

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

19-11-2015

Présents/Aanwezig :

Mr A. LEFEBVRE Président
Mr M. BRIARD, membre BDU-DU
Mme FRANCIOLY, membre IBGE
Mme R. SNAPS, ingénieure
Mme C. KUHN, architecte
Mr N. VANDERDUSSEN, secrétaire technique
Mme S. PEETERS, secrétaire
Mme A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mr B. COLLARD, Mr MAGDALIJNS, Mme I. LEROY, membre BDU-DMS Mme Ch WAUTERS, membre Citydev

1^{er} OBJET

Dossier 16301 – Demande de Monsieur Charles DE COOMAN D'HERLINCKHOVE-VILLERS pour construire une piscine (mise en conformité) , avenue Jean Accent 21

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

DESCRIPTION : construire une piscine (mise en conformité)

ENQUETE : du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur Charles DE COOMAN D'HERLINCKHOVE-VILLERS, le demandeur.

Avis Commune :

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 piscine (mise en conformité) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de la construction d'une piscine d'environ 70m² réalisée en 1977 ;

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 piscine est implantée en zone de cours et jardin, à plus de 5m des limites mitoyennes ;

Considérant que les dimensions importantes ainsi que la situation de la propriété permettent les agencements envisagés ;

Considérant la superficie importante de la parcelle (5033m²) et sa faible imperméabilisation ;

Considérant que la piscine est un équipement usuel d'une zone d'habitation, que cet équipement n'est pas de nature à mettre en péril les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que ces modifications agrémentent l'usage et le confort du jardin ;

Considérant la proximité du parc Ten Reuken situé en zone Natura 2000 ;

Avis favorable.à condition que toute vidange ou rejet d'eau de la piscine se fasse via le réseau d'égouts.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 16272 – Demande de Madame Annick ROUSEREZ pour rénover l'immeuble de logements existant, y aménager un 3^{ème} logement et construire un immeuble de 3 logements, chaussée de Watermael 136-138

ZONE : au PRAS : zone d'habitation
au PPAS n° 20 : zone d'habitation (8/03/1988)

DESCRIPTION : rénover l'immeuble de logements existant, y aménager un 3^{ème} logement et construire un immeuble de 3 logements

ENQUETE : du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à la prescription J du PPAS n° 20 (zone de cours et jardins)
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur- lucarnes) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Madame Annick ROUSEREZ, la demanderesse , Messieurs Michel et Kevin LEVEQUE, époux et fils de la demanderesse, Monsieur Lambert MARTIN, 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 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 rénover l'immeuble de logements existant, y aménager un 3^{ème} logement et construire un immeuble de 3 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'agrandissement et la transformation d'un immeuble de 2 logements en immeuble de 3 logements
- la construction d'un immeuble de gabarit *R+2+Toiture* comprenant 3 nouveaux logements et 12 emplacements de stationnement en sous-sol
- la construction d'un atelier en fond de parcelle

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant la disposition particulière de la parcelle, située sur un angle ;

Considérant que, dans la situation existante, il est mentionné 4 emplacements de stationnement à l'air libre sur la parcelle 2B44V ;

Considérant que cet aménagement a été réalisé sans permis d'urbanisme et ne constitue donc pas une situation de droit ;

Considérant que la première partie du projet porte sur la transformation de l'immeuble existant qui comporte, de droit, 2 logements : un duplex 4 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage (logement 1) et un appartement 2 chambres sous toiture (logement 2) ;

Considérant que le projet prévoit une modification de la répartition de ces logements existants et l'ajout d'un 3^{ème} logement ;

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

Considérant que l'immeuble possède 2 entrées depuis la chaussée de Watermael, n°136 et 138 ;

Considérant que la cage d'escalier intérieure est supprimée, que l'accès au logement du rez se fera via l'entrée existante au n°138 et celui aux logements des étages via le n°136 ;

Considérant que le logement projeté au rez-de-chaussée est agrandi vers la parcelle à construire ;

Considérant qu'une partie des sous-sols (caves) de l'immeuble est aménagée en sauna et bureau liés au logement (1) du rez-de-chaussée ; que l'étage (anciennement les chambres et salle-de-bain) est transformé en un logement 2 chambres (logement 3) ; que le logement 2 aménagé sous toiture n'est pas modifié ;

Considérant que ces logements présentent des conditions d'habitabilité relativement bonnes ;

Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond en ce que la hauteur sous plafond du sous-sol n'est que d'1,90m ;

Considérant que les pièces aménagées en sous-sol ne disposent pas de vues directes et ne sont éclairées naturellement que via la trémie réalisée dans le plancher du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que les pièces aménagées au sous-sol doivent rester des pièces accessoires (caves, rangements,...) au logement ;

Considérant que la deuxième partie du projet porte sur une nouvelle construction qui viendra refermer le front bâti ;

Considérant que cet immeuble de 511m² de superficie plancher hors sol comprendra 3 appartements 2 chambres, un à chaque étage (1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage sous toiture) ;

Considérant l'apport de 3 nouveaux logements de qualité respectant les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la profondeur de l'immeuble à ériger, s'aligne à la profondeur de bâtisse des constructions mitoyennes, 10,62m à gauche et 13m à droite ;

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 qu'au sous-sol, le projet prévoit la réalisation d'un parking sur la quasi-totalité de la parcelle, dérogeant ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) ;

Considérant que le projet inclut 12 emplacements de stationnement ;

Considérant que l'immeuble existant ne disposait d'aucun garage ;

Considérant que les emplacements de stationnement prévus au sous-sol du nouvel immeuble seront accessibles aux 6 logements présents sur les 2 parcelles et également utilisés dans le cadre des activités de la salle d'escalade voisine ;

Considérant que le quartier subit une pression importante en matière de stationnement et que ces 12 emplacements de stationnement projetés se justifient dans le contexte urbain environnant ;

Considérant que la sortie de la ventilation du parking sera analysée dans le cadre de la demande de permis d'environnement de classe 2 ;

Considérant que la nouvelle construction abritera une rampe d'accès au niveau de l'étage de parking, aménagée dans la façade de l'immeuble qui fait face au rond-point (entre l'avenue de la Houlette, la chaussée de Watermael et la rue des Pêcheries) ;

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 de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

Considérant que le placement d'un miroir à la sortie du garage ne sera pas autorisé ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un aménagement des trottoirs, en accord avec le service de l'espace Public, de manière à faciliter la sortie des véhicules vers la droite (section de bordure rabaissée plus large que l'entrée de garage) ;

Considérant que le projet prévoit des terrasses et une toiture verte sur une partie de la parcelle construite en sous-sol ;

Considérant que cette toiture verte n'est constituée que de 45 cm de terre ;

Considérant que cette épaisseur pourrait être, via un aménagement paysager du jardin, portée à 60cm pour permettre la plantation de végétation plus importante et ainsi tendre au respect de l'art.4 §2 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant également que le projet inclut l'aménagement d'un local vélos – poussettes disposant de 5 emplacements de vélos pour 6 logements ;

Considérant qu'il y a lieu d'en prévoir un par logement ;

Considérant que le niveau de la corniche de l'immeuble s'aligne à celui des deux constructions mitoyennes et que le profil de toiture est identique à celui de la construction mitoyenne de droite, dépassant légèrement celui de la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble projeté est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant par conséquent que le gabarit projeté vient refermer une dent creuse, qu'il s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du voisinage et constitue une transition harmonieuse avec le bâti existant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art.4) et toiture-hauteur (titre I, art.6) en ce que l'escalier d'accès au jardin et les balcons projetés aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que les balcons présentent des dimensions limitées et qu'ils ne sont accessibles que depuis les chambres ;

Considérant que les dimensions réduites des balcons garantissent leur caractère accessoire et n'en permettent pas un usage intensif ;

Considérant que ces balcons et escaliers sont implantés à 1,90m de la limite mitoyenne de droite, respectant ainsi le Code civil en matière de vues ; que leur réalisation n'engendre aucune rehausse de mitoyens ;

Considérant de plus que le projet ne génère que des vues limitées vers les propriétés voisines et aucune perte d'ensoleillement ni de luminosité vers celles-ci ;

Considérant que 2 des lucarnes projetées en toiture de l'immeuble, une à l'avant et une à l'arrière, au droit du balcon, présentent une hauteur de plus de 2m, dérogeant ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture lucarnes (titre I, art. 6) ;

Considérant cependant que celles-ci sont placées dans les angles, que leurs largeurs sont relativement limitées ; qu'elles présentent une bonne intégration au volume de toiture, rendant leur impact visuel limité ;

Considérant en outre qu'elles participent à l'habitabilité des pièces de vie aménagées en toiture ;

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

Considérant que le projet prévoit également la transformation du car-port existant en fond de parcelle en atelier/abri de jardin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce que cet atelier est prévu en zone de cour et jardin et en ce que la clôture mitoyenne de droite est prévue en béton (prescription J) ;

Considérant cependant qu'une construction est indiquée au plan et autorisée sur 1 niveau à l'endroit où est implantée cette construction accessoire ;

Considérant de plus que les dimensions de la construction projetée sont sensiblement réduites par rapport à la construction existante ;

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

Considérant cependant que les murs mitoyens sur lesquels s'appuie cet atelier ne sont pas conformes au Règlement Communal sur les Bâtisses en ce qu'ils ne sont pas constitués d'un mur de maçonnerie de 28 cm d'épaisseur construit à cheval sur la limite mitoyenne ;

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

Considérant de plus qu'une haie vive mitoyenne participerait à l'amélioration des qualités paysagères de la terrasse prévue en toiture du sous-sol ;

Considérant dès lors que la dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de zone de cour et jardin (prescription J) liée à l'atelier est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant qu'une citerne de 8m³ et un bassin d'orage de 11m³ sont prévus en sous-sol de l'immeuble ;

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

Considérant que la demande prévoit une nouvelle entrée et qu'il y a lieu de solliciter un nouveau numéro de police à la commune dès la mise en œuvre du permis d'urbanisme ;

Vu l'avis du SIAMU sur la demande ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer le bureau aménagé au sous-sol de l'immeuble existant**
- **prévoir un aménagement paysager du jardin permettant de poser une couche de 60cm de terre arable sur un minimum de la moitié de la surface dédiée au jardin**
- **prévoir un emplacement de vélo supplémentaire (1 vélo par logement)**
- **prévoir un doublage acoustique et thermique au niveau de la rampe de parking conforme aux notes d'informations techniques du CSTC**
- **prévoir un aménagement des trottoirs, en accord avec le service de la Voirie, de manière à faciliter la sortie des véhicules vers la droite (section de bordure rabaissée plus large que l'entrée de garage)**
- **respecter les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de clôtures entre propriétés et prévoir des haies vives sur les limites libres de construction**

Vu l'abstention de BDU-DU, l'octroi des dérogations nécessite l'envoi du dossier à l'urbanisme régional.

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

3ème OBJET

Dossier 16307 – Demande de Monsieur et Madame Gilles & Anne MOTTEU - SAMYN pour mettre en conformité les transformations et installer un auvent à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale sis Avenue Théo Vanpé 72

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** mettre en conformité les transformations et installer un auvent à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement les pertes de vues et de luminosité que génère l'auvent à l'arrière du 1^{er} étage depuis la propriété voisine (n°72) ainsi que sur l'esthétique de cet auvent.
- MOTIFS :** - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur Pierre COWEZ, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité les transformations et installer un auvent à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement d'une terrasse et la pose d'un auvent à l'arrière du 1^{er} étage,
- la mise en conformité de la lucarne en toiture arrière
- la mise en conformité de l'auvent à l'arrière du rez-de-chaussée

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 octobre 2015 au 5 novembre 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 et de luminosité que génère l'auvent à l'arrière du 1^{er} étage pour la propriété voisine (n°74) ainsi que sur l'esthétique de cet auvent ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'auvent et les pare-vues projetés à l'arrière du 1^{er} étage dépassent le profil des 2 constructions mitoyennes ;

Considérant que l'installation de l'auvent permet de limiter la surchauffe de la chambre à l'arrière du 1^{er} étage de par son rôle de pare-soleil ;

Considérant que cet auvent présente une profondeur de 2,25m et une largeur de 5,06m et recouvre l'entièreté d'une terrasse à régulariser ;

Considérant qu'il s'adosse en appentis au corps de logis principal et s'implante au-dessus de ladite terrasse, à une hauteur d'1,90m en bas de versant et de 3,25m en son sommet ;

Considérant que cet auvent dépasse la profondeur du profil mitoyen de droite d'1,50m et celui de gauche d' 1,20m, qu'il est bordé de pare-vues afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites ;

Considérant que les plans ne précisent pas le matériau de l'auvent et que l'architecte a déclaré en séance de la commission de concertation, qu'il serait en verre ;

Considérant cependant que l'auvent et les brise-vues génèrent des pertes de luminosité et d'ensoleillement vers la propriété voisine de droite ;

Considérant en outre que la terrasse présente des vues obliques non-conformes aux prescriptions du code civil ;

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

Considérant que la lucarne en toiture arrière présente une largeur de 2,50m sur une hauteur de 1,15m et que ces dimensions sont conformes aux prescriptions du RRU ;

Considérant que cette lucarne permet l'aménagement d'une chambre au 2^{ème} étage ;

Considérant qu'elle est munie d'un bardage et de châssis en bois peint en blanc ;

Considérant dès lors que cette lucarne s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant qu'elle s'implante en retrait d'1,60m de la façade arrière, ce qui permet d'en réduire encore d'avantage l'impact visuel ;

Considérant que l'auvent à l'arrière du rez-de-chaussée s'adosse entièrement à la construction voisine de gauche et qu'il dépasse la profondeur de la construction voisine de droite de 2,05m ;

Considérant cependant que cet auvent ne dépasse la profondeur du mur mitoyen de droite que de 80cm ;

Considérant que cet auvent s'adosse en appentis à la façade arrière du bien et qu'il présente une hauteur de 2,60m en bas de versant et une hauteur de 2,75m en son sommet ;

Considérant par conséquent que cet aménagement conforme aux prescriptions du RRU, n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **limiter la terrasse à l'arrière du 1er étage à la zone sans lanterneau et conformer son aménagement aux prescriptions du code civil en matières de vues (bacs plantés) et représenter sur les plans, le brise vue, implanté à 15cm de la limite mitoyenne de gauche,**
- **limiter l'auvent à l'arrière du 1^{er} étage à la profondeur des murs mitoyens existants,**
- **réaliser cet auvent en verre.**

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

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

4ème OBJET

Dossier 16310 – Demande de Monsieur et Madame MACKOWCZYNSKI-VANDENPLASSCHE pour mettre en conformité les transformations d'une maison unifamiliale sise rue Pierre Schoonejans 33

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité les transformations d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur et Madame MACKOWCZYNSKI-VANDENPLASSCHE les demandeurs et Monsieur 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 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 les transformations d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'augmentation de la profondeur de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée,
- l'aménagement d'un escalier d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée,
- l'agrandissement d'une baie en façade arrière du corps de logis principal, au 1^{er} étage,
- l'aménagement d'une chambre sous les 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 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et l'escalier d'accès au jardin dépassent le profil des 2 constructions mitoyennes ;

Considérant que cette terrasse est accessible depuis le salon, qu'elle présente des dimensions limitées à une profondeur d'1,85m sur une largeur de 4,80m et qu'elle s'implante à une hauteur d'1,40m ;

Considérant que l'augmentation de la profondeur de la terrasse est limitée à 60cm ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin ne présente qu'une profondeur de 1,50m sur une largeur de 1,10m et une hauteur de 1,40m ;

Considérant qu'il s'agit d'un aménagement accessoire, de faible impact sur les propriétés voisines dépassant la profondeur des constructions voisines de 3,35m ;

Considérant que le respect des prescriptions du code civil en matière de vues est assuré par la pose de brises-vues en bruyères d'une hauteur d'1,80m par rapport au niveau fini de chaque marche de l'escalier ;

Considérant dès lors que cet aménagement n'est pas de nature à générer des vues intrusives vers les propriétés voisines ;

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

Considérant que l'élargissement de la fenêtre en façade arrière du corps de logis principal améliore l'éclairage naturel du hall de nuit et de la salle à manger au travers de la pose d'un plancher vitré entre celle-ci et ledit hall de nuit ;

Considérant que cette fenêtre dispose d'un vitrage translucide afin de se conformer au code civil en matière de vues obliques ainsi que d'un garde-corps pour garantir à la toiture plate, un caractère inaccessible ;

Considérant que la transformation du grenier et la création d'une mezzanine permet l'aménagement d'une 3^{ème} chambre sous les combles ;

Considérant que l'éclairage naturel de cette chambre est assuré par des fenêtres de toit ;

Considérant que la terrasse à l'arrière du rez-de-jardin ne modifie pas le relief naturel du sol de plus de 50cm ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

5^{ème} OBJET

Dossier 16324 – Demande de la S.C.R.L. LES HABITATIONS ET LOGEMENTS SOCIAUX pour construire un immeuble de 16 appartements comportant les bureaux du CPAS au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi que 12 parkings en sous-sol (phase 2) en extension de l'immeuble existant (phase1) sis avenue de la Houlette 95

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
au PPAS n° 20 (A.R. du 8/03/1988): zone d'habitation
- DESCRIPTION :** construire un immeuble de 16 appartements comportant les bureaux du CPAS au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi que 12 parkings en sous-sol (phase 2) en extension de l'immeuble existant (phase1)
- ENQUETE :** du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.
Elles concernent principalement :
- la demande de maintenir la plaine de jeux et le passage vers le métro entre l'avenue de la Houlette et l'avenue Demey pendant et après les travaux,
 - la demande de rendre ce passage plus praticable (éclairage, etc.),
 - la perte de luminosité qu'engendrerait le bâtiment pour l'immeuble sis au n° 76-78
 - la demande compléments d'informations concernant les aménagements des abords, en ce compris la clôture en fond de parcelle,
 - le manque d'emplacements de parking et les nuisances en matière de mobilité (existantes et projetées),
 - la demande de précisions relatives au déroulement du chantier,
 - la demande d'information en matière de risque d'inondations,
 - la demande de précisions en matière de sécurité du bâtiment.
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)
 - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- AUDITION :** Monsieur COLOT, président des HLS, le demandeur et Madame VEEKEMANS, directrice gérante des HLS, Monsieur RAMON, 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 ainsi qu'en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n° 20 (A.R. du 08/03/1988);

Vu l'avis du SIAMU (ref C.1999.1648/6/ABM/ac) du 28/05/2015;

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

- **application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) :**
- **application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :**
 - **prescription générale 0.12 : Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;**
 - **prescription générale 0.7.2. Equipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7)**

Considérant que deux réclamations ont été émises pendant l'enquête publique ;

Considérant qu'elles concernent principalement :

- **la demande de maintenir la plaine de jeux et le passage vers le métro entre l'avenue de la Houlette et l'avenue Demey pendant et après les travaux,**
- **la demande de rendre ce passage plus praticable (éclairage, etc.),**
- **la perte de luminosité qu'engendrerait le bâtiment pour l'immeuble sis au n° 76-78**
- **la demande compléments d'informations concernant les aménagements des abords, en ce compris la clôture en fond de parcelle,**
- **le manque d'emplacements de parking et les nuisances en matière de mobilité (existantes et projetées),**
- **la demande de précisions relatives au déroulement du chantier,**
- **la demande d'information en matière de risque d'inondations,**
- **la demande de précisions en matière de sécurité du bâtiment ;**

Considérant que la demande consiste en la construction d'un immeuble de 15 logements comportant les bureaux de la SISF au rez-de-chaussée et au premier étage du nouvel immeuble, ainsi qu'en lieu et place des logements dans les deux premières travées du bâtiment existant ;

Considérant que la demande comporte également la réalisation d'un parking souterrain de 12 emplacements en extension du parking existant ;

Considérant ainsi que l'immeuble constitue la phase 2 du projet de construction de logements sociaux sur le site, site qui avait lui-même nécessité préalablement la réalisation d'un bassin d'orage ;

Considérant que le bassin d'orage a été calculé de manière à pouvoir recevoir des constructions hors sol ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble (Rez-de-chaussée+5 étages +Toiture plate) s'inscrit dans celui prévu au Plan Particulier d'Affectation du Sol ;

Considérant que le programme de logement se répartit comme suit :

- **11 studios ;**
- **4 appartements une chambre ;**
- **1 appartement trois chambres ;**

Considérant que dans la phase 1: 2 appartements duplex sont transformés en bureaux ;

Considérant que les bureaux sont destinés à la gestion de la société de logements sociaux, qu'ils peuvent dès lors être considérés comme de l'équipement ;

Considérant que les locaux administratifs de la SISF prévoient un accueil au public ;

Considérant que les bureaux du premier étage, dans la partie du bâtiment existant, sont l'accessoire de l'équipement susmentionné ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter les documents introduits dans le cadre de la demande de permis en concordance avec cette destination (équipement en lieu et place de bureaux) ;

Considérant que la prescription 0.7 du pras permet d'autoriser de l'équipement dans la zone du ppas qui ne le permet pas, qu'elle abroge ainsi implicitement pour partie les prescriptions de la zone d'habitation du Plan Particulier d'Affectation du Sol ;

Considérant que les matériaux sont choisis en cohérence avec ceux de la phase 1 (brique de parement et joints rouges, châssis en aluminium thermo-laqué de teinte foncée, garde-corps en acier de teinte foncée,...) ;

Considérant que l'absence de citerne d'eaux de pluie, déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que l'escalier projeté en « façade latérale » est amené à s'intégrer dans le cadre d'une phase ultérieure ;

Considérant qu'il convient de maintenir le chemin d'accès (raccourci) au métro ;

Considérant que la plaine de jeu doit pouvoir être également accessible pendant le chantier ;

Considérant qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'environnement de classe 2 pour l'extension du parking auprès de Bruxelles Environnement ;

Avis favorable à condition de :

- adapter les documents administratifs annexés à la demande de permis en conformité avec les destinations définies au glossaire du plan régional d'affectation du sol,
- prévoir une citerne d'eau de pluie pour le réemploi, en conformité avec le règlement régional d'urbanisme,
- maintenir le chemin d'accès (raccourci) au métro et au besoin le déplacer avant le début du chantier,
- garantir l'accessibilité à la plaine de jeu pendant et après le chantier en la déplaçant avant le chantier,
- respecter l'avis du SIAMU (ref C.1999.1648/6/ABM/ac) du 28/05/2015.

6^{ème} OBJET

Dossier 16303 – Demande de Monsieur Gerhard KONIG pour agrandir et transformer une maison unifamiliale 3 façades (lucarne, châssis, terrasse) et construire un abri de jardin, avenue des Paradisiers 87

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n° 8 du 28/07/1988 : zone de construction en ordre discontinu et zone de cours et jardins

DESCRIPTION : agrandir et transformer une maison unifamiliale 3 façades (lucarne, châssis, terrasse) et construire un abri de jardin

ENQUETE : du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'article 2 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)
- dérogation à la prescription C du plan particulier d'affectation du sol n° 8 (zone de cours et jardin)

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

AUDITION : Monsieur Gerhard KONIG, le demandeur et Madame Danielle NOVIS, l'architecte et Monsieur Silva BATICAN .

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 et en zone de construction en ordre discontinu et zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol n°8 arrêté par arrêté royal du 28/07/1988 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer une maison unifamiliale 3 façades (lucarne, châssis, terrasse) et construire un abri de jardin ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une lucarne en toiture arrière**
- la construction d'un abri de jardin**
- le remplacement des châssis et de la porte de garage**
- le placement de stores extérieurs**
- le remplacement des tuiles en toiture**
- le percement de 2 nouvelles baies de fenêtre en façade latérale**

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 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la lucarne projetée en toiture arrière possède des dimensions limitées (1,75m de hauteur) ;

Considérant que cette lucarne respecte le règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art.6) ;

Considérant de plus que cette lucarne est implantée à plus d'1m de la limite mitoyenne de gauche, ce qui constitue un recul suffisant ;

Considérant que l'habitabilité des combles est assurée par la création de la lucarne en toiture arrière et la présence de 2 fenêtres en façade latérale ;

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 le projet déroge également aux prescrit du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'abri de jardin (art.2) et du PPAS n°8 en matière de zone de cours et jardins (C) en ce que la demande prévoit l'installation d'un abri de jardin et que celui-ci est visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'abri est visible depuis l'espace public, la maison étant une 3 façades avec zone de retrait latéral ;

Considérant cependant qu'il est implanté à l'arrière de la maison, en zone de cour et jardin, en contrebas de la terrasse existante ;

Considérant de plus qu'il présente une typologie et des matériaux s'intégrant discrètement aux caractéristiques architecturales de la maison ;

Considérant que la surface de l'abri de jardin est inférieure à 9m² ;

Considérant dès lors que celui-ci ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et que les dérogations aux prescriptions du PPAS n°8 en matière de zone de cours et jardins (C) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'abri de jardin (art.2) sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit la modification du niveau des terres en zone de retrait latéral mais que cette modification n'engendrera pas de différence de niveau de plus de 50cm ;

Considérant que la demande prévoit également le remplacement des châssis existants en bois par des menuiseries en PVC structuré de teinte brune ;

Considérant que les divisions des châssis projetés sont modifiées (tripartites au lieu de bipartites) ;

Considérant qu'une nouvelle porte de garage sectionnelle en PVC structuré brun sera placée ;

Considérant que les ardoises seront remplacées par de nouvelles ardoises de teinte identique (anthracite) ;

Considérant que les 2 baies créées en façade latérale présentent des dimensions limitées et qu'elles permettent d'assurer un éclairage naturel du garage ;

Considérant que les caissons extérieurs des stores projetés en façade sont intégrés dans l'épaisseur de la batée et de couleur similaire à celle des châssis ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales de l'ensemble des 3 maisons groupées ;

Avis favorable.

Vu l'abstention de BDU-DU, l'octroi des dérogations nécessite l'envoi du dossier à l'urbanisme régional.

7^{ème} OBJET

Dossier 15891 – Demande de la S.A. MOBIMO pour construire un immeuble à 10 appartements et transformer un bâtiment existant en intérieur d'îlot en 2 maisons unifamiliales, avenue des Nénuphars de 20 à 22

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire un immeuble à 10 appartements et transformer un bâtiment existant en intérieur d'îlot en 2 maisons unifamiliales

ENQUETE : du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015. Une lettre de réclamations comportant 5 signatures nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- les nuisances sonores et olfactives liées aux installations techniques du bâtiment (HVAC, hottes, etc.),

- les risques de pollution en CO₂,
- la demande d'isoler acoustiquement les murs mitoyens et de respecter la norme NBN S 01-400-1,
- la demande de faire établir des états des lieux avant travaux contradictoires (et des recollements après travaux),
- les nuisances liées au chantier.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Messieurs Axel BOEDTS et VANDEN VYVERE, les demandeurs, Monsieur Laurent AGLAVE, l'architecte et sa collaboratrice Mademoiselle JIN.

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 construire un immeuble à 10 appartements et transformer un bâtiment existant en intérieur d'îlot en 2 maisons unifamiliales ;

Considérant qu'il s'agit de plans modificatifs introduits conformément à l'article 191 du CoBAT, suite à l'avis de la commission de concertation du 22 mai 2014 et à l'avis du Collège échevinal du 27 mai 2014 ;

Considérant que la demande initiale visait la construction d'un immeuble à 10 appartements et la transformation d'un bâtiment existant en intérieur d'îlot en 3 maisons unifamiliales ;

Considérant que ces premiers plans (indice I) ont été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 avril 2014 au 8 mai 2014 et qu'une lettre de réclamation ainsi qu'une pétition à 12 signatures ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portaient principalement sur :

- le volume central, en excroissance sur la rue, trop important et ne respectant pas l'esprit et le gabarit des maisons voisines,
- le risque de dépôt, peu esthétique, de poubelles, linge ou climatiseurs sur les balcons en claire-voie,
- les vues droites engendrées depuis la terrasse en toiture,
- le choix du matériau (cuivre), pouvant produire des renvois de lumière peu agréables et ne convenant pas à ce type d'immeuble,
- la lucarne trop importante et écrasante prévue en en toiture arrière pour l'ascenseur,
- la demande d'équiper la double porte-fenêtre de la chambre du 1^{er} étage d'un garde-corps afin d'interdire l'accès à la toiture,
- le manque d'emplacements de parking et la demande de placement d'un sas acoustique entre le parking souterrain en intérieur d'îlot et la nouvelle cour-jardin afin de réduire les nuisances sonores,
- les nuisances sonores liées aux installations techniques,

- la demande d'isoler acoustiquement les murs mitoyens,
- la demande d'établir des états des lieux avant les travaux, de limiter le plus possible l'emprise du chantier sur l'espace public et d'en nettoyer régulièrement les abords ;

Considérant que la commission de concertation et le Collège échevinal avaient émis un avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des garde-corps, dans le plan de la façade arrière, devant les portes-fenêtres du 1^{er} étage donnant sur les toitures plates inaccessibles et lestées,
- limiter les dimensions des terrasses prévues à l'arrière du 3^{ème} étage (prévoir un retrait de minimum 1,90 m par rapport à la façade arrière et une distance de 1,90 entre les deux terrasses, tout en maintenant les retraits latéraux de 2,50 m prévus de part et d'autre de la mitoyenneté),
- supprimer les terrasses prévues dans les versants de toiture,
- limiter à 70 cm la saillie de l'oriel et des balcons prévus en façade avant de l'immeuble à front de rue,
- limiter la hauteur de la lucarne en toiture avant à 1,70 m maximum et la prévoir en retrait par rapport au plan de la façade avant,
- limiter la hauteur de la lucarne en toiture arrière à 2 m maximum et la prévoir en retrait par rapport au plan de la façade arrière,
- aménager les logements du 3^{ème} étage en duplex avec le niveau sous comble, supprimer l'accès au 4^{ème} étage par l'ascenseur et intégrer l'espace technique de l'ascenseur au volume de toiture en conséquence, conformément aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme,
- augmenter la végétation de la zone de cours et jardins, notamment en prévoyant la plantation d'arbres à moyenne tige,
- revoir la répartition des logements en intérieur d'îlot en les réduisant à deux et diminuant la superficie bâtie au sol au profit d'espaces de cours et jardins supplémentaires.

Considérant que le demandeur a introduit les plans modificatifs (indice II) en date du 1^{er} juin 2015) ;

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

- la construction d'un immeuble à 10 appartements à front de rue (1 studio, 4 appartements à 1 chambre et 5 appartements à 2 chambres),
- la transformation lourde du bâtiment industriel existant en intérieur d'îlot en 2 maisons unifamiliales à 3 chambres,
- la réalisation d'un parking souterrain de 12 emplacements ;

Considérant l'apport de nouveaux logements disposants de bonnes des conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- les nuisances sonores et olfactives liées aux installations techniques du bâtiment (HVAC, hottes, etc.),
- les risques de pollution en CO₂,
- la demande d'isoler acoustiquement les murs mitoyens et de respecter la norme NBN S 01-400-1,

- la demande de faire établir des états des lieux avant travaux contradictoires (et des recollements après travaux),
- les nuisances liées au chantier ;

Considérant que le chantier, une fois le permis d'urbanisme délivré, devra faire l'objet d'un permis de chantier de classe 3, que ce dernier imposera les conditions nécessaires afin de limiter les nuisances pour les riverains durant la phase de chantier ;

Considérant que le demandeur, en séance de la commission de concertation, a déclaré qu'il effectuera des états des lieux avant le début des travaux ; qu'il s'agit par ailleurs de dispositions relevant du droit privé et non de l'urbanisme ;

Considérant que le demandeur a été informé de la nécessité de respecter les dispositions de l'arrêt du 21 novembre 2002 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et qu'il a déclaré en séance de la commission de concertation qu'un acousticien avait déjà été chargé d'étudier le problème lié à la transmission des bruits ;

Considérant que la sortie de la ventilation du parking doit se faire en toiture principale du bâtiment à front de rue et que cette disposition sera analysée dans le cadre de la demande de permis d'environnement de classe 2 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les terrasses et balcons prévus à l'arrière des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble sollicité à front de rue dépassent entièrement les deux profils mitoyens ;

Considérant que ces terrasses et balcons respectent les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que le projet modifié (indice II) prévoit des garde-corps devant les porte-fenêtres du 1^{er} étage donnant accès aux toitures plates non-accessibles lestées de gravier ;

Considérant que la profondeur des terrasses du 1^{er} étage est inférieure à 2,40 m et que celle des balcons du 2^{ème} étage se limite à 1,60 m ;

Considérant que les retraits latéraux de minimum 3,22 m permettent une intégration relativement discrète de ces éléments au bâti environnant ;

Considérant que les terrasses prévues à l'arrière du 3^{ème} étage, prévues à un peu plus de 2,50 m des limites mitoyennes présentent une profondeur de 2,30 m ;

Considérant que leur superficie reste inférieure à 12 m² ;

Considérant que le projet accole les deux terrasses prévues à l'arrière du 3^{ème} étage et prévoit un brise-vues permettant d'éviter les vues droites entre elles ;

Considérant que leur recul par rapport à la façade arrière est porté à 1,90 m, conformément à la condition précédemment émise par la commission de concertation ;

Considérant que cette disposition des lieux permet de respecter les dispositions du code civil en matière de vues et d'éviter les vues intrusives vers les propriétés voisines ;

Considérant en outre que la terrasse initialement prévue dans le versant arrière de la toiture a été supprimée sur les plans modificatifs (indice II) ;

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

Considérant que le gabarit de l'immeuble prévu à front de rue a subi quelques modifications pour s'intégrer davantage aux gabarits existants le long de l'avenue des Nénuphars ;

Considérant que l'élément en saillie qui se prolongeait en lucarne en façade et toiture avant de l'immeuble dérogeait aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) en ce la hauteur de cette lucarne dépassait les 2 m prévus au règlement ;

Considérant que la lucarne avant, telle que prévue dans les plans modificatifs (indice II), présente une hauteur limitée à environ 1,60 m et est implantée en retrait par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que cette lucarne se prolonge par une terrasse entièrement encastrée dans le volume de toiture projeté ;

Considérant que cette terrasse est implantée à plus de 5 m de l'axe mitoyen le plus proche (mitoyen de droite – vers le n° 24-26) ;

Considérant dès lors que cet élément n'est pas de nature à engendrer des vues intrusives vers les propriétés voisines et qu'il s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales du bâtiment à ériger ;

Considérant que les lucarnes prévues en toiture arrière ne déroge également plus à cette disposition en ce que leur hauteur se limite à environ 1,90 m ;

Considérant de plus qu'elles sont également implantées en retrait par rapport au plan de la façade arrière, conformément à la condition émise précédemment par la commission de concertation ;

Considérant que le projet adapté ne dispose plus d'aucun élément en saillie en façade à rue ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble projetée est de *rez + 3 + toiture à versants* ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble voisin de gauche est de *rez + 2 + toiture* et que celui de droite est de *rez + 3* ;

Considérant qu'au vu des différences de hauteur sous plafond des bâtiments, la hauteur de la façade avant de l'immeuble projeté s'inscrit entre les hauteurs des façades avant des deux constructions voisines de référence ;

Considérant que les dimensions des lucarnes avant et arrière sont conformes au prescrit du règlement régional d'urbanisme et permettent une bonne intégration de ces éléments au bâti avoisinant ;

Considérant que l'espace technique de l'ascenseur a été intégré au volume de toiture, conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'esthétique générale de la façade avant a été revue, que le rez-de-chaussée de l'immeuble sera partiellement recouvert d'un bardage en bois, qu'un soubassement en pierre bleue sera placé et que les châssis et portes seront en aluminium gris anthracite ;

Considérant que les saillies des balcons ont toutes été limitées à 70 cm ;

Considérant que la brique de parement brune s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales du voisinage ;

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 demande vise à démolir une grande partie d'un volume existant en intérieur d'îlot pour y aménager deux maisons unifamiliales à 3 chambres ;

Considérant que le nombre de logements en intérieur d'îlot a été réduit de 3 à 2, conformément à la condition émise par la commission de concertation en sa séance du 22 mai 2014 ;

Considérant que ces maisons disposeraient de jardins et terrasses privatifs orientés Sud, directement accessibles depuis les pièces de vie situées au rez-de-chaussée ;

Considérant que la maison de droite disposera d'un second jardin, également pourvu d'une terrasse, orienté au Nord-est et que celle de gauche disposera d'une cour arrière, orientée Nord-nord-est ;

Considérant que le gabarit des maisons projetées a été limité à un *rez + 1 à toiture plate* permettant de baisser le niveau existant des murs mitoyens du fond de parcelle ;

Considérant que cette transformation permet d'augmenter l'ensoleillement des jardins privatifs ;

Considérant dès lors que la nouvelle disposition de ces logements permet d'augmenter les superficies de jardins en pleine terre et, notamment, d'améliorer leurs conditions de confort d'accès aux jardins ;

Considérant que le parking souterrain de 12 places s'étend sur une importante proportion de la parcelle ;

Considérant qu'une partie de ce parking n'est ni recouvert de 60 cm de terre arable, ni de terrasses ;

Considérant que cet aspect déroge aux prescriptions de l'article 4 § 2 du titre I du RRU ;

Considérant que cette dérogation découle de la volonté de réaliser des pentes douces pour l'aménagement du jardin, malgré la forte pente de la rue (dénivellation de 80 cm sur la largeur du terrain) ;

Considérant que la demande réduit l'emprise au sol des constructions de 76 % à environ 50 % ;

Considérant en outre que la parcelle existante est entièrement imperméabilisée et que le projet propose un taux d'imperméabilisation de 51 % ;

Considérant que la surface de la zone de cours et jardin, entre l'immeuble à ériger à front de rue et les maisons unifamiliale à réaliser en fond de parcelle, est portée à plus de 250 m² ;

Considérant que la superficie de la parcelle non construite hors sol atteint un peu plus de 420 m², pour une parcelle de 836 m² ;

Considérant que ces proportions respectent le bon aménagement des lieux ;

Considérant par conséquent la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4, § 2) est acceptable ;

Considérant que les plans prévoient explicitement la plantation d'arbres à moyenne tige dans la zone de cours et jardins ;

Considérant dès lors que l'aménagement de la zone de cours et jardin respecte également cette condition émise tant par la commission de concertation que par le Collège échevinal, lors de l'analyse du premier projet ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4 §1^{er} et § 2) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

8^{ème} OBJET

Dossier 16312 – Demande de Monsieur et Madame Bernard & Saskia DE PORTER-DAB pour mettre en conformité la véranda à l'arrière du rez-de-chaussée et la fermeture de la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale sise rue Albert Meunier 42

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité la véranda à l'arrière du rez-de-chaussée et la fermeture de la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur Bernard DE PORTER, le demandeur et Mademoiselle Véronique TAVERNIER, 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 mettre en conformité la véranda à l'arrière du rez-de-chaussée et la fermeture de la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage 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 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la véranda fermant la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage dépasse le profil des 2 constructions mitoyennes ;

Considérant que cette véranda s'adosse à la façade arrière d'un volume annexe, qu'elle présente une profondeur d'1m sur une largeur de 4,66m et une hauteur de 5,30m en bas de versant et de 5,90m en son sommet ;

Considérant que cette véranda dépasse la profondeur du profil mitoyen de gauche et de droite de 5,50m ;

Considérant cependant que cette véranda s'adosse entièrement au mur mitoyen de droite et à une annexe existante à gauche ;

**Considérant dès lors que la demande n'a nécessité aucune rehausse des murs mitoyens ;
Considérant néanmoins que cette véranda dispose de vitrages sur toute sa largeur ;
Considérant que cet aménagement génère des vues obliques non conformes au code civil vers la propriété voisine de droite ;**

Considérant qu'il y a lieu de se conformer aux dispositions du code civil ;

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

Considérant que la véranda sollicitée, à l'arrière du rez-de-chaussée, présente une profondeur limitée à 2,25m et une hauteur de 2,25m en bas de versant et de 2,70m en son sommet ;

Considérant que cette extension s'adosse entièrement au mur mitoyen de droite et à une annexe existante côté gauche ;

Considérant par conséquent que sa réalisation n'a nécessité aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée atteint 15m ;

Considérant qu'une profondeur de jardin de 28m est maintenue ;

Considérant dès lors que cette véranda n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant cependant que les châssis de la façade avant et la porte d'entrée ont été remplacés par des menuiseries en PVC lisse de ton blanc, ne respectant pas les cintrages des baies et modifiant les divisions d'origine, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette modification de façade est de nature à appauvrir les qualités architecturales de cette maison des années 1920 ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir, au prochain remplacement de celles-ci, des menuiseries de qualité respectant le dessin d'origine ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, lors du prochain remplacement des châssis et porte en façade avant, des menuiseries en bois peint ou en PVC structuré, sans rejets d'eau ni grilles de ventilation visibles, moulurés respectant leur dessin d'origine (divisions, en ce compris l'imposte et le cintrage),
- respecter le code civil en matière de vues obliques depuis le véranda à l'arrière du 1^{er} étage.

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

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

9^{ème} OBJET

Dossier 16298 – Demande de Monsieur Olivier DROPSY pour démolir l'annexe du rez-de-chaussée et construire une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale sise rue des Deux Chaussées 34

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

DESCRIPTION : démolir l'annexe du rez-de-chaussée et construire une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle reprend les considérations suivantes :

- les plans ne reflètent pas exactement la situation quant à l'élévation arrière
- la perte d'une partie de la vue à l'arrière et de luminosité des pièces du rez-de-chaussée du n°32 (via la verrière et le lanterneau) et de la terrasse en raison de la hauteur et de la profondeur du mur de l'extension projetée
- la solidité du mur mitoyen et son emplacement par rapport aux propriétés et la possibilité d'utiliser le mur de deux briques existant pour servir de base à l'extension
- le refus d'un quelconque dépassement au-dessus du fonds du n°32, isolation des murs comprise
- l'aspect extérieur du mur sur le côté de cette extension du premier étage (peinture claire)
- les deux terrasses projetées (si elles se réalisent) devraient être déclarées non accessibles et non constructibles
- la démolition de l'abri doit préserver le mur de l'annexe du n° 32, qui abrite un local technique et une salle de bain et le maintien de la corniche de cette extension
- la limite entre les deux propriétés qui n'est pas certaine telle que positionnée aujourd'hui

MOTIFS :

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) 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 : Madame Lauri PIRET, représentant le demandeur et Monsieur MATHOUX, l'architecte et Madame MICHAUX, 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 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 démolir l'annexe du rez-de-chaussée et construire une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition d'une petite annexe (abri de jardin) à l'arrière du rez-de-chaussée
- la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage (chambre)
- l'agrandissement de baies au rez-de-chaussée
- le remplacement des menuiseries en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les plans qui ne reflètent pas exactement la situation quant à l'élévation arrière, la perte d'une partie de la vue à l'arrière et de luminosité des pièces du rez-de-chaussée du n°32 (via la verrière et le lanterneau) et de la terrasse en raison de la hauteur et de la profondeur du mur de l'extension projetée, la solidité du mur mitoyen et son emplacement par rapport aux propriétés et la possibilité d'utiliser le mur de deux briques existant pour servir de base à l'extension, le refus d'un quelconque dépassement au-dessus du fonds du n°32, isolation des murs comprise, l'aspect extérieur du mur sur le côté de cette extension du premier étage (peinture claire), les deux terrasses projetées (si elles se réalisent) devraient être déclarées non accessibles et non constructibles, la démolition de l'abri doit préserver le mur de l'annexe du n° 32, qui abrite un local technique et une salle de bain et le maintien de la corniche de cette extension et la limite entre les deux propriétés qui n'est pas certaine telle que positionnée aujourd'hui ;

Considérant que la demande prévoit la démolition de l'abri de jardin à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette petite construction (3,5m²) a été construite en retrait d'une quinzaine de cm de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que le mur de l'extension voisine semble entièrement érigé sur la propriété de droite et ne constitue donc pas un mur mitoyen conforme au Règlement Communal sur les Bâtisses mais que la corniche de l'extension voisine surplombe la mitoyenneté ;

Considérant que ni les pertes de chaleur et infiltrations éventuelles liées à la démolition de cette extension ni le positionnement et la propriété des murs et limites mitoyennes ne sont du ressort de l'urbanisme ;

Considérant qu'il y a cependant lieu de s'assurer de la stabilité des constructions maintenues ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée à l'arrière du premier étage dépasse de plus de 3m la construction mitoyenne la moins profonde (de gauche) ;

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

Considérant que les dérogations ne portent que sur les 30 derniers centimètres de l'extension projetée à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que la profondeur de cette extension s'aligne à la profondeur de la construction mitoyenne de droite et qu'elle s'adosse entièrement à celle-ci ;

Considérant que cette extension permet l'aménagement de 2 chambres et d'une salle d'eau confortables au 1^{er} étage ;

Considérant la faible largeur de la parcelle (3,74m) ;

Considérant que la profondeur totale de l'étage reste inférieure à 12m ;

Considérant que les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant par conséquent que l'extension projetée ne serait pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant cependant que la toiture de l'extension du 1^{er} étage est prévue en bitume ;

Considérant qu'une finition esthétique de la toiture de l'extension participerait à sa meilleure intégration au bâti environnant ;

Considérant que la demande ne porte pas sur l'aménagement de ces toitures en terrasses ; que cet aménagement est soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant cependant que la demande prévoit de créer une baie de plein pied au niveau de la chambre, directement vers la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'accès à cette toiture depuis la chambre par un garde-corps placé au droit de la baie ;

Considérant que la demande prévoit la pose d'un cimentage gris du mur mitoyen au droit de la propriété mitoyenne de gauche ;

Considérant que la luminosité pourrait être mieux préservée en prévoyant une peinture de teinte claire pour le mur d'héberge ;

Considérant que le projet n'engendre pas de rehausses excessives des murs mitoyens ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de murs pignons (art.7) en ce que le mur-pignon de droite n'est pas constitué d'un mur de maçonnerie de 28cm construit à cheval sur les 2 propriétés ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les modifications intérieures permettent de créer des espaces de vie confortables et lumineux ;

Considérant que les châssis et porte d'entrée ont été remplacés sans permis d'urbanisme par des menuiseries en aluminium naturel particulièrement peu esthétiques ;

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

Considérant que le demandeur apporte en séance une proposition pour le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant par des menuiseries en bois de teinte anthracite et que le caisson à volet extérieur sera supprimé ; qu'il y a lieu d'indiquer et de dessiner ces modifications dans les plans ;

Considérant que ces nouvelles menuiseries s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques de la maison ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de porter une attention particulière aux détails mis en œuvre en façade avant, tels que la corniche et la descente d'eau ;

Considérant dès lors que, moyennant certaines adaptations, les modifications projetées ne sont pas de nature à porter atteinte à la ZICHEE ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des rehausses du mitoyen conformes au Règlement Communal sur les Bâtisses (28cm de maçonnerie pleine à cheval sur les 2 propriétés)
- limiter l'accès à la toiture plate du rez-de-chaussée depuis la chambre par un garde-corps placé au droit de la baie
- prévoir une finition esthétique de la toiture de l'extension projetée (toiture verte, lestage en gravier,...)
- dessiner et spécifier les couleur et matériau des menuiseries projetées en façade avant dans un meilleur respect de la typologie de l'habitation
- prévoir une corniche en bois moulurée et munir la descente d'eau d'une souche pluviale en fonte d'1m minimum de hauteur

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

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

10ème OBJET

Dossier 16306 – Demande de Monsieur Philippe MOREAU pour construire une maison unifamiliale, avenue Hugo Van der Goes 71

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une maison unifamiliale

ENQUETE : du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :
- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur et Madame Philippe MOREAU, le demandeur et Monsieur DE VILLEGAS, 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 construire une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la parcelle voisine de droite est libre de toute construction ;

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 projet dépasse la hauteur et la profondeur de la construction mitoyenne de plus de 3m ;

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

Considérant que l'immeuble projeté prolongera le front bâti ;

Considérant que le programme consiste en l'aménagement d'un logement unifamilial avec garage, séjour en bel-étage et de quatre chambres dont une avec terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, le bâtiment s'étend sur une profondeur de 12,50m, sur toute la largeur de la parcelle, à savoir 6,23m ;

Considérant que ces 2 niveaux s'adosse à la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant que la demande n'engendre qu'une rehausse de ce mur mitoyen de gauche de 30cm sur une profondeur de 3,60m ;

Considérant qu'au 2^{ème} étage, la construction s'étend sur une profondeur de 9,90m et qu'elle ne dépasse la construction voisine de gauche que d'1,10m ;

Considérant que le projet engendre une rehausse du mur mitoyen de 25cm en toiture avant et de 1,25m en toiture arrière ;

Considérant que ces rehausses sont limitées et acceptables ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée à l'arrière du 2^{ème} étage, sur la toiture plate ;

Considérant que cette terrasse n'est accessible que depuis une chambre secondaire et une pièce de jeu, ce qui lui confère un caractère accessoire ;

Considérant qu'elle dépasse la profondeur de la construction mitoyenne de 2,20m ;

Considérant qu'une toiture non accessible d'une largeur de 1,90m est aménagée le long de la limite mitoyenne de gauche, en vue de respecter les dispositions du code civil en matière de vues vers la propriété voisine de gauche ;

Considérant qu'un bac planté d'une largeur de 45cm est aménagé en limite mitoyenne de droite ;

Considérant cependant que cette disposition ne permet pas à la demande de se conformer au code civil en matière de vues vers la propriété voisine de droite ;

Considérant en outre que cette terrasse est dépourvue de garde-corps ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter des dispositions du code civil et de munir la terrasse de garde-corps ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin depuis le salon présente une profondeur de 1,70m sur une hauteur de 80cm ;

Considérant que cet escalier présente une largeur comprise entre 2,40m et 2,80m et qu'elle s'implante en limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que cet aménagement ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues ;

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

Considérant qu'un décaissement du niveau naturel du sol permet l'aménagement d'une cour, accessible depuis une chambre à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cet aménagement nécessite la construction d'un mur de jardin d'une hauteur d'1,30m et ce, sur une profondeur de 3,20m ;

Considérant que cet aménagement n'est pas de nature à engendrer des nuisances vis-à-vis des propriétés voisines ;

Considérant que la façade avant présente une hauteur de 8,40m, soit un dépassement de la construction mitoyenne de 30cm ;

Considérant néanmoins que la hauteur de cette façade ne dépasse pas la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ;

Considérant dès lors qu'elle respecte les dispositions de l'article 5 du titre I du RRU ;

Considérant que cette façade dispose d'un parement de briques de ton brun/rouge, d'un soubassement de pierre bleue et de châssis PVC de ton gris-foncé ;

Considérant les caractéristiques architecturales hétéroclites du bâti circonvoisin ;

Considérant dès lors que l'esthétique générale de la façade avant s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant cependant que les plans ne représentent aucune gouttière, corniche ni descente d'eau pluviale ;

Considérant que l'architecte déclare, en séance de la commission de concertation, que le système de récupération des eaux de toiture projeté est intégré dans l'épaisseur du mur de façade ;

Considérant que les plans annexés à la demande ne précisent aucun aménagement de la zone de recul ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un aménagement de cette zone de recul respectant les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en la matière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'article 7 du règlement communal sur les bâtisses en ce que le mur mitoyen de droite n'est pas constitué de maçonnerie pleine d'une épaisseur de 28cm ;

Considérant que le demandeur motive cette dérogation par sa volonté d'améliorer l'isolation acoustique du logement, dans le cas de réalisation de 2 murs distincts ;

Considérant que les dispositions du code civil prévoient explicitement la possibilité au propriétaire voisin de s'ancrer dans le mur mitoyen ;

Considérant par conséquent que cette dérogation porte atteinte aux droits des tiers ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de, soit respecter les dispositions du règlement communal sur les bâtisses et donc du code civil, soit de fournir une servitude enregistrée relative à la constitution du mur mitoyen pour permettre d'éviter la problématique d'ancrages futurs dans ledit mur mitoyen ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est acceptable moyennant l'obtention d'une servitude en bonne et due forme ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- munir la terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage de garde-corps, d'un pare-vues et d'un bac planté, conformément aux réglementations en vigueur,
- végétaliser la toiture plate inaccessible,
- rendre l'escalier d'accès au jardin depuis le 1^{er} étage conforme aux dispositions du code-civil en matière de vues,
- conformer la demande aux prescriptions du RCB en matière d'épaisseur de mur pignon (art. 7) ou fournir une servitude enregistrée relative à la constitution du mur mitoyen pour permettre d'éviter la problématique d'ancrages futurs dans ledit mur mitoyen,
- proposer un aménagement de la zone de recul conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses,
- représenter, sur les plans, les corniches et descentes d'eau pluviale, ainsi que le détail de la gouttière ou corniche en façade ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) 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.

11^{de} VOORWERP

Dossier ENS/29 – Aanvraag van N.V. MARSH voor het plaatsen van een logo op de voorgevel, een totem langs de voortuin en een led scherm op het dak, Herrmann-Debrouxlaan 2

GEBIED : In het GBP : administratiegebied, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langsheen structurerende ruimte

BESCHRIJVING : Het plaatsen een logo op de voorgevel, een totem langs de voortuin en een led scherm op het dak

ONDERZOEK : nihil

MOTIEVEN :

- afwijking op art.36 §1 van titel VI van de GSV (uithangbord gelijklopend met een gevel in de verboden gebieden)
- afwijking op art.38 §1 van titel VI van de GSV (op een dak geplaatst uithangbord in de verboden of beperkte gebieden)

AUDITIE : Mijnheer LEFEBURE, de vertegenwoordiger van de aanvrager

Na een gedachtewisseling, brengt de overlegcommissie het volgende advies uit :

Overwegend dat het goed gelegen is in een administratiegebied, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langsheen structurerende ruimte van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en gewijzigd door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2013;

Overwegend dat het goed gelegen is in een verboden en beperkt gebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegend dat de aanvraag het plaatsen van een logo op de voorgevel, een totem langs de voortuin en een led scherm op het dak betreft ;

Overwegend dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de overlegcommissie voor handelingen en werken in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, wat bedoeld dat het een verboden gebied van de GSV voor uithangborden is;

Overwegend dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake uithangborden (Titel VI, art. 36, § 1), daar het aangevraagd logo dat op de voorgevel te plaatsen is, niet onder de laagste vensterdorpel van de eerste verdieping aangebracht is ;

Overwegend dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake uithangborden (Titel VI, art. 38, § 1), daar de voorziene led scherm dat op het dak zal geplaatst worden enkel uit afzonderlijke letters of tekens mag bestaan;

Overwegend dat de bevestigingen op de drager zo goed mogelijk verborgen zijn moeten, en geen andere achtergrondpanelen dan deze die strikt noodzakelijk zijn voor het verbergen van de basisdragers omvatten mag;

Overwegend dat de afwijking aan de voorschriften dan het artikel 38, § 1 van de GSV de scherm betreft en niet zijn bevestigingen;

Overwegend dat de voorziene led scherm van natuur is de omgevende woningen te storten door een overdreven helderheid;

Overwegend dat bij gevolg de afwijking aan het artikel 38, § 1 van de GSV niet aanvaardbaar is;

Overwegend dat de voorziene uithangboord op de voorgevel en de totem in harmonie zijn met het bouwwerk waarop ze aangebracht zullen zijn;

Overwegend dat de uithangboord lichtgevend is;

Overwegend dat de reclamezuil vastgemaakt is in de private ruimte;

Overwegend dat de uitbaters hun activiteiten wensen bekend te maken;

Overwegend dat het wijs zal zijn de totem dichterbij het kruispunt te verplaatsen, om dichterbij de ingang van het gebouw te zijn;

Overwegend dat bij gevolg enkel de afwijking aan het art. 36, § 1 aanvaardbaar is;

Gunstig advies voor een periode van 9 jaar onder volgende voorwaarden:

- de led scherm afschaffen,**
- de totem in de achteruitbouwstrook dichterbij het kruispunt verplaatsen.**

Gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen, voorafgaandelijk aan de aflevering van de vergunning.

Gezien het unaniem voorwaardelijke gunstig advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van het BSO-DS en de Gemeente, is de afwijking aan het artikel 36, § 1 verleend.

12^{ème} OBJET

Dossier ENS/27 – Demande de la S.A. EUROP ASSISTANCE BELGIUM pour maintenir 3 enseignes et une horloge existantes et placer une nouvelle enseigne, boulevard du Triomphe 172

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

DESCRIPTION : maintenir 3 enseignes et une horloge existantes et placer une nouvelle enseigne

ENQUETE : néant

MOTIFS : - dérogation à l'art.36§3 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade en zones générale et élargie)

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

Considérant que le bien se situe en zone administrative, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit de maintenir 3 enseignes et une horloge existantes et placer une nouvelle enseigne ;

Considérant que la demande déroge à l'art.36§3 du titre VI du RRU (l'enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade en zones générale et élargie) en ce que deux des enseignes ne sont pas situées sous le seuil des baies des étages concernées par l'activité ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le maintien d'une enseigne en lettres découpées et d'une horloge au dernier niveau de la façade arrière,
- le maintien de l'enseigne située au rez-de-chaussée en façade avant, sur l'angle du bâtiment,
- le maintien du totem en zone de recul,
- le placement d'une enseigne sur la façade principale du bâtiment ;

Considérant que l'enseigne en lettres découpées et l'horloge au dernier niveau de la façade arrière s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales et urbanistiques du bâtiment ;

Considérant que l'enseigne située au rez-de-chaussée en façade avant, sur l'angle du bâtiment, est dispensée de permis d'urbanisme ;

Considérant que le totem en zone de recul est dispensé de permis d'urbanisme ;

Considérant que le placement de la nouvelle enseigne en façade principale s'intégrerait mieux à l'architecture du bien si elle était réalisée en lettres découpées (voir modèle sur l'autre façade) ;

Considérant que les maintien et placement de ces enseignes ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités du voisinage moyennant l'amélioration de la nouvelle enseigne ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'enseigne placée parallèlement à une façade sont acceptables ;

Avis favorable à condition que la nouvelle enseigne soit réalisée en lettres découpées sur le modèle de l'enseigne existante en façade arrière.

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 d'enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade en zones générale et élargie est octroyée, le permis d'urbanisme peut être délivré pour une durée de 9 ans, moyennant le respect des conditions émises.

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

13^{ème} OBJET

Dossier 16314 – Demande de S.P.R.L. VANCOZETA pour installer une pergola en zone de recul d'un immeuble mixte sis boulevard du Souverain 274

ZONE : au PRAS : zone mixte et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : installer une pergola en zone de recul d'un immeuble mixte

ENQUETE : Du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
Elles concernent principalement :

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

- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur Jean-Luc COLIN, le demandeur.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager une pergola en zone de recul d'un immeuble mixte ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 octobre 2015 au 5 novembre 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 d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) en ce que la pergola projetée s'implante en zone de recul ;

Considérant que cette pergola permet la couverture d'une terrasse destinée à une activité HORECA ;

Considérant que cette pergola présente une profondeur de 8,20 m sur une largeur de 14m ;

Considérant que cette pergola s'adosse en appentis et présente une hauteur de 3m en bas de versant, et une hauteur de 4m en son sommet ;

Considérant que cette pergola présente une ossature en bois et une couverture amovible en toile de teinte blanche ;

Considérant que les poteaux de bois de l'ossature s'implantent dans l'alignement des arbres existants, limitant ainsi leur impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant que le demandeur a déclaré, en séance de la commission de concertation, qu'aucune paroi latérale ne sera placée autour de la terrasse ;

Considérant que la pergola projetée participe à l'animation commerciale du carrefour sans nuire à la ZICHEE, ni aux qualités architecturales du bâtiment ;

Considérant dès lors que cette pergola s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques du bien et du voisinage ;

Considérant qu'il s'agit d'une structure légère ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux

prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) sont acceptables ;

Avis favorable à condition de :

- préciser sur les plans annexés à la demande les évacuations des eaux projetées,
- compléter la coupe avec l'amorce du bâtiment, le profil du trottoir et les arbres,
- fournir des élévations existantes et projetées (côté boulevard du Souverain et chaussée de Wavre).

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 d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) sont octroyées 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.

14^{ème} OBJET

Dossier 16305 – Demande de Monsieur et Madame David et Laurence MELON pour transformer, agrandir et rénover une maison unifamiliale trois façades (lucarnes, terrasse, isolation) sise avenue Docteur Edmond Cordier 27

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	transformer, agrandir et rénover une maison unifamiliale trois façades (lucarnes, terrasse, isolation)
ENQUETE :	du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement l'opposition au placement de l'escalier d'accès au jardin dans la zone de retrait latéral et à l'abattage de la haie existante.
MOTIFS :	- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
AUDITION :	Madame Laurence MELON, la demanderesse, Madame Catherine JANSSENS, l'architecte et Madame COLLIGNON, 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 transformer, agrandir et rénover une maison unifamiliale trois façades (lucarnes, terrasse, isolation) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **l'agrandissement de la terrasse existante à l'arrière du 1^{er} étage, avec déplacement en zone de retrait latéral de l'escalier d'accès au jardin,**
- **l'aménagement d'un salon TV avec kitchenette dans la partie arrière du rez-de-chaussée,**
- **la transformation de la toiture à trois pans en toiture à deux versants, avec la réalisation d'une large lucarne dans chacun des deux versants de toiture,**
- **l'aménagement de deux chambres et une salle de douche dans les combles agrandis,**
- **le placement d'une isolation en façades latérale et arrière,**
- **le remplacement de la haie existante par une haie conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses ;**

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 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'opposition au placement de l'escalier d'accès au jardin dans la zone de retrait latéral et à l'abattage de la haie existante ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce que le déplacement de l'escalier en zone de retrait latéral limite la largeur de celle-ci à 2,18 m au droit de l'escalier ;

Considérant qu'aucune des maisons avoisinantes ne dispose d'un escalier d'accès au jardin en zone de retrait latéral, d'après les plans annexés à la présente demande ;

Considérant que la maison trois façade présente une largeur de façade de 7 m, ce qui permet aisément l'aménagement d'une terrasse spacieuse avec escalier d'accès au jardin dans le prolongement de la façade latérale ;

Considérant que cet escalier d'accès au jardin, bien que respectant les dispositions du code civil en matière de vues, serait de nature à engendrer des vues intrusives vers la propriété voisine de gauche (n° 29) ;

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

Considérant que la zone de retrait latéral présente actuellement une largeur de 3,20 m, permettant d'isoler la façade latérale tout en maintenant un retrait latéral de 3 m ;

Considérant que les façades existantes du bien sont en briques peintes en blanc ;

Considérant dès lors que la pose d'un crépi blanc sur isolant, sur la façade latérale, s'intègre harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien et du groupe de maisons auquel il appartient ;

Considérant que la demande inclut le remplacement du massif de haie existant par une haie conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les conifères visés par cet abattage sont, d'après la déclaration de l'architecte en séance, implantés en zone de retrait latéral tout le long de la façade latérale ;

Considérant que la demande ne précise pas s'il s'agit d'arbres à haute tige ou non ;

Considérant que seul l'abattage d'arbres à haute tige est soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme (hauteur de plus de 4 m et circonférence du tronc, mesurée à 1,50 m du sol, de plus de 40 cm) ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser ce volet de la demande ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension de la terrasse dépasse de plus de 3 m la construction voisine ;

Considérant que le projet vise à augmenter la profondeur de la terrasse à 2,86 m sur une largeur de plus de 5 m ;

Considérant que cette augmentation de profondeur porte sur 1,12 m et que cette partie de la terrasse est prévue à 1,90 m de l'axe mitoyen, conformément aux dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que la construction mitoyenne dispose également d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse, terrasse comprise, restera limitée à environ 11,85 m ;

Considérant par conséquent que l'agrandissement de la terrasse n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande inclut l'aménagement, à l'arrière du rez-de-chaussée, d'un salon TV avec kitchenette ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de placer une kitchenette supplémentaire dans un logement unifamilial ;

Considérant de plus que la hauteur sous plafond de ce salon TV est limitée à 2,19 m maximum et ponctuellement à 2,14 m ;

Considérant que le titre II du règlement régional d'urbanisme impose une hauteur libre sous plafond de minimum 2,20 m pour les dégagements et locaux non habitables et de 2,50 m pour les locaux habitables (titre II, art. 4) ;

Considérant dès lors que l'aménagement sollicité déroge de manière importante aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une pièce n'impliquant pas de séjour prolongé ;

Considérant que la dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) peut être accordée pour une pièce non habitable ou n'impliquant pas de séjour prolongé (bureau ou autre) ;

Considérant que la maison fait partie d'un groupe de 3 maisons, dont la seconde construction d'about ne dispose également que de deux versants de toiture ;

Considérant que le groupe voisin de maisons présente des caractéristiques architecturales différentes de celui auquel appartient le bien faisant l'objet de la demande (couleurs de briques et de tuiles, etc.) ;

Considérant dès lors que la transformation des combles par redressement du 3^{ème} versant de toiture s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques de l'ensemble de maisons ;

Considérant que le projet vise la réalisation d'une lucarne largement vitrée d'une largeur égale aux 2/3 du développement de la façade isolée et d'une hauteur de 2 m, dans chacun des deux versants de la toiture ;

Considérant dès lors que ces éléments respectent les dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture) ;

Considérant que le bien dispose déjà d'un chien assis dans chacun des trois versants de la toiture, d'une hauteur de 1,60 m ;

Considérant que la transformation de la toiture permet d'y aménager deux chambres (de 14 et 17 m²) et une salle de douche, portant le nombre total de chambres du logement unifamilial à 4 ;

Considérant que les impositions à respecter en matière d'isolation engendrent un complexe de toiture des lucarnes limitant la hauteur sous plafond dans les combles à 2,32 m ;

Considérant l'existence d'une corniche d'une saillie de 50 cm par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant dès lors que l'impact visuel des lucarnes, depuis l'espace public, reste limité ;

Considérant que les chiens assis projetés disposeront d'un cadre en finition bois gris, dans une toiture en ardoises et munis de châssis en aluminium gris foncé ;

Considérant que les matériaux projetés et leur teinte s'intègrent discrètement au bâti circonvoisin ;

Considérant que les transformations sollicitées en toiture s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien et du groupe de maison auquel il appartient ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **déplacer l'escalier d'accès au jardin de la zone de retrait latéral vers l'emprise de la terrasse (en le prolongeant),**
- **prévoir, à l'arrière du rez-de-chaussée, une pièce n'impliquant aucun séjour prolongé (bureau, salle de jeux ou autre) et y supprimer la kitchenette,**
- **préciser l'aménagement projeté et existant de la zone de retrait latéral, notamment à propos du statut des arbres à abattre (arbres à haute tige ou non).**

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), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi que de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – mitoyenneté (titre I, art. 3) est, quant à elle, refusée.

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

15^{ème} OBJET

Dossier 16304 – Demande de Monsieur et Madame VANDERVEKEN-CUVELIER pour transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (construire une extension sur deux étages en façade arrière, réaliser 3 lucarnes et peindre les façades en blanc), rue Gustave Timmermans 1

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle au PPAS n° 42 : zone d'habitat et zone de recul (arrêté royal du 10 mars 1987)
DESCRIPTION :	transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (construire une extension sur deux étages en façade arrière, réaliser 3 lucarnes et peindre les façades en blanc)
ENQUETE :	du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015. Trois lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles reprennent les remarques suivantes: <ul style="list-style-type: none">- la mise en peinture des façades, la construction d'une extension sur 2 niveaux et l'ajout de lucarnes trop volumineuses briserait le caractère homogène et esthétique de l'ensemble des constructions du quartier, la façade arrière de la maison étant visible depuis les rues Christiaens et Simons- la préservation de l'ensoleillement et du « champ de vue » des voisins- le fait que le voisin (n°3) s'est vu refuser une extension sur 2 niveaux et le risque de précédent si cette demande était acceptée
MOTIFS :	- dérogations aux prescriptions II, c) (gabarits) et II, e) (aspect des constructions) du PPAS n° 42 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
AUDITION :	Monsieur et Madame VANDERVEKEN-CUVELIER, les demandeurs et Monsieur Cédric CALLEWAERT, l'architecte et Monsieur PAULUS, le réclamant.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis pour vérification de l'historique des permis délivrés et refusés dans le cadre du plan particulier d'affectation du sol.

16^{ème} OBJET

Dossier 16308 – Demande de Madame Loan HUYNH pour mettre en conformité le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant et l'installation de deux climatiseurs en façade arrière d'un immeuble mixte sis Chaussée de Wavre 1541

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

- DESCRIPTION :** mettre en conformité le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant et l'installation de deux climatiseurs en façade arrière d'un immeuble mixte
- ENQUETE :** du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement la nuisance sonore générée par le climatiseur installé sur la façade arrière, au 1^{er} étage.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU (
 - application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Madame Loan HUYNH, la demanderesse, Madame POLLET, la réclamante et Monsieur PARIZEL, son 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 le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant et l'installation de deux climatiseurs en façade arrière d'un immeuble mixte ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la nuisance sonore générée par le climatiseur installé sur la façade arrière, au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les climatiseurs installés au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage dépassent le profil des 2 constructions mitoyennes ;

Considérant la demande indique que le modèle des climatiseurs installés génère une émission sonore de 64dB, mesurée à 1 m de la source, selon la documentation remise par le demandeur ;

Considérant en outre que le climatiseur du 1^{er} étage est implanté à seulement 50cm de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant par conséquent que l'installation de ces climatiseurs est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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) pourraient être acceptables moyennant déplacement du climatiseur du 1^{er} étage ;

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 les châssis de la façade avant, la vitrine et la porte d'entrée ont été remplacés par des menuiseries en PVC de ton blanc sans permis d'urbanisme et que ce changement est de nature à appauvrir les qualités architecturales de cet immeuble datant de 1909 ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir, en façade avant, au prochain remplacement de celles-ci, des menuiseries en bois ou PVC structuré sans rejet d'eau ni grilles de ventilation visibles respectant le dessin d'origine ;

Avis favorable à condition de :

- prévoir, en façade avant, lors du prochain remplacement de celles-ci, des menuiseries en bois ou PVC structuré sans rejet d'eau ni grilles de ventilation visibles respectant le dessin d'origine,
- déplacer le conditionnement d'air du 1^{er} étage à côté de celui du rez-de-chaussée, ou le supprimer (le dispositif doit respecter les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 contre la lutte des bruits de voisinage).

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

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

17^{ème} OBJET

Dossier 16295 – Demande de Monsieur Nicolas JULEMONT pour aménager les combles et construire 2 lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale, avenue Pré des Agneaux 81

ZONE : au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : aménager les combles et construire 2 lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

AUDITION : Monsieur Nicolas JULEMONT, le demandeur.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente de la réception de l'avis de la C.R.M.S. sur la demande.