

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

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

27-01-2016

Présents/Aanwezig :

Mr A. LEFEBVRE Président
Mr M. BRIARD, membre BDU-DU
Mr J. VACANT, membre IBGE
Mme C. KUHN, architecte
Mr C. HERPIGNY, secrétaire technique
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 16346 – Demande de Monsieur Jonathan BOILS pour agrandir et transformer une maison unifamiliale (lucarne latérale, isolation toiture, remplacement des menuiseries) avenue du Kouter 356

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

DESCRIPTION : agrandir et transformer une maison unifamiliale (lucarne latérale, isolation toiture, remplacement des menuiseries)

ENQUETE : du 31 décembre 2015 au 14 janvier 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 6 (toiture - hauteur), art. 11 (aménagement de la zone de recul) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur Jonathan BOILS, le demandeur et Monsieur Pierre DANDOIS, 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 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 d'agrandir et transformer une maison unifamiliale (lucarne latérale, isolation toiture, remplacement des menuiseries) ;

Considérant que, conformément à l'article 126/1 du CoBAT, les demandeurs ont introduit, le 25 janvier 2016, une demande modifiée (indice II) ;

Considérant que cette demande porte plus précisément sur :

- l'isolation par l'extérieur de la toiture
- la construction d'une lucarne en toiture latérale
- la démolition d'extensions construites sans permis
- l'aménagement des combles et la création d'un nouvel escalier
- le remplacement de la porte d'entrée et des châssis

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 31 décembre 2015 au 14 janvier 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que celle-ci prévoit l'isolation de la toiture par l'extérieur, dépassant ainsi le profil de la construction mitoyenne de référence (de gauche) ;

Considérant cependant que cette dérogation ne porte que sur l'épaisseur de l'isolation, à savoir 10cm ;

Considérant de plus que, vu la légère pente de la rue, les toitures des maisons mitoyennes sont quelque peu décalées ;

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

Considérant que l'aménagement projeté de la zone de cour et jardin ne déroge pas aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) en ce que les klinkers existants sont enlevés au profit d'une pelouse sur plus de la moitié des de la surface de la zone de jardin ;

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 prévoit la construction d'une lucarne en toiture latérale de la maison ;

Considérant que la maison concernée fait partie d'un ensemble de 4 maisons groupées dans un quartier à l'architecture particulièrement homogène ;

Considérant que la lucarne, telle qu'implantée dans la version modifiée (indice II) respecte le code civil en matière de vues droites vers la propriétés voisines de droite ;

Considérant que cette lucarne en zinc présente des dimensions relativement limitée et qu'elle est située en façade latérale ;

Considérant dès lors que cette dernière sera peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement des combles de l'immeuble (espace de rangement) ;

Considérant que le projet prévoit la fermeture de l'escalier existant entre le 1^{er} étage et le niveau situé sous toiture et la création d'un nouvel escalier d'accès en colimaçon afin d'accéder aux grenier aménagé sans passer par la chambre principale ;

Considérant que cette modification engendre la réduction de la chambre 2 existante à 6,25m², ce qui déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale des chambres (titre II, art.3) en ce que celle-ci est inférieure à 9m² ;
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial existant et qu'il est possible d'y disposer un lit et une garde-robe et un petit bureau ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art.3) est acceptable ;
Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de quatre maisons érigé par le même maître de l'ouvrage et qui disposait à l'origine de menuiseries identiques ;
Considérant néanmoins qu'aucune maison ne dispose actuellement encore des châssis d'origine ;
Considérant toutefois que les châssis posés sont de nature à porter atteinte aux qualités architecturales d'origine du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
Considérant que la demande prévoit le remplacement de la porte d'entrée par une porte en bois présentant le même dessin que celui de la porte d'origine ;
Considérant que les châssis de la façade avant seront remplacés par des châssis en bois présentant une division tripartite et des petits-bois similaires à ceux d'origine ;
Considérant que la demande prévoit la reconstruction d'un muret de clôture vers l'espace public et le réaménagement de la zone de recul en jardinet, conformément au règlement régional d'urbanisme et au Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de superficie minimale (titre II, art.3) sont octroyées le permis d'urbanisme peut être délivré.

2^{ème} OBJET

Dossier 16318 – Demande de S.A. MYOSOTIS UCCLE pour démolir une maison unifamiliale et construire un immeuble d'angle de 6 logements, avenue Charles d'Orjo de Marchovelette 5

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : démolir une maison unifamiliale et construire un immeuble d'angle de 6 logements

ENQUETE : du 31 décembre 2015 au 14 janvier 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 6 (toiture - éléments techniques), art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur VAN EETVELDE, les architectes.

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 démolir une maison unifamiliale et construire un immeuble d'angle de 6 logements ;

Considérant que la présente demande fait suite à la délivrance d'un certificat d'urbanisme (CU n°16137) délivré en date du 2 juin 2015 pour démolir une maison et construire un immeuble d'angle de 6 logements ;

Considérant qu'en date du 2 avril 2015, la commission de concertation a, dans son avis unanime rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme sur la demande de certificat, estimé que les dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - hauteur), art.10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du règlement régional d'urbanisme sont susceptibles d'être accordées au stade du permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'un immeuble de 807 m² plancher hors sol sur 2 parcelles d'angle, au croisement de l'avenue Michiels ;

Considérant la création de nouveaux logements présentant de bonnes dimensions (appartements 2 et 3 chambres) ;

Considérant que le programme du projet consiste en :

- un sous-sol comprenant 6 emplacements de stationnement, les caves et locaux techniques communs
- 1 appartement 3 chambres et bureau, l'accès piéton et l'accès carrossable à l'ascenseur à voitures au rez-de-chaussée
- 1 appartement 3 chambres et 1 appartement 2 chambres au 1^{er} étage
- 2 appartements 2 chambres et la 3^{ème} chambre du duplex au 2^{ème} étage
- les pièces de vie et 2 chambres du duplex au 3^{ème} étage

Considérant que les façades avant de l'immeuble sont implantées en recul de 5m de la limite de propriété, de manière à respecter l'alignement des constructions avenue Michiels et l'alignement de la maison existante vers l'avenue d'Orjo de Marchovelette ;

Considérant que le sous-sol est entièrement construit, dérogeant ainsi aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (art.4), d'aménagement des zones de cours et jardins (art. 12) et maintien d'une surface perméable (art. 13) ;

Considérant la disposition particulière de la parcelle, située sur un angle, entourée d'une propriété en L et à proximité de l'autoroute ;

Considérant que le projet prévoit le maintien d'une partie non construite en intérieur d'îlot au rez et aux étages de l'immeuble ;

Considérant également que la toiture du sous-sol libre de construction est aménagée en toiture verte ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme liées à la construction totale de la parcelle sont acceptables ;

Considérant que le rez, le 1er et le 2ème étage observent un recul des limites mitoyennes à l'arrière de l'immeuble, que ce recul de plus de 2,5m permet d'aménager des logements traversants pourvus de fenêtres pour les pièces de vie aménagées à l'arrière de la construction ;

Considérant que la profondeur de l'immeuble est limitée à 9,75m au droit de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que la parcelle voisine n'est pas construite, mais que la plupart des constructions dans cette portion de l'avenue Michiels sont des maisons 3 façades ;

Considérant qu'une construction de type 3 façades sur la parcelle, vers l'avenue Michiels, répond au bon aménagement des lieux en permettant de créer un retrait latéral et d'augmenter la superficie de jardin sur la parcelle ;

Considérant qu'une zone de retrait latéral plantée (60cm de terre arable sur le niveau du sous-sol) est ainsi créée à droite de l'immeuble ;

Considérant que le recul de la construction projetée, vers la limite mitoyenne de droite, atteint 3m ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le gabarit (hauteur de corniche et toiture) projeté du bâtiment dépasse, au niveau du 3^{ème} étage en retrait, le profil de la construction de référence (n°229 avenue Michiels) ;

Considérant que ces dérogations restent relativement limitées et que le projet maintient la possibilité de faire, sur le terrain mitoyen, un raccord harmonieux entre les constructions existantes et le projet ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que certains éléments techniques (panneaux solaires et cabanon d'ascenseur) dépassent le profil de la toiture de l'immeuble ;

Considérant cependant que ces dépassements du niveau de la toiture plate sont relativement limités (40cm pour les panneaux solaires et 1m pour le cabanon) et seront donc peu visibles depuis l'espace public ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que d'autres éléments techniques (tuyaux de ventilation) seront également présents en toiture ; qu'il y a lieu de représenter ceux-ci sur la plan de toiture ;

Considérant que, suite à la pose de ces éléments techniques en toiture, le projet ne prévoit pas de toiture verte sur le dernier étage ;

Considérant la toiture projetée du dernier étage possède une superficie de 140m², que la pose d'une toiture verte et d'éléments techniques n'est pas incompatible ;

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

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art.10) en ce que la saillie des balcons situés vers l'avenue d'Orjo de Marchovelette dépasse, par rapport au front de bâtisse, 1 mètre aux 1er et 2^{ème} étages et en ce que la saillie du balcon du 1er étage vers l'avenue Michiels dépasse 12cm sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade ;

Considérant que la hauteur libre minimum sous l'oriel le plus bas atteint 2,25m ;

Considérant que la saillie des éléments en façade est limitée à des balcons intégrés dans des jeux de volumes en façade ;

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

Considérant par conséquent que ces éléments en saillie ne constituent aucun danger pour les passants ;

Considérant de plus que les particularités de cette parcelle d'angle permettent d'avoir un gabarit quelque peu accentué sur l'angle ;

Considérant également que les oriels, balcons rentrants et terrasses créent un jeu de volumes plaisant ;

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

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

Considérant que le principe du jeu de volumes des façades et les matériaux proposés (enduit clair et foncé, zinc,...) participent avantageusement à l'animation des façades ;

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

Considérant dès lors que les caractéristiques architecturales et urbanistiques du bâtiment projeté s'intègrent harmonieusement aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'évacuation de l'air du niveau de sous-sol est assurée par des gaines débouchant dans le jardin ;

Considérant que ces dernières sont placées à proximité des limites mitoyennes et qu'il y a lieu de limiter l'impact de ses sorties d'évacuation sur les propriétés mitoyennes ;

Considérant que la demande prévoit une citerne et un bassin d'orage suffisants ;

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 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 respecter les dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière de murs pignons ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est refusée ;

Considérant qu'il y a également lieu d'obtenir l'accord du propriétaire de la parcelle voisine de droite avant la mise en œuvre de l'isolation des murs pignons par l'extérieur ;

Vu l'avis du Siamu sur la demande ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **déplacer les sorties d'évacuation du sous-sol à minimum 2 m des limites mitoyennes**
- **prévoir des murs mitoyens conformes aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses (28cm de maçonnerie pleine à cheval sur les 2 propriétés)**
- **prévoir une toiture verte en toiture de l'immeuble**

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 de la construction (titre I, art.4), de hauteur de la façade avant (titre I, art.5), de toiture – hauteur et éléments techniques (titre I, art.6), d'éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà (titre I, art.10), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art.12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) 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.

3^{ème} OBJET

Dossier 16334 – Demande de Monsieur et Madame Eoghan & Caitriona O'NEILL- NI RAGHALLAIGH pour mettre en conformité la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et d'une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale sise avenue Joseph Chaudron 69

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	mettre en conformité la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et d'une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale
ENQUETE :	du 30 décembre 2015 au 13 janvier 2016. 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 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
AUDITION :	Monsieur et Madame Eoghan & Caitriona O'NEILL- NI RAGHALLAIGH, les demandeurs et Monsieur Laurent AGLAVE, l'architecte et sa collaboratrice.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013;
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et d'une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale ;**

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la construction d'une extension avec verrière en toiture sur toute la largeur de la parcelle à l'arrière du rez-de-chaussée ;**
- la mise en conformité de la construction d'une lucarne en toiture arrière ;**
- l'aménagement du grenier en pièces de vie (2 chambres et une salle de bain);**
- la mise en conformité de la modification des divisions des châssis au rez-de-chaussée et au 1er étage en façade avant ;**

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 décembre 2015 au 13 janvier 2016 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 - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension à régulariser dépasse les profils mitoyens ;

Considérant que l'annexe à mettre en conformité dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde (n° 67 – à droite) de environ 1,75 m et celle de la construction voisine la moins profonde (n° 71 – à gauche) de 3,70 m ;

Considérant que cette extension existe depuis les années 1990 sans jamais avoir fait l'objet d'une plainte ;

Considérant que des extensions de gabarit similaire ont été autorisées aux n° 75 et 79 de l'avenue Joseph Chaudron ;

Considérant que la construction voisine de droite présente également, en retrait d'environ 3 m de l'axe mitoyen, une annexe de gabarit similaire à celle faisant l'objet de la demande ;

Considérant que l'annexe ne dispose pas de murs mitoyens conformes aux prescriptions de l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (en maçonnerie pleine) ;

Considérant néanmoins que la demande prévoit de prolonger lesdits murs le long de cette extension, de manière à les conformer au Règlement Communal sur les Bâtisses (15 cm de part et d'autre de l'axe mitoyen) ;

Considérant que la baie vitrée de l'extension génère des vues non conformes au code civil vers la propriété du voisin de droite (n° 67) ;

Considérant néanmoins que la demande prévoit d'ajouter un film opalin sur toute la hauteur de la vitre, sur une distance de 60 cm par rapport à l'axe mitoyen, supprimant ainsi les vues non conformes ;

Considérant par conséquent que cette extension, ainsi modifiée, 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 – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre II, art. 8) en ce que la pièce où se situe le WC n'est séparée de la salle à manger que par une porte ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'un WC existant dont l'emplacement n'est pas modifié ;

Considérant en outre que ce WC ne donne pas directement dans la salle à manger mais sur une salle de jeux et est de plus situé dans une alcôve relativement isolée ;

Considérant dès lors que cette disposition ne nuit pas au confort du logement unifamilial ;

Considérant donc que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre II, art. 8) est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation d'une lucarne en toiture arrière ;

Considérant que cette lucarne a également été réalisée les années 1990 et n'a jamais fait l'objet d'une plainte ;

Considérant qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elle a permis l'aménagement d'une quatrième chambre et d'une salle de bain dans les combles ;

Considérant que les dimensions raisonnables du chien assis (3,95 m de largeur et 1,67 m de hauteur) ainsi que son importante proportion de vitrage limitent son impact visuel depuis les jardins et participent à son intégration discrète au bâti existant ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la superficie nette éclairante de la chambre projetée en façade avant dans les combles est inférieure au 1/5^{ème} de sa superficie plancher (environ 8 %) ;

Considérant que la superficie nette éclairante de cette chambre ne représente même pas 1/10^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant qu'il serait aisé d'augmenter l'apport de lumière naturelle dans cette chambre par le placement d'une fenêtre de toit ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande prévoit également le placement d'un bac à plantes fixe sur la terrasse à l'arrière du premier étage afin de supprimer les vues obliques non conformes au code civil vers la propriété du voisin de droite (n° 67) ;

Considérant que la régularisation de la modification des divisions des châssis au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en façade avant consiste en la suppression de leur division horizontale ;

Considérant que la maison présente des caractéristiques architecturales intéressantes dont ses divisions de châssis;

Considérant que la porte d'entrée ainsi que la porte de garage présentent des impostes en partie supérieure ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu d'uniformiser le dessin des menuiseries ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- installer une ou plusieurs fenêtre(s) de toit supplémentaire(s) en façade avant de façon à respecter les normes minimales d'éclairage naturel de la chambre en façade avant ;
- prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, des impostes fixes ou des divisions de châssis respectant les caractéristiques architecturales de la maison.

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'au titre II, article 8 dudit règlement sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises. La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est, quant à elle, refusée.

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

4^{ème} OBJET

Dossier 16348 – Demande de Monsieur et Madame Marc & Carla ZWAENEPOEL - DEVALCKENEER pour mettre en conformité les transformations et extensions d'une maison unifamiliale sise rue des Deux Chaussées de 17 à 19

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** mettre en conformité les transformations et extensions d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 31 décembre 2015 au 14 janvier 2016. 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)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur Marc ZWAENEPOEL, le demandeur, Monsieur Laurent AGLAVE, l'architecte et sa collaboratrice.

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 mettre en conformité les transformations et extensions d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée sur toute la largeur de la façade ;
- le complément du mur mitoyen existant à gauche de l'extension du rez-de-chaussée en vue de respecter le Règlement Communal sur les Bâtisses ;
- la mise en conformité de la construction d'un abri de jardin d'une surface de plus de 9m² en fond de parcelle ;
- la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 décembre 2015 au 14 janvier 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la toiture de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse est limitée à 10,90 m ;

Considérant que la profondeur du jardin d'hiver est de 2m44 ;

Considérant que la pièce de vie principale (salon et salle à manger) est ventilée naturellement par la façade avant ;

Considérant en outre que la véranda ne porte pas préjudice à l'éclairage de cette pièce, car sa toiture est entièrement vitrée ;

Considérant que la toiture de cette extension est inclinée selon une pente de 14° par rapport à l'horizontale ;

Considérant qu'elle ne dépasse le profil de l'annexe contiguë que de 90 cm au droit de son ancrage sur la façade arrière du corps de logis principal ;

Considérant que ce dépassement est limité à une quinzaine de cm en son point le plus bas ;

Considérant cependant que cette extension génère des vues obliques non conformes sur les deux parcelles voisines depuis sa façade arrière ;

Considérant cependant que la demande prévoit le placement de films opalins sur les vitrages de façon à supprimer ces vues ;

Considérant que la demande prévoit de compléter l'épaisseur du mur gauche de l'extension (vers le n° 21) de façon à ce qu'il atteigne une épaisseur de 28 cm, conformément aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

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

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 porte sur la mise en conformité de la construction d'un abri de jardin d'une surface de plus de 9m² en fond de parcelle (environ 20m²) ;

Considérant que cet abri est inclus dans l'espace formé, en fond de jardin, par les murs et la clôture mitoyens ;

Considérant que cet abri de jardin ne dépasse pas 2,50 m de hauteur ;

Considérant que le maintien d'un jardin planté en pleine terre de bonne dimension (environ 50m²) ;

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 porte sur la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant ;

Considérant que les châssis actuels ne respectent pas les divisions des châssis d'origine ni le cintrage des baies à l'étage;

Considérant que la demande prévoit, lors du prochain remplacement des châssis, de respecter la situation existante de droit (châssis en bois à double ouvrants sans imposte, châssis respectant le cintrage des baies à l'étage) ;

Considérant dès lors que la façade respectera les caractéristiques urbanistiques du bien et s'intégrera discrètement à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Avis favorable.

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

5^{ème} OBJET

Dossier 16350 – Demande de Madame Elise SERCK pour agrandir, rehausser, transformer et isoler une maison unifamiliale trois façades sise avenue des Mésanges 3

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** agrandir, rehausser, transformer et isoler une maison unifamiliale trois façades
- ENQUETE :** du 31 décembre 2015 au 14 janvier 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - dérogations aux art. 3 (implantation de la construction – façade avant et mitoyenneté) et art. 5 (hauteur de la façade avant) du titre I du RRU
 - application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
 - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur Vincent VAN DIEST, époux de la demanderesse et Madame Catherine MASSART, l'architecte.

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

6^{ème} OBJET

-
- Dossier 16288 – Demande de Monsieur et Madame LEWALLE pour démolir et reconstruire une maison unifamiliale 4 façades sise avenue Jean Accent 21
-

- **ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
-
- **DESCRIPTION :** démolir et reconstruire une maison unifamiliale 4 façades

ENQUETE : du 31 décembre 2015 au 14 janvier 2016. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement le fait que :

- la nouvelle construction ne sera réalisée qu'à 5 m de la haie mitoyenne du n° 17
- la surface au sol projetée est bien supérieure aux surfaces des autres bâtiments avoisinants
- la nouvelle construction de l'aile va changer les perspectives de vue par la construction d'un mur aveugle, causant une perte de luminosité
- le débordement d'1,50 m par rapport à la profondeur du n° 17 et les grandes baies vitrées prévues qui donneront une vue plongeante sur la piscine
- le gabarit en rupture de l'unité et du caractère général des constructions environnantes
- les places de parking seront réduites à deux emplacement au lieu de trois

MOTIFS :

- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur LEWALLE, le demandeur, Messieurs GILLET et de POIX, les architectes, Monsieur DEBRUS et Monsieur HUWELLE, les réclamants.

AVIS EN COURS DE REDACTION

7^{ème} OBJET

Dossier 16359 – Demande de Monsieur Juanma BERNABEU pour réaliser une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale sise avenue Guillaume Lefever 28

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

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

ENQUETE : du 31 décembre 2015 au 14 janvier 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur Juanma BERNABEU, le demandeur et Monsieur G. WILFART, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale et de mettre en conformité le placement d'un auvent au-dessus de la terrasse à l'arrière du bel étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une lucarne en toiture arrière,
- l'aménagement d'une 3^{ème} chambre avec dressing, d'un bureau et d'une salle-de-douche dans les combles;
- la mise en conformité du placement d'un auvent au-dessus de la terrasse à l'arrière du bel étage ;
- le percement d'une porte donnant accès à cette terrasse dans la façade latérale de la cuisine;

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 31 décembre 2015 au 14 janvier 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la lucarne projetée présente une hauteur totale de 2,30m ;

Considérant que cette hauteur supplémentaire permet le placement d'un complexe d'isolation de 39 cm d'épaisseur dans la toiture de ce chien assis ;

Considérant qu'un recul supplémentaire de la lucarne d'une trentaine de centimètres par rapport à la façade arrière permettrait de respecter le règlement régional d'urbanisme en ce qui concerna sa hauteur ;

Considérant que la lucarne projetée présente une largeur de 5,15m, dépassant les 2/3 de la largeur totale de la façade d'1m15 ;

Considérant que cette largeur importante permet l'aménagement de la chambre parentale (3^{ème} chambre) et d'un bureau sous les combles ;

Considérant que le chien assis s'implante à proximité d'un haut mur mitoyen vers la droite (n° 30) ;

Considérant en outre que l'espace projeté entre les axes mitoyens et les joues de la lucarne serait limité à moins de 45 cm, réduisant abusivement les possibilités d'entretien de ces dernières, surtout du côté droit ;

Considérant que l'espace projeté entre le mitoyen existant droit et la joue de la lucarne serait limité à moins de 30 cm, ne permettant pas un gestion en bon père de famille de cet élément ;

Considérant la disposition particulière de la parcelle, proche d'un angle ;

Considérant également sa faible profondeur (moins de 14 m dont environ 4,20 m de jardin) ;

Considérant par conséquent que la réalisation d'une lucarne de hauteur dérogatoire, pratiquement dans le plan de la façade arrière (retrait d'environ 50 cm), serait de nature à engendrer des vues intrusives dans les jardins voisins ;

Considérant que la superficie plancher de la maison unifamiliale reste limitée à 181 m², après transformations ;

Considérant que le logement unifamilial ne comportera que 3 chambres et un bureau au total et que le programme est donc proportionné au bâti ;

Considérant par conséquent qu'une largeur dérogatoire aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme pourrait être acceptable ;

Considérant dès lors qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est acceptable, moyennant réduction de sa hauteur ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la couverture de la terrasse à l'arrière du bel étage par la pose d'un auvent vitré ;

Considérant que la terrasse ainsi couverte ne dépasse ni en hauteur ni en profondeur l'annexe construite conformément au permis de bâtir 10.349 délivré le 31/01/1969 ;

Considérant que la couverture de cette terrasse est intervenue avant 2004 et n'a jamais fait l'objet de plainte auprès de la commune ;

Considérant que la porte fenêtre percée dans la façade latérale de l'annexe ne génère aucune vue non conforme aux dispositions du code civil;

Considérant par conséquent que la couverture de cette terrasse et le percement d'une porte fenêtre dans la façade latérale de l'annexe sont conformes aux prescriptions en vigueur pour le bien ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- reculer la lucarne par rapport au plan de la façade arrière de manière à ce qu'elle ne dépasse pas le profil de la toiture de plus de 2m ;
- déplacer la lucarne contre le mur mitoyen existant de droite (vers le n° 30).

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) est octroyée pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus.

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

8^{ème} OBJET

Dossier 16342 – Demande de Monsieur Chien Long TRUONG pour mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée en immeuble mixte de 3 logements (commerce + logements) chaussée de Wavre 1607

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

DESCRIPTION : mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée en immeuble mixte de 3 logements (commerce + logements)

ENQUETE : du 31 décembre 2015 au 14 janvier 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur Chien Long TRUONG, le demandeur et Madame ROSEUW, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et 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 la transformation d'une maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée en immeuble mixte de 3 logements (commerce + logements) ;

Considérant que la situation de droit présentée dans les plans ne correspond pas à celle des permis délivrés pour le bien ;

Considérant que, selon l'historique des permis de bâtir délivrés pour le bien (en 1913, 1931 et 1937), la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- la démolition de l'atelier existant en fond de parcelle
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin (ancienne cour) et du bel-étage (ancienne terrasse)
- l'extension du commerce existant à l'entièreté du rez-de-chaussée (semi enterré)
- l'aménagement de 3 logements aux étages de l'immeuble (ancien logement unifamilial)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 décembre 2015 au 14 janvier 2016 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 les extensions construites à l'arrière du rez-de-chaussée et du bel-étage dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant cependant que ces extensions ont été construites il y a de nombreuses années (visibles sur les photos aériennes de 1971) et qu'elles n'ont jamais fait l'objet d'aucune réclamation ;

Considérant également que la parcelle se situe dans un îlot densément construit ;

Considérant de plus que la demande porte sur la démolition de l'atelier et que celle-ci permet la création d'un jardin pour le logement du bel-étage ;

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

Considérant que le commerce existant du rez-de-chaussée de l'immeuble a été étendu à l'entièreté de ce niveau mi enterré ;

Considérant que ce commerce est une activité compatible avec le logement ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de l'aménagement d'un logement à chaque étage de l'immeuble : 1 logement 1 chambre au bel-étage (1), un logement 2 chambres au 1^{er} étage (2) et un studio au 2^{ème} étage de l'immeuble (3) ;

Considérant que le logement, qui occupait à l'origine l'arrière du rez-de-chaussée et les étages, a été divisé en 3 unités d'habitation de 92, 65 et 50 m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de :

- superficie minimale (titre II, art.3) en ce que la superficie de la chambre du logement 1 est inférieure à 14m² (10,8m²) et en ce que la superficie du séjour/cuisine du logement 2 est inférieure à 28m² (25m²)
- hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce qu'une partie des pièces du logement 1 (cuisine, salle d'eau et bureau) possèdent une hauteur sous plafond inférieure à 2,20m (2,15m)
- éclairement naturel (titre II, art. 10) en ce que la chambre du logement 1, le séjour du logement 2 et du logement 3 présentent une superficie nette éclairante inférieure à 1/5ème de leur superficie plancher ;

Considérant que l'historique des inscriptions à la population date cette division en 3 logements à 1974, soit avant le 1er juillet 1992, de sorte que l'article 330, § 3 du CoBAT est d'application ; ;

Considérant néanmoins que l'article 330, § 3 du CoBAT prévoit que les actes et travaux visés par l'article 2, 2°, G du règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération bruxelloise et effectués sans permis ne peuvent être refusés que si les actes et travaux ont pour but ou conséquence de créer des logements ne répondant manifestement pas au Titre II du règlement régional d'urbanisme ; que tel est le cas en l'espèce ;

Considérant qu'un meilleur aménagement des logements permettrait de limiter les dérogations du projet aux normes d'habitabilité et de réaliser des logements plus confortables ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art.3), de hauteur sous plafond (titre II, art.4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) pourraient être acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant, par conséquent, que les logements proposés ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant de plus que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC ne respectant pas les divisions et dessin d'origine ;

Considérant que ceux-ci sont de nature à appauvrir les caractéristiques architecturales du bien ;

Vu l'avis du Siamu ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir l'aménagement des logements en créant un agencement plus qualitatif et fonctionnel et en veillant à mieux répondre aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme (superficie, éclairage et hauteur sous plafond)
- prévoir, en façade avant, des châssis cintrés à division tripartite respectant le dessin des châssis d'origine
- corriger la situation de droit dans les plans et formulaires en regard des permis délivrés

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 (titre I, art. 6), de superficie minimale (titre II, art.3), de hauteur sous plafond (titre II, art.4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) 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^{de} VOORWERP

Dossier 16189 – Aanvraag van Mijnheer Friedel VAN PEER voor het afbreken van een ééngezinswoning en het heropbouwen van een appartementsgebouw met 4 wooneenheden, Henri Schoofslaan 19

GEBIED : in het GBP : gemengd gebied
in het BBP nr 6 : K.B. 08/02/1985 - woongebied

BESCHRIJVING : afbreken van een ééngezinswoning en het heropbouwen van een appartementsgebouw met 4 wooneenheden

ONDERZOEK : van 31 december 2015 tot 14 januari 2016. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

MOTIEVEN :

- afwijkingen op art. 4 (diepte van de bouwwerken), art. 6 (dak - hoogte) en art. 9 (benedenverdieping – blinde benedenverdieping) van titel I van de GSV
- afwijkingen van het voorschrift II, 2) (gabariet - inplanting (oppervlakte van de woningen)) en van het voorschrift II, 4) (daken) van het bijzonder bestemmingsplan nr. 6
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

AUDITIE : Mijnheer Friedel VAN PEER, de aanvrager en Mevrouw TERNDRUP, de architect

Advies uitgesteld om de aanvragers de mogelijkheid te bieden gewijzigde plannen in te dienen die de aantal woningen tot 2 beperken, het volumetrische impact verminderen en de bouwdiepte tot de drie kwart van de terreindiepte.

Overeenkomstig met het BWRO, zal de gemeente de noodzakelijkheid onderzoeken de eventuele gewijzigde plannen aan een nieuwe openbare onderzoek te onderwerpen.

10^{de} VOORWERP

Dossier 16353 – Aanvraag van N.V. A.S.T.R.I.D. voor het plaatsen van 3 zelfdragende mastjes op een bestaand gebouw, Emile Steenostraat van 27 tot 29

GEBIED : in het GBP : typisch woongebied en gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

BESCHRIJVING : het plaatsen van 3 zelfdragende mastjes op een bestaand gebouw

ONDERZOEK : van 31 december 2015 tot 14 januari 2016. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

MOTIEF : afwijking op art.8 van titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken)

AUDITIE : Mijnheer Thomas DAYANI, de aanvrager.

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

Overwegend dat het goed gelegen is in een typisch woongebied en gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing 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 de aanvraag conform is met de voorschriften van het GBP;

Overwegend dat de aanvraag het plaatsen van 3 zelfdragende masten op een bestaand gebouw betreft;

Overwegend dat de aanvraag het plaatsen van een nieuwe radio mobilofonische station betreft, op het platte dak van het gebouw gelegen Emile Steenostraat 27-29 te Oudergem;

Overwegend dat het preciezer gaat over:

- Het plaatsen van 3 tubulaire masten met één antenne op elk mast,
- Het plaatsen van een omni-antenne extra op de middelste mast,
- Het plaatsen van een straalverbinding antenne extra op de buitenste masten,
- Het plaatsen van een GPS antenne op één van de buitenste masten,
- De installatie van veiligheidsvoorzieningen (borstweringen, enz.);

Overwegend het gunstig advies, zonder tegenwerping, van het directoraat-generaal Luchtvaart (DGLV) van de FOD Mobiliteit en Vervoer van 28/12/2015 (zie bijlage);

Overwegend dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 31 december 2015 tot 14 januari 2016 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbare onderzoek;

Overwegend dat de aanvraag verbonden is met het afslopen van een bestaand gebouw op welk de operator Astrid zich bevindt;

Overwegend dat de technische voorzieningen evenredig met het gebouw van hoge afmetingen (gelijkvloers + 9 + inspringverdieping) zijn en boven de inspringverdieping geplaatst zijn;

Overwegend dat enkel het centrale mast afwijkt van de GSV, dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegend dat de technische kasten binnen het gebouw geplaatst zijn;

Overwegend dat de globale visuele impact minimaal is;

Gezien de milieuvergunning van klasse 1D afgeleverd door het BIM op 23 maart 2015, voor een duur van 15 jaar (ref. 560.541 – Gem. ref. 1100);

Overwegend dat, bij de aflevering van deze milieuvergunning, het BIM zijn nakoming met de ordonnantie van 1 maart 2007 betreffende de bescherming van het leefmilieu tegen de eventuele schadelijke effecten en hinder van niet-ioniserende stralingen en zijn uitvoeringsbesluiten, waarvan het besluit van 30 oktober 2009 betreffende bepaalde antennes die elektromagnetische golven uitzenden;

Overwegend dat de normen, die door deze teksten voorzien zijn, door het Gewest en zijn Regering vastgesteld worden zijn, onder het voorzorgsbeginsel en de bescherming van het recht aan een gezond omgeving;

Overwegend, gezien van deze elementen, dat, wat de geïnduceerde effecten door de uitbating van de voorziene telecommunicatie station, deze geen overlast zou kunnen leiden aan de bewoners, zoals het naleven van de door de wetgever en de Regering uitvaardigde normen voor de veiligheid zorgen van de stralingen die uit de station komen;

Overwegend dat bij gevolg de uitrusting verenigbaar is met de hoofdbestemming van het gebied waar hij opgeroepen werd zich te vestigen;

Gunstig advies.

11^{ème} OBJET

Dossier 16265 – Demande de Monsieur et Madame GRAVIER-HALLEUX pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et mettre en conformité l'agrandissement de l'escalier d'accès au sous-sol en zone de recul, avenue Jolé 3

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et mettre en conformité l'agrandissement de l'escalier d'accès au sous-sol en zone de recul

ENQUETE : du 31 décembre 2015 au 14 janvier 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur GRAVIER, le demandeur et Monsieur Benoît DANGOISSE, 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 extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la régularisation de la construction d'une toiture mansardée
- la régularisation de l'agrandissement de la cour anglaise (escalier d'accès au sous-sol) construite dans la zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 décembre 2015 au 14 janvier 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée permet l'aménagement d'une cuisine et d'un coin à manger plus confortables ;

Considérant que cette extension est implantée en lieu d'une partie de la terrasse sur pilotis existante, construite en 2006 ;

Considérant qu'elle s'adosse entièrement à la construction mitoyenne de gauche et en partie à celle de droite ;

Considérant que le projet n'engendre aucune modification du mitoyen de gauche et qu'une rehausse limitée du mitoyen de droite ;

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

Considérant que le projet prévoit de déplacer, de 90cm vers le jardin, l'escalier d'accès au jardin de manière à pouvoir aménager un palier d'arrivée au niveau de la terrasse ;

Considérant que l'escalier est une construction accessoire à la zone de cour et jardin et que le déplacement de ce dernier n'est pas de nature à porter atteinte à l'intimité des propriétés voisines ;

Considérant qu'en date du 19 mai 2009, un permis d'urbanisme a été octroyé pour rehausser la toiture et poser des panneaux solaires sur son versant avant ;

Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre conformément aux plans délivrés ;

Considérant que la toiture réalisée est une toiture mansardée munie de 2 velux ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement au bâti existant ;

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) en ce que la demande porte sur la régularisation de l'agrandissement d'une construction en zone de recul ;

Considérant en outre que l'aménagement actuel de la zone de recul n'a pas été réalisé conformément au permis d'urbanisme délivré en 2006 et qu'il ne respecte pas le Règlement Communal sur les Bâtisses en ce que la zone de recul n'est pas clôturée à l'alignement ;

Considérant cependant que la présente demande reprend l'aménagement dessiné dans les plans du permis d'urbanisme octroyé en 2006 et propose un aménagement conforme de cette zone de recul ; qu'il y a lieu de réaliser celui-ci dans les plus brefs délais ;

Considérant que la profondeur de la cour anglaise prévue au permis d'urbanisme délivré en 2006 a été augmentée, passant d'1m à 2m, de manière à pouvoir créer un escalier d'accès au sous-sol à double volée ;

Considérant que la zone de recul présente une profondeur totale de 5m ;

Considérant de plus que la cour anglaise projetée permet un accès plus aisé aux caves et que l'aménagement projeté de la zone de recul propose le maintien de zones perméables et plantées suffisantes ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) est acceptable ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) est acceptée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

12^{ème} OBJET

Dossier 16292 – Demande de Monsieur et Madame Lionel & Claire JOTTRAND - MAROTE pour transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée, rehausse de toiture, lucarne et terrasse) sise avenue Guillaume Keyen 18

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée, rehausse de toiture, lucarne et terrasse)

ENQUETE : du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015. Trois lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la perte de luminosité liée à la rehausse des murs mitoyens du rez-de-chaussée
- l'impact sur l'esthétique générale du bâtiment
- les vues plongeantes, notamment dans la véranda du n°15 avenue Vandromme, générées par la terrasse et la grande surface vitrée à l'étage
- l'agrandissement de la surface bâtie au sol qui réduirait l'espace vert que forment les jardins,
- la rehausse de la toiture qui rendra la maison fort imposante et qui brisera l'alignement des façades arrière

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

AUDITION : Monsieur CAILTEUX l'architecte et Monsieur et Madame JOTTRAND - MAROTE, les demandeurs

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la perte de luminosité liée à la rehausse des murs mitoyens du rez-de-chaussée, l'impact sur l'esthétique générale du bâtiment, les vues plongeantes, notamment dans la véranda du n°15 avenue Vandromme, générées par la terrasse et la grande surface vitrée à l'étage, l'agrandissement de la surface bâtie au sol qui réduirait l'espace vert que forment les jardins et la rehausse de la toiture qui rendra la maison fort imposante et qui brisera l'alignement des façades arrière ;

Considérant qu'en date du 17 décembre 2015, la commission de concertation reportait son avis en vue de permettre aux demandeurs d'introduire des plans modificatifs visant à diminuer l'impact volumétrique de leur projet ;

Considérant que, conformément à l'article 126/1 du CoBAT, les demandeurs ont introduit, le 19 janvier 2016, une demande modifiée (indice II) en vue de répondre aux remarques de la commission de concertation ;

Considérant que, dans cette deuxième version du projet, les rehausses des murs mitoyens en toiture ont été largement réduites, que les dimensions de la lucarne ont également été revues à la baisse et que la terrasse projetée au 2^{ème} étage a été réduite et revue de manière à s'intégrer dans le volume de toiture ;

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée, lucarne et terrasse) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de la véranda et la reconstruction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la création d'une lucarne et d'un balcon en toiture arrière
- l'aménagement d'une 4^{ème} chambre en toiture de l'immeuble
- la modification de la pente du toit
- l'isolation par l'extérieur de la toiture et de la façade arrière du 1^{er} étage
- la régularisation d'une lucarne en toiture avant et du remplacement de la porte d'entrée

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

Considérant que la demande porte sur la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée en lieu et place d'une véranda construite sans permis d'urbanisme ;

Considérant que cette nouvelle extension se compose de 2 volumes, l'un muni d'une toiture en pente et l'autre d'une toiture plate ;

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 l'extension projetée dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant cependant que l'extension projetée s'adosse en partie à des constructions existantes à gauche et à droite ;

Considérant que la profondeur de la nouvelle extension est identique à celle de la véranda existante ;

Considérant de plus que la construction de cette nouvelle extension n'engendre que des rehausses limitées (1,45m² et 1m²) des murs mitoyens existants ;

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

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la construction d'une lucarne en toiture avant ;

Considérant que celle-ci est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et qu'elle s'intègre discrètement aux caractéristiques du bâti ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une chambre supplémentaire à l'arrière du volume de toiture de l'immeuble ;

Considérant que l'habitabilité des combles est notamment assurée par la création d'une lucarne en toiture arrière ;

Considérant que cette lucarne projetée en toiture arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne titre I, art. 6) en ce que sa hauteur dépasse 2m (2,11m) ;

Considérant cependant que la largeur de celle-ci est limitée à moins de la moitié du développement de la façade (3m) ;

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

Considérant que la baie de fenêtre de cette lucarne présente des dimensions relativement importantes ;

Considérant cependant que la pose d'une tôle perforée sur plus des 2/3 de la surface de la baie vitrée permet de maintenir un apport de lumière naturelle dans la chambre tout en limitant les vues depuis cette fenêtre ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un balcon intégré en toiture de l'immeuble ;

Considérant que celui-ci est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du code civil en matière de vues, celui-ci présentant un recul d'1,90m vers la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que celui-ci s'adosse à la nouvelle lucarne, qu'il présente des dimensions limitées (1,10 sur 1,65m) et qu'il n'est accessible que depuis une chambre, ce qui lui confère un caractère accessoire ;

Considérant dès lors que les conséquences du projet sur les qualités résidentielles du voisinage 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 que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture- hauteur (titre I, art. 6) en ce que la demande prévoit de modifier la pente de toiture arrière sur la moitié de sa largeur et d'isoler la toiture par l'extérieur, dépassant ainsi le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant cependant que la dérogation ne porte, à droite que sur l'épaisseur de l'isolation, à savoir 10cm ;

Considérant que la modification de la pente n'engendre qu'une rehausse triangulaire limitée du mur mitoyen de gauche ;

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

Considérant que la porte d'entrée a été remplacée par une porte en PVC s'intégrant relativement discrètement aux caractéristiques du bâtiment ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise d'une léproserie remontant au 14^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 21 : site 48) ; qu'il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire ;

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 et lucarne (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.
