute adaptation ultérieure ;

Considérant qu'afin d'éviter l'encombrement de l'espace public, le mobilier urbain et les armoires électriques s'écarteront le plus possible du cheminement piéton ;

Considérant que dans un souci de sécurisation du carrefour entre la chaussée de Wavre et la rue Bassem pour les cyclistes, il y a lieu de maintenir le premier îlot central (face à la rue Bassem) avec des bordures adaptées au croisement des camions ;

Considérant que des adaptations devront être prévues au niveau du stationnement handicapé afin de rejoindre le trottoir en toute sécurité (abaissement...)

Considérant que la rue Bassem fait partie de la promenade verte, il apparaît comme judicieux de prévoir un alignement de 3 arbres face à la place communale afin de créer une perspective arborée des deux côtés de la chaussée ;

Considérant que le trottoir rue Idiers pourrait être continu et que la bande de livraison prolongée ;

Avis favorable.

13^{ème} OBJET

Dossier 16122 – Demande de Monsieur Michaël d'UDEKEM d'ACOSZ pour démolir et reconstruire une maison unifamiliale deux façades sise boulevard du Triomphe 130

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation le long d'un espace structurant
au PPAS n° 6 : zone d'habitation (8/2/1985)
- DESCRIPTION :** démolir et reconstruire une maison unifamiliale deux façades
- ENQUETE :** du 19 février 2015 au 5 mars 2015. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement :
- l'impact sur l'ensoleillement du n° 129 causé par la saillie de 50 cm prévue en façade avant
 - la nécessité de veiller à supprimer toute infiltration d'eau en façade arrière
 - la nécessité de sécuriser le chantier tout au long du chantier, de veiller au respect des horaires, de minimiser les nuisances sonores et de faire réaliser un état des lieux avant de procéder aux travaux
- MOTIFS :**
- dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments))
 - dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur) et art. 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) du titre I du RRU
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- AUDITION :** Monsieur Michaël d'UDEKEM d'ACOSZ, le demandeur et architecte et Monsieur de LOPPEM également 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 et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°06 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir et reconstruire une maison unifamiliale 2 façades ;

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 19 février 2015 au 5 mars 2015 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'esthétique de la saillie de 50cm en façade avant et la perte de luminosité due à la construction de celle-ci, la suppression de toute infiltration d'eau en façade arrière, la sécurisation du chantier, le respect des horaires, la minimisation des nuisances sonores et de la réalisation d'un état des lieux avant de procéder aux travaux ;

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 bien à démolir fait partie d'un ensemble de plusieurs maisons, construites d'un seul tenant et datant d'avant 1932 ;

Considérant néanmoins que le bâtiment a fait l'objet d'un arrêté du bourgmestre émis le 24 août 2014, le déclarant insalubre et dangereux (présence probable de mэрule) ;

Considérant qu'il se situe à l'extrémité droite de l'ensemble, a côté d'un bâtiment de gabarit plus important ;

Considérant l'apport d'un nouveau logement de qualité, répondant aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la démolition du bâtiment existant est acceptable ;

Considérant que le programme consiste en l'aménagement d'un logement unifamilial avec une cuisine, un salon et une salle à manger au rez-de-chaussée, une chambre, une salle de bain, une buanderie et un WC au 1^{er} étage, ainsi que deux chambres et une salle de bain au 2^{ème} étage ;

Considérant que la maison à ériger comporte un oriel au dernier étage, sur toute la largeur de sa façade avant ;

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

Considérant que l'immeuble projeté comprend 3 niveaux habitables et comporte une toiture plate végétale extensive alors que les bâtiments existants disposent d'une toiture en pente ;

Considérant que la hauteur de façade avant projetée présente une hauteur de 9,10m, ce qui dépasse la hauteur de la façade avant de la construction voisine de gauche de 2,10m et qui s'adosse entièrement à la construction voisine de droite ;

Considérant que la façade avant est constituée de briquettes de céramique gris foncé collées sur isolant, de châssis en aluminium de ton foncé et de claustras en bois ajouré ;

Considérant que la façade ne présente aucune fenêtre, en façade avant, au niveau du 2^{ème} étage ;

Considérant néanmoins que la parcelle présente une largeur variable et étroite (3,60 m maximum entre axes mitoyens) ;

Considérant que cette disposition des pièces permet d'aménager les pièces d'eau en façade avant, d'isoler acoustiquement la chambre et d'ouvrir ses vues vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant en outre que l'absence de toiture en pente du bien participe à son architecture moderne, lui conférant un caractère cohérent dans son style contemporain ;

Considérant par ailleurs que les immeubles existants le long du boulevard du Triomphe présentent des styles architecturaux hétéroclites ;

Considérant par conséquent que la modification des caractéristiques urbanistiques du bien n'est pas de nature à porter préjudice à la cohérence générale de l'espace public ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'élément en saillie sur la façade (titre I, art. 10) en ce que l'oriel dépasse les 2/3 de la largeur de la façade et que son emprise dépasse les 2 plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne ;

Considérant que la hauteur libre sous l'oriel atteint 5,25m, ne constituant par conséquent aucun danger pour les piétons ;

Considérant également que la saillie de cet élément est limitée à 50cm ;

Considérant que les plans ne précisent pas la finition du retour de cet oriel du côté du n°129 du boulevard ;

Considérant néanmoins que la faible largeur de la parcelle participe à l'intégration discrète de cet élément aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant en outre que l'élément en saillie, tel que proposé, confère une animation intéressante à la façade avant de la maison ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) est acceptable moyennant certaines précisions ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil du rez-de-chaussée dépasse la construction mitoyenne la moins profonde (n° 131) de plus de 3m ainsi que la hauteur des 2 profils mitoyens ;

Considérant que la demande déroge à la prescription II.2 du PPAS n°6 (implantation (gabarit des bâtiments) en ce que le rez-de-chaussée du bâtiment dépasse les 13 m de la profondeur de la zone de bâtisse ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée atteint 14,20m ;

Considérant que le rez-de-chaussée s'adosse en profondeur à la construction mitoyenne de gauche et qu'elle dépasse celle du bâtiment voisin mitoyen de droite de 5,06m ;

Considérant néanmoins que la construction voisine de droite dispose également d'une extension côté droit de sa parcelle ;

Considérant en outre que le niveau de la toiture du rez-de-chaussée ne dépasse celui du jardin que de 2,20m ;

Considérant en outre que la parcelle voisine de droite dispose d'un mur de jardin d'une hauteur de 1,50m ;

Considérant que la demande prévoit de dédoubler les murs mitoyens, de sorte à limiter les risques d'instabilités des maisons voisines ;

Considérant par conséquent que les dépassements des murs mitoyens sont limités à 70cm côté droit et à 80cm maximum côté gauche ;

Considérant que largeur maximale de la parcelle est limitée à 3,60m ;

Considérant également que la parcelle présente une profondeur totale d'environ 57,80m ;

Considérant par ailleurs que la toiture plate du rez-de-chaussée, tout comme celle du corps principale de bâtisse seront aménagées en toitures végétales extensives non-accessibles ;

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) ainsi qu'aux prescriptions du PPAS n°6 en matière de gabarit (II.2) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil du corps de logis principal dépasse la hauteur des 2 constructions mitoyennes ;

Considérant qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages, la maison présente une profondeur de bâtisse limitée à 9,15m ;

Considérant qu'elle s'adosse entièrement à la profondeur de la construction mitoyenne de droite et qu'elle ne dépasse celle de gauche que de 30cm ;

Considérant que la hauteur de la façade arrière du corps de logis principal dépasse la hauteur du profil de la construction mitoyenne de gauche de 1m et celle de droite de 2,20m ;

Considérant par conséquent que les rehausses de mitoyens liées à cette construction restent limitées ;

Considérant également qu'au vu de l'orientation des bâtiments, les pertes d'ensoleillement et de luminosité vers les propriétés voisines sont limitées ;

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

Avis favorable sur la demande à condition de préciser la finition du retour de cet oriel du côté du n°129 du boulevard.

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

14^{ème} OBJET

Dossier 16041 – Demande de Monsieur et Madame Muriel & Benoit MASSART pour construire un immeuble de trois logements, avenue Gustave Demey de 103 à 105

ZONE : au PRAS : zone d'habitation
au PPAS n° 20 (A.R. 08/03/1988) - zone d'habitation (BBP nr. 20)

DESCRIPTION : construire un immeuble de trois logements

ENQUETE : du 19 février 2015 au 5 mars 2015. Une lettre de réclamation comportant deux signatures nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement le souhait que les conditions émises par la commission de concertation (limiter la profondeur du 2^{ème} étage à la construction mitoyenne la plus profonde (de gauche) et prévoir des fenêtres en hauteur en façade latérale du volume des chambres) soient respectées.

MOTIFS : dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur), art. 10 (éléments en saillie sur la façade-plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres) et art. 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- dérogations aux prescriptions A, 3 (toitures), A, 4 (aspect des constructions), C, 5 (garages), I (zone de recul) du PPAS n° 20

AUDITION : Monsieur et Madame Muriel & Benoit MASSART, les demandeurs et Monsieur de VIRON, l'architecte, Monsieur FLEURENT, Monsieur VANDENBROECK, Monsieur COSYNS et Madame DROULANS, les réclamants.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°20 arrêté par arrêté royal du 8 mars 1988 ;

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble de 3 logements ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 février 2015 au 5 mars 2015 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le souhait que les conditions émises par la commission de concertation (limiter la profondeur du 2^{ème} étage à la construction mitoyenne la plus profonde (de gauche) et prévoir des fenêtres en hauteur en façade latérale du volume des chambres) soient respectées ;

Considérant que suite à la commission de concertation du 20 novembre 2014, les demandeurs ont introduits une demande adaptée, conformément à l'art.126/1 du CoBAT, visant à répondre à certaines conditions émises par la commission de concertation et le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant qu'une précédente demande pour la construction d'un immeuble de 4 logements de gabarit R+3 (avec toiture sur 2 niveaux), pour une surface de 570m², a été refusée en date du 18 juin 2013 ;

Considérant que le présent projet porte sur la construction d'un immeuble de gabarit R+2 à toiture plate, de 3 logements, pour une surface de 408m² (dont 300 hors-sol) ;

Considérant l'apport de trois nouveaux logements de qualité, répondant aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'immeuble projeté refermera le front bâti ;

Considérant que le programme consiste en l'aménagement d'un immeuble de deux appartements et un duplex (1 logement à trois chambres et 2 à deux chambres, salle de bain et buanderie) avec 2 garages au niveau du sous-sol semi-enterré et balcons (en façade avant et arrière) ;

Considérant qu'au sous-sol (rez-de-jardin), la profondeur de l'immeuble projeté s'aligne, au niveau des limites mitoyennes, à la profondeur du bâtiment voisin le plus profond (de gauche), sur toute la largeur de la parcelle, à savoir 10,95m ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, la profondeur de la construction s'aligne à celles des constructions voisines existantes, à savoir 10,60 m le long de la mitoyenneté de gauche et est ramenée à 8,30m le long de la mitoyenneté de droite, sur une largeur d'1,90m;

Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la profondeur totale du bâtiment est portée, à tous les étages et sur une partie de la largeur de parcelle, à 11,30m, dépassant les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que ces dérogations sont liées au volume en saillie projeté en façade arrière ;

Considérant que la dérogation en profondeur ne porte que de 70cm aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage, qu'elle est limitée à une largeur de 6,80m, soit moins des 2/3 de la largeur de parcelle, que ledit volume observe un recul de 2,27m côté gauche et d'1,90m côté droit ;

Considérant de plus que la construction de ce volume en saillie n'engendre aucune rehausse de mitoyen ;

Considérant que la profondeur de l'immeuble au droit des limites mitoyennes est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

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 aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage sont acceptables ;

Considérant dès lors 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 le profil du deuxième étage dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la dérogation de ce niveau porte, au niveau du volume en saillie, sur une profondeur de 2,30m ; que cette profondeur est réduite à 1,60m le long de la mitoyenneté de gauche ;

Considérant que ce la construction du 2^{ème} étage n'engendre aucune rehausse du mur mitoyen de droite, vu le recul d'1,90m observé de ce volume par rapport à la limite mitoyenne de ce côté ;

Considérant de plus que les demandeurs ont joint, à leur demande adaptée, des compléments d'information sur la profondeur des bâtiments dans cette portion de l'avenue Demey ainsi que des vues depuis l'arrière de ces constructions ;

Considérant que suite à l'analyse de ces éléments, il apparaît que la profondeur demandée au 2^{ème} étage n'est pas inhabituelle dans cette partie de l'îlot ;

Vu l'orientation plein nord de la façade arrière, l'ombre portée supplémentaire apportée par le dépassement de profondeur au 2^{ème} étage a un impact négligeable sur volume sur l'ensoleillement des propriétés voisines de droite ;

Considérant en outre que le projet respecte la profondeur maximale autorisée suivant le plan particulier d'affectation du sol (15m) ;

Considérant également que la parcelle présente une profondeur d'environ 33m ;

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 au 2^{ème} étage sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de toitures (A,3) en ce qu'elle prévoit une toiture plate ;

Considérant que l'ensemble des constructions du bâti environnant de ce côté de la rue possède un gabarit R+2 à toiture plate ou R+2+T ;

Considérant que l'immeuble projeté, sans le troisième niveau en recul, s'intègre discrètement à la typologie des constructions circonvoisines ;

Considérant dès lors que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol en matière de toiture est acceptable ;

Considérant que la hauteur de façade au niveau du 2^{ème} étage s'aligne à celle de la construction voisine la plus haute (de gauche) soit 10,40m ;

Considérant que les balcons projetés en façade arrière possèdent des dimensions limitées (1,70m sur 70cm) qui garantissent leur caractère accessoire et n'en permettent pas un usage intensif ;

Considérant dès lors que ces aménagements, respectant les dispositions du code civil en matière de vues, ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que des baies de fenêtres sont implantées en façade latérale du volume des chambres ;

Considérant que ces fenêtres permettent d'apporter une surface éclairante naturelle complémentaire aux chambres ;

Considérant, dans la demande adaptée, les fenêtres prévues en façade latérale du volume des chambres sont placées en hauteur (l'allège est à 1,90m de hauteur), évitant ainsi les vues intrusives vers la propriété mitoyenne de droite ;

Considérant que la demande mentionne que le revêtement de la façade projetée sera en briques de terre cuite de teinte beige ;

Considérant que cette proposition est conforme à la prescription A, 4 (aspect des constructions) du plan particulier d'affectation du sol en ce que c'est un matériau de parement ;

Considérant que l'oriel prévu en façade avant déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade en ce que sa saillie dépasse, par rapport au front de bâtisse, 12cm sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade ;

Considérant que la hauteur libre sous l'oriel atteint 2,50m et que la saillie de celui-ci est limitée à 80cm ;

Considérant de plus que la parcelle présente une zone de recul de plus de 5,80m ;

Considérant que par conséquent que cet élément en saillie ne constitue aucun danger pour les passants ;

Considérant également que l'oriel et les balcons participent aux jeux de volumes de la façade ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) est acceptable ;

Considérant que les caractéristiques architecturales et les matériaux mis en œuvre en façade avant (briques de terre cuite, bardage en cèdre, châssis en aluminium de ton gris-foncé, garde-corps en verre,...) s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du voisinage;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul déroge à l'art.11 (aménagement de la zone de recul) du règlement régional d'urbanisme et à la prescription I (zone de recul) du plan particulier d'affectation du sol n°20 en ce que le projet prévoit la construction d'une annexe (entrée local poubelle) en zone de recul et en ce que celle-ci n'est pas aménagée en jardinet et plantée en pleine terre mais entièrement dallée ;

Considérant que l'annexe construite en zone de recul possède des dimensions limitées (1,25 sur 1,75m), qu'elle permet un accès vers l'extérieur aisé depuis le local poubelles et qu'elle est implantée sous l'escalier d'accès à la porte d'entrée ;

Considérant que l'impact de cette construction en zone de recul est minime ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à la construction d'une partie du local poubelles en zone de recul sont minimales et acceptables ;

Considérant que 2 entrées de garage sont prévues à front de façade, dérogeant ainsi à la prescription C, 5 (garages) du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le maintien d'une zone de recul plantée et clôturée participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que dans la demande adaptée, l'aménagement de la zone de recul a été revu de manière à augmenter les zones plantées et notamment à l'alignement et à les clôturer ;

Considérant que cette modification engendre la suppression d'un garage en sous-sol et entraîne une dérogation au titre VIII (stationnement) du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que ces dérogations au titre VIII du règlement régional d'urbanisme et à la prescription C, 5 (garages) du plan particulier d'affectation du sol et du titre VIII (stationnement) du règlement régional d'urbanisme sont acceptables au vu de l'amélioration du projet apportée en zone de recul ;

Considérant de plus que 2 garages sont maintenus pour 3 logements ;

Vu l'avis du SIAMU sur la demande ;

Avis favorable à condition d'adapter le formulaire de demande aux dernières modifications apportées au projet.

Vu l'avis non unanime favorable conditionnel de la commission de concertation, les dérogations supplémentaires du projet modifié aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) concernant le 2^{ème} étage ainsi que la dérogation au titre VIII (stationnement) du règlement régional d'urbanisme nécessitent l'avis du fonctionnaire délégué.

15^{ème} OBJET

Dossier 16094 – Demande de la S.P.R.L. ONE MARKET pour mettre en conformité une maison unifamiliale trois façades, 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. 1 réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement l'opposition au permis visant à régulariser le toit couvrant la terrasse dont l'aspect inesthétique dégrade l'aspect architectural de l'ensemble des maisons jumelées (n° 8 et 10), tant depuis la rue que depuis le jardin voisin (n°8)

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))

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 et dans la zone de protection d'un bien classé (habitation double moderniste) 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 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- la non-exécution partielle du permis de bâtir de 1930 et les variantes qui en résultent
- la construction d'une véranda en zone de retrait latéral
- la réalisation, en façade avant, d'une toiture vitrée couvrant la terrasse
- la construction d'une lucarne en toiture avant de l'immeuble

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

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'opposition au permis visant à régulariser le toit couvrant la terrasse dont l'aspect inesthétique dégrade l'aspect architectural de l'ensemble des maisons jumelées (n° 8 et 10), tant depuis la rue que depuis le jardin voisin (n°8) ;

Considérant que le bien concerné se trouve dans la zone de protection d'un bien classé (maison double de Lucien François (classée en 1994) sise avenue du Parc de Woluwe 38-40 et drève Louisa Chaudoir 4-6) ;

Vu l'avis non-conforme de la C.R.M.S. sur la demande ;

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 237, § 1^{er} du CoBAT ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) et d'aménagement de la zone de recul en ce que la toiture vitrée a été construite entièrement en zone de recul, modifiant également le front de bâtisse existant ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce que la véranda d'entrée a été construite en zone de retrait latéral ;

Considérant que la maison forme la partie droite d'une paire de villas à trois façades signée par l'architecte Jean Rombaux, datée de 1930 ;

Considérant que la non exécution des plans d'origine n'est pas très dommageable pour l'ensemble des deux maisons ;

Considérant que la véranda et la toiture vitrée qui ont été rajoutées au rez-de-chaussée de l'immeuble dénaturent plus sensiblement l'ensemble ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ne sont pas acceptables ;

Considérant que la lucarne, telle que réalisée, possède des dimensions trop importantes par rapport au pan de toiture dans laquelle elle est implantée et que cette lucarne ne s'accorde pas avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant néanmoins que l'asymétrie des fenêtres en toiture a un impact limité sur l'ensemble cohérent des deux maisons ;

Considérant dès lors qu'une lucarne pourrait être acceptable moyennant une diminution de ses dimensions et l'adaptation de ses caractéristiques, davantage en harmonie avec la bâtisse existante ;

Avis favorable sur la lucarne en toiture arrière et les variantes qui résultent de la non-exécution du permis de 1930 à condition de réduire la dimension de la lucarne et de l'adapter davantage aux qualités architecturales du bien.

Avis défavorable sur la toiture vitrée en façade arrière et la véranda en zone de retrait latéral.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation sur la toiture vitrée en façade arrière et la véranda en zone de retrait latéral émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 3) et aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) sont refusées.

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