

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

18-02-2016

Présents/Aanwezig :

Mr A. LEFEBVRE Président
Mr M. BRIARD, membre BDU-DU (à partir du point 3)
Mme A. COLLET, membre BDU-DU (points 1 et 2)
Mme I. LEROY, membre BDU-DMS
Mr J. VACANT, membre IBGE
Mme WAUTERS, membre Citydev
Mme R. SNAPS, ingénieur
Mme C. KUHN, architecte
Mr C. HERPIGNY, assistant technique
Mme A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mr B. COLLARD, Mr MAGDALIJNS

1^{er} OBJET

**Dossier 16378 – Demande du MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES -
CAPITALE - RÉGIE FONCIÈRE pour restaurer la Maison du Prieur, créer un HoReCa
au rez-de-chaussée et une salle polyvalente au 1^{er} étage, rue du Rouge-Cloître**

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

DESCRIPTION : restaurer la Maison du Prieur, créer un HoReCa au rez-de-chaussée
et une salle polyvalente au 1er étage

ENQUETE : du 21 janvier 2016 au 4 février 2016. Aucune réclamation ne nous est
parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
- application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone)

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements)
- application de la prescription particulière 12.2° du PRAS (affectation en commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de cette zone)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

AUDITION : Monsieur FIERENS, représentant le demandeur et Madame ROUBY, architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone de parcs 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 restaurer la Maison du Prieur, créer un HoReCa au rez-de-chaussée et une salle polyvalente au 1er étage ;

Considérant que le programme d'occupation est défini comme suit :

- rez-de-chaussée :
 - HoReCa type petite restauration ;
 - terrasses exploitées par l'HoReCa pendant la belle saison ;
 - sanitaires également accessibles en dehors des heures d'ouverture de l'HoReCa ;
 - construction d'un local poubelle et technique ;
- 1er étage :
 - salles polyvalentes pour séminaires, classes vertes, expositions légères d'une capacité maximale de 60 personnes ;
- 2e étage/combles :
 - accueil pour les chauves-souris ;
 - locaux techniques

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 janvier 2016 au 4 février 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet met prioritairement l'accent sur la conservation et la restauration du bâtiment ;

Considérant que le rez-de-chaussée a conservé la fonction de restaurant jusque dans les années 1990 ;

Considérant que l'affectation HoReCa du rez-de-chaussée permet d'assurer la survie du bâtiment ;

Considérant que les accès à l'HoReCa sont pensés en fonction de l'historique architectural du bâtiment ;

Considérant que ces accès ne sont pas hiérarchisés et qu'il y aura lieu de prévoir une signalétique adaptée afin de guider les visiteurs ;

Considérant que les sanitaires seront accessibles à tous les visiteurs du site pendant et en dehors des heures d'ouverture de l'HoReCa;

Considérant que les terrasses projetées seront uniquement exploitées pendant la belle saison et qu'elles permettront aux visiteurs de profiter du site ;

Considérant que les éclairages prévus pour les terrasses ont été étudiés afin de ne pas nuire au site natura 2000 ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un lieu de stockage des déchets ; que le nouveau local poubelle répond à cette attente tout en y intégrant une partie technique ;

Considérant que le 1er étage est découpé en plusieurs espaces polyvalents qui permettront des activités secondaires au site ;

Considérant que le 2e étage sera inexploité ce qui permettra de préserver l'accueil des chauves-souris ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans le domaine du Prieuré du Rouge-Cloître remontant au 14^e siècle et la nature du bâti actuel (Maison du Prieur) (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 21 – Auderghem, sites 27 & 30 ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique); 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'un enregistrement archéologique du bâti avant la démolition/rénovation (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels) ;

Considérant que la commission royale des monuments et sites n'a pas encore rendu son avis conforme sur la demande de permis d'urbanisme, que cette instance souhaite un complément d'étude ;

Avis favorable aux conditions de la CRMS.

2^{de} VOORWERP

Dossier 16344 – Aanvraag van LEEFMILIEU BRUSSEL voor het slopen van een open bergruimte, de renovatie van 3 bestaande paviljoenen en het bouwen van een nieuw paviljoen, Waversesteenweg 1850

GEBIED : in het GBP : parkgebied, en gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiingen langsheen structurerende ruimte

BESCHRIJVING : slopen van een open bergruimte, renovatie van 3 bestaande paviljoenen, bouwen van een nieuw paviljoen

ONDERZOEK : van 22 januari 2016 tot 5 februari 2016. Er werden 4 bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.
Deze betreffen voornamelijk :

- het feit dat de projecten voorgesteld werden zonder de mogelijkheid om kritiek te leveren Ze hebben de behoeften van de medewerkers waarvoor de gebouwen bestemd zijn blijkbaar niet beschouwd
- de aanvraag is in flagrante tegenspraak met de wil van de autoriteiten om de site een zeer sterke macht te geven
- het project houdt geen rekening met de officiële bescherming van het goed (behoud van de stedelijke biodiversiteit): het mag geen inbreuk op de tuinen maken (art. 1, wet van de 7 augustus 1931, en art. 1 van ordening besluit van 29 mei 1997)
- deze site zou geklasseerd moeten worden: : het is een belangrijk element van het historisch en cultureel erfgoed van Oudergem
- het is niet een park maar wel een botanische tuin waarvan het onderhoud en het behoud veel werk vereisen
- katastrofisch impact van het project op de didactische doel van de tuin
- er zijn al veel gebouwen op de site : het herstel van de bestaande gebouwen is de enige goede oplossing
- de opslagruimtes zijn noodzakelijk omdat de hangar al met materiaal verzadigd is
- het toekomstige gebouw zal niet voor huisvesting aangetast worden
- de nieuwe kantoren zullen geen verband houden met het werk op de site
- de parking is op de site voorbehouden
- het personeel omgaan met het beheer van groene ruimtes lijkt geen waarde voor de bureaucratie van de BIM hebben
- wat over de schade als gevolg na de werken ?

MOTIEVEN :

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.3. van het GBP (handelingen en werken in openbare of private groengebieden)
- art. 149 al.2 : aanvragen die onderworpen worden aan een passende beoordeling van de effecten van een project of een inrichting op het Natura 2000-gebied
- toepassing van art. 207 §1.al4 van het BWRO (beschermd goed of waarvoor de procedure geopend is sinds max 2 jaar)

AUDITIE : Mevrouw TOTTÉ, Mevrouw TEMPLE, de Heer MEERTS en De Heer Jean VERMANDER, de aanklagers

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

Overwegend dat de KCML haar advies niet afgegeven heeft;

Overwegend dat dit advies conform is;

Advies verdraagt tot het ontvangen van het advies van de KCML.

3^{ème} OBJET

Dossier 16347 – Demande de Monsieur Christian THOEN pour mettre en conformité une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée) et créer une lucarne en toiture arrière, rue de la Vignette 125

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	mettre en conformité une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée) et créer une lucarne en toiture arrière
ENQUETE :	du 21 janvier 2016 au 4 février 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 - lucarnes)
AUDITION :	Monsieur Christian THOEN et Madame Windfohr, les demandeurs et Monsieur d'Harveng, 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 une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée) et créer une lucarne en toiture arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, entre le corps principal de la maison à front de rue et la construction existante au centre de la parcelle**
- l'aménagement de cette construction intérieure en salle à manger au rez et chambre à l'étage**
- la construction d'une lucarne en toiture arrière**
- l'aménagement d'une chambre avec mezzanine dans les combles**
- la construction d'un mur de séparation mitoyen au niveau des jardins**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 janvier 2016 au 4 février 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant la particularité de la parcelle, celle-ci étant très étroite (4m) ;

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

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 l'aménagement du petit bâtiment central en logement a été réalisé depuis de nombreuses années sans que celui-ci n'ait fait l'objet de plainte ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée a été réalisée entre le corps principal de la maison à front de rue et la construction existante au centre de la parcelle ;

Considérant que cette annexe vient s'implanter entre 2 constructions mitoyennes existantes, qu'elle n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens ;

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

Considérant de plus qu'elle permet d'agrandir et de lier les pièces de vie existantes ;

Considérant que la verrière projetée augmente l'apport de lumière naturelle au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que la lucarne telle que proposée possède des dimensions importantes (2,60m de hauteur sur 2,60m de large) et s'intègre peu à la toiture de dimensions réduites du bâtiment ;

Considérant cependant que la lucarne projetée participe à l'habitabilité de la chambre aménagée sous la toiture de l'immeuble ;

Considérant que la lucarne arrière pourrait s'intégrer plus discrètement au bâtiment existant, moyennant réduction de ses dimensions en respect du règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant que le projet prévoit également d'aménager une chambre et d'une mezzanine dans les combles du bâtiment principal ;

Considérant cependant que l'aménagement proposé déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de mezzanines (titre II, art.5) en ce le volume total du local est inférieur à la somme des m² de plancher du local et de la mezzanine, multipliés par 2,5m ;

Considérant que, malgré la création d'une lucarne en toiture arrière, les combles possèdent des dimensions limitées et qu'il y a lieu de limiter l'aménagement de ceux-ci à une chambre ou de diminuer les dimensions de la mezzanine de manière à respecter le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le mur de jardin projeté est construit au droit d'une cour existante à l'arrière du bâtiment central ;

Considérant l'absence de plainte quant à cette rehausse ;

Considérant que celle-ci reste limitée à 1,90m de hauteur et qu'elle permet d'assurer l'intimité des 2 propriétés ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire les dimensions de la lucarne de manière à limiter sa hauteur à 2m**
- revoir l'aménagement des combles en limitant celui-ci à une chambre ou en diminuant les dimensions de la mezzanine de manière à respecter le règlement régional d'urbanisme en matière de mezzanine (titre II, art.5)**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquences.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) est refusée.

4^{ème} OBJET

Dossier 16377 – Demande de la S.A. GODDARD LOYD pour mettre en conformité un immeuble de 5 logements et 1 commerce accessoire (fermeture des balcons, lucarne et terrasse) sis chaussée de Watermael 73

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité un immeuble de 5 logements et 1 commerce accessoire (fermeture des balcons, lucarne et terrasse)

ENQUETE : du 21 janvier 2016 au 4 février 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur VERLINDEN, représentant la demanderesse, Messieurs SAMII et d'UDEKEM, les conseils juridiques de la demanderesse, Monsieur VAN EETVELDE, l'architecte et Monsieur GOLDYN, futur acquéreur.

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 un immeuble de 5 logements et 1 commerce accessoire (fermeture des balcons, lucarne et terrasse) ;

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

- la fermeture des 4 balcons, à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages
- la construction d'une lucarne en toiture arrière de l'immeuble
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 3^{ème} étage
- l'aménagement de 3 chambres pour le logement 4 en toiture de l'immeuble

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 janvier 2016 au 4 février 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 le rez-de-chaussée comprend une pièce en façade avant dédiée à un commerce ;

Considérant que celui-ci est accessoire au logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la modification éventuelle de ce commerce en logement nécessiterait la modification de la vitrine ;

Considérant que ces modifications sont soumises à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les balcons existants à l'arrière des 4 logements des 1^{er} et 2^{ème} étages ont été fermés par la pose de châssis au niveau des garde-corps des balcons ;

Considérant que cette fermeture permet d'agrandir quelque peu (1,95m²) l'espace dédié à la cuisine et que celle-ci n'a engendré aucune rehausse des murs mitoyens, vu la présence de murs latéraux au droit des balcons ;

Considérant cependant que les baies de fenêtres sont placées à moins de 60cm de la limite mitoyenne, créant ainsi des vues obliques non-conformes au code civil ;

Considérant que la demande déroge également à ces prescriptions en matière d'éclairage naturel (titre II, art.10) en ce que la superficie éclairante des logements 2, 3 et 4 n'atteint pas 1/5^{ème} de la superficie plancher des pièces de vie ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'un aménagement dans un immeuble existant ;

Considérant que ces pièces disposent d'une hauteur sous plafond généreuse (entre 2,84 et 2,95m) ;

Considérant en outre que ces dérogations sont minimales (7,2 au lieu de 8m² pour le logement 2 ; 7,2 au lieu de 8,48m² pour le logement 3 ; 6,86 au lieu de 7,95 pour le logement 4 et 7 au lieu de 8,46 pour le logement 5) ;

Considérant que l'aménagement de 3 chambres dans les combles déroge également aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que celle-ci est inférieure à 2,30m (2,26m) ;

Considérant que les chambres disposent de bonnes dimensions et d'un éclairage suffisant ;

Considérant dès lors que les dérogations du projet aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme sont minimales et acceptables ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse aménagée au 3^{ème} étage dépasse entièrement des profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que cet aménagement a été réalisé sans permis d'urbanisme, de même que la lucarne permettant d'accéder à cette toiture plate ;

Considérant que la lucarne présente des dimensions raisonnables et qu'elle s'intègre discrètement à la typologie de la toiture ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir l'entièreté de la toiture plate en terrasse ;

Considérant que l'aménagement, tel que projeté engendre le placement de brise-vues le long des limites mitoyennes ; que ceux-ci possèdent des dimensions et un impact visuel excessifs ;

Considérant en outre que cet aménagement engendre des vues plongeantes sur les propriétés voisines environnantes, diminuant les qualités résidentielles de celles-ci ;

Considérant cependant la présence de cheminées le long des limites mitoyennes, à gauche et à droite la terrasse projetée ;

Considérant qu'une terrasse pourrait être aménagée dans le respect du code civil, sans rehausse des murs mitoyens ou installations de brise-vues de dimensions excessives, en prévoyant des reculs suffisants latéralement et par rapport à la façade arrière ;

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 terrasse est acceptable moyennant certaines adaptations ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire les dimensions de la terrasse aménagée au 3^{ème} étage en supprimant, au-delà des cheminées, les garde-corps et les brise-vues existants et en prévoyant des reculs latéraux d'au moins 1,90m par rapport aux limites mitoyennes et un retrait par rapport au nu extérieur de la façade arrière du 2^{ème} étage d'au moins 1,50m
- prévoir la pose de garde-corps limitant la zone accessible de la toiture plate
- végétaliser les zones non accessibles de la toiture plate
- prévoir, au droit des châssis fermant les balcons, des vitrages fixes translucides sur 60cm à partir des limites mitoyennes de manière à respecter le code civil en matière de vues obliques

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 toiture – hauteur (titre I, art. 6), de hauteur sous plafond (titre II, art.4) et d'éclairage naturel (titre II, art.10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquences.

5^{ème} OBJET

Dossier 16365 – Demande de Monsieur et Madame Olivier & Louison VANCOPPENOLLE-D'HONDT pour transformer, agrandir et isoler une maison unifamiliale sise avenue des Ablettes 22

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer, agrandir et isoler une maison unifamiliale

ENQUETE : du 22 janvier 2016 au 5 février 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture- hauteur - lucarnes) et art. 11 (aménagement de la zone de recul) 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 Olivier & Louison VANCOPPENOLLE-D'HONDT, les demandeurs et Monsieur VANCOPPENOLLE, 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, agrandir et isoler une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;**
- la rehausse de la toiture ;**
- la création d'une lucarne en toiture arrière ;**
- l'isolation par l'extérieur des façades avant et arrière ;**
- la mise en conformité de la modification de la zone de recul ;**

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 janvier 2016 au 5 février 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 - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le débordement de toiture de l'annexe dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction voisine la plus basse (construction voisine de gauche, n° 20) tout en s'alignant au profil mitoyen le plus haut (n°24) ;

Considérant que l'extension des rez-de-chaussée et 1^{er} étage est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que sa profondeur projetée ne dépasse pas de plus de 3 m le profil de la construction voisine la moins profonde(n°20) ;

Considérant que le débord susmentionné est limité à 40 cm ;

Considérant de plus que l'extension projetée s'adosse entièrement à la construction voisine existante de gauche (n°24) ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse projetée est limitée à 12 m ;

Considérant le maintien d'un jardin proportionné au logement unifamilial ;

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

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 construction de l'extension est minime acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le faite de la toiture rehaussée dépasse, en hauteur, la construction voisine la plus basse (n°24) de plus de 3 m et en ce que le versant arrière de cette toiture dépasse ponctuellement les deux profils mitoyens;

Considérant qu'au niveau du faite la nouvelle toiture s'aligne avec le faite de la construction voisine de gauche (n°20), tandis qu'elle dépasse celle de droite (n°24) de 3 m 40;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée est limitée à 40 cm ;

Considérant que le bâtiment voisin de droite (n°24) est un immeuble à toit plat dont la corniche en façade avant est plus haute d'environ 55 cm que celle de la maison faisant l'objet de la demande ;

Considérant que la rehausse de la toiture n'aura qu'un impact visuel extrêmement réduit depuis l'espace public en ce que le versant avant de la nouvelle toiture s'alignera en tous points avec celui de l'immeuble voisin de gauche (n°20) ;

Considérant que la modification de la pente du versant arrière de la toiture entraîne une rehausse variable de celle-ci et limitée à maximum 75 cm en hauteur ;

Considérant que cette modification de toiture n'entraîne aucune rehausse des façades ;

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 la toiture est acceptable ;

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

Considérant que la lucarne dépasse le profil de la toiture de 2 m 67, permettant d'y obtenir une hauteur sous plafond intérieure de 2 m 40 ;

Considérant néanmoins que l'impact visuel de cette lucarne est limité par la profondeur nettement plus importante de l'immeuble voisin de droite (n°24) ;

Considérant toutefois que la lucarne projetée présente une largeur de 4 m 54 pour une largeur de façade de 5 m 50 ;

Considérant en outre que l'espace projeté entre les axes mitoyens et les joues de la lucarne serait limité à environ 45 cm, réduisant abusivement les possibilités d'entretien de ces dernières en bas de versant du côté du n°24 et en cas de rehausse des constructions voisines ;

Considérant que la rehausse de la toiture et la création du chien assis en façade arrière permettent l'aménagement dans les combles d'une chambre parentale, d'une salle-de-bain et d'un dressing ;

Considérant que cette dérogation en largeur n'est motivée que par des raisons esthétiques ;

Considérant l'impact visuel important qu'aurait une telle lucarne depuis les jardins et plus particulièrement depuis celui du n° 20 ;

Considérant en outre que la réalisation d'une lucarne de hauteur et de largeur dérogatoire, dans le plan de la façade arrière, serait de nature à engendrer des vues intrusives dans les jardins voisins ;

Considérant dès lors qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est acceptable en ce qui concerne sa hauteur pour autant que sa largeur soit limitée aux 2/3 du développement de la façade ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'isolation prévue en façade avant en modifie l'alignement ;

Considérant que le complexe d'isolation prévu, d'une quinzaine de centimètres d'épaisseur, est de type « enduit sur isolant » ;

Considérant que seuls les étages seront isolés, l'implantation du rez-de-chaussée n'étant modifiée que de l'épaisseur de l'enduit ;

Considérant qu'un enduit uniforme placé sur l'intégralité de la façade appauvrirait les caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant en outre que le front de bâtisse est séparé du domaine public par une zone de recul de 5 m limitant d'autant l'impact de sa modification ;

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

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la modification de la zone de recul ;

Considérant que ladite zone de recul est entièrement minéralisée et ce en dérogation avec les prescriptions urbanistiques d'application pour ce bien (règlement régional d'urbanisme (titre I, art. 11) et règlement communal sur les bâtisses(titre II, art. 3)) ;

Considérant que la situation de droit renseignée par le permis de bâtir n° 8576 délivré le 25/02/1960 indique la présence de zones plantées et de haies ;

Considérant qu'il serait aisé de se conformer auxdits règlements en réaménageant des zones plantées en pleine terre en ne conservant dallées que les zones servant à la circulation des véhicules et des personnes et en clôturant à rue ces zones plantées par des murets conformes aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (d'une hauteur de 20 à 50 cm et d'une épaisseur minimale de 20 cm) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **limiter la largeur de la lucarne aux 2/3 de la largeur de la façade ;**
- **prévoir, en zone de recul, des zones plantées en pleine terre et une haie vive du côté intérieur des deux murets mitoyens ;**
- **clôturer à l'alignement les zones plantées par des murets conformes aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (d'une hauteur de 20 à 50 cm et d'une épaisseur minimale de 20 cm) ;**
- **en façade avant ,maintenir le retrait présent au rez-de-chaussée, prévoir un soubassement différencié de l'enduit ainsi que des appuis de fenêtre participants au maintien des caractéristiques architecturales du bien ;**
- **faire figurer sur les plans l'épaisseur du complexe isolant prévu ;**

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 toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) et d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) 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.

Dossier 16371 – Demande de la S.P.R.L. ONE MARKET pour régulariser l'isolation par l'extérieur de la toiture d'une maison unifamiliale sise drève Louisa Chaudoir 10

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone de protection d'un bien classé
- DESCRIPTION :** régulariser l'isolation par l'extérieur de la toiture d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 22 janvier 2016 au 5 février 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - 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 :** Madame Emily VON SYDOW, la demanderesse et Madame Renata ZAMBRZYCKA, 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 dans la zone de protection d'un bien classé (habitation double moderniste) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'isolation par l'extérieur de la toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la rehausse de la toiture d'une maison jumelle ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 janvier 2016 au 5 février 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 – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la nouvelle toiture dépasse en hauteur les profils voisins ;

Considérant que cette rehausse est due à l'isolation par l'extérieur de la toiture ;

Considérant que le dépassement en hauteur est limité à 12 cm par rapport à la maison mitoyenne ;

Considérant néanmoins que ces deux maisons mitoyennes forment un ensemble de deux maisons jumelles ;

Considérant dès lors que cette rehausse peut facilement créer un déséquilibre entre les deux maisons jumelées nuisant à l'aspect architectural de l'ensemble ;

Considérant que la demande prévoit l'ajout d'une tuile membron en bas du versant, diminuant ainsi l'impact visuel du chéneau en zinc ;

Considérant que le projet prévoit également le placement d'un profil mouluré sur la corniche de façon à lui conférer un caractère plus conforme à l'esthétique générale du bien ;

Considérant par conséquent que la rehausse de la toiture n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités architecturales de l'ensemble ;

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

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, immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ainsi qu'immeuble situé dans la zone de protection d'un bien classé, en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que l'avis de la commission royale des monuments et des sites a été demandé en date du 20/01/2016 ;

Considérant que cet avis doit parvenir à la commission de concertation pour le 22/02/2016 ;

Considérant que, bien que cet avis ne soit pas un avis conforme, il sera pris en compte à la condition qu'il parvienne dans les délais à la commune ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la demande n'est que peu visible depuis le bien classé ;

Considérant par conséquent que la perception des actes et travaux sollicités depuis le bien classé restera très limitée ;

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 d'urbanisme peut être délivré.

7^{ème} OBJET

Dossier 16338 – Demande de Monsieur Matthieu SAMYN pour modifier le permis de lotir n° 14 délivré à Mlle FOULON le 21 août 1963, avenue Charles Madoux de 74 à 78

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	modifier le permis de lotir n°14 délivré à Mlle FOULON le 21 août 1963
ENQUETE :	du 21 janvier 2016 au 4 février 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Maître CORNET, représentant le demandeur et Monsieur Kyriakos PHOTIADIS, 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 modifier le permis de lotir n°14 délivré à Mlle Foulon le 21 août 1963 ;

Considérant que le permis de lotir initial visait la division d'une parcelle d'une largeur de 16,50 m en trois lots à construire, d'une largeur de 5,50 m en vue d'ériger des constructions à usage résidentiel et familial ;

Considérant que les 3 lots sont aujourd'hui construits ;

Considérant que les modifications dudit permis de lotir visent à extraire les lots 2 et 3 du périmètre du permis de lotir ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 janvier 2016 au 4 février 2016 pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande est signée pour accord par les propriétaires du lot 1 ;

Considérant que le permis de lotir n'autorise qu'une seule habitation par lot ;

Considérant que deux permis de bâtir ont été délivrés dans le périmètre du permis de lotir, le 30 octobre 1963 pour la construction d'une maison unifamiliale au n°74 (PU n°9531) et le 24 février 1967 pour la construction d'un immeuble de 2 logements au n°76-78 (PU n° 10121) ;

Considérant que les bénéficiaires de ce dernier permis d'urbanisme ont, dans la réalité des faits, aménagé quatre logements au sein de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande vise à extraire du permis de lotir les 2 lots sur lesquels a été érigé un immeuble ne répondant manifestement pas aux prescriptions du permis de lotir, en vue de mettre en conformité ce dernier, de sorte que le permis de lotir ne sera plus constitué que d'un seul lot comportant une maison unifamiliale ;

Considérant que les prescriptions littérales ne sont que légèrement adaptées afin de répondre à un permis de lotir sur un lot ;

Considérant que la suppression des lots 2 et 3 du permis de lotir n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la présente demande vise à permettre l'examen d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure pour la régularisation de l'aménagement de 4 logements dans l'immeuble ;

Considérant dès lors que cette modification au permis de lotir 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 modification du permis de lotir peut être délivrée.

8^{ème} OBJET

Dossier PE/1132 – Demande de ACP BD DU SOUVERAIN 47 49 51 53 C/O GTI pour exploiter des installations classées dans un immeuble de logements sis Boulevard du Souverain 47-53

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation et zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement le long d’un espace structurant

Au PPAS : /

DESCRIPTION : exploiter des installations classées dans un immeuble de logements

ENQUETE : Du 21 janvier 2016 au 4 février 2016.
Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

MOTIFS : article 41 de l’ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d’environnement

AUDITION : néant

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

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation et zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement, 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 exploiter les installations classées suivantes dans un immeuble de logements :

<i>Rub.</i>	<i>Installation</i>	<i>Décision</i>	<i>Seuil</i>	<i>Classe</i>
40 B	Chaudières à mazout	Demandé	806 kW 640 kW	3
68 B	parking couvert	Demandé	86 véhicules	1B
88 3B	dépôt de liquides inflammables	Demandé	30.000 litres	2
152 B	parking à l’air libre	Demandé	59 emplacements	1B

Considérant que les installations sont existantes ;

Considérant qu’une remarque a été émise dans l’avis du SIAMU lié aux installations classées, portant la référence CI.1999.1736/5/ABH/ac et datant du 03/11/2015 ;

Considérant que le rapport des installations électriques à basse tension liées aux installations classées, portant la référence VIL/16/30316011/00/FR/000 datant du 20/01/2014, montrent une non-conformité aux prescriptions du règlement général sur les installations électriques (RGIE) ;

Considérant les attestations de contrôle périodiques des chaudières datant du 15/12/2014 ;

Considérant l'attestation de contrôle de la citerne à mazout datant du 10/11/2015 certifiant son étanchéité ;

Considérant qu'une reconnaissance de l'état du sol doit être introduite auprès de Bruxelles Environnement au minimum 15 jours avant la fin du délai pour la délivrance du permis d'environnement ;

Considérant l'absence de pictogrammes de sécurité dans le parking ;

Considérant l'exigüité des locaux destinés aux vélos, l'absence de dispositif d'attache et considérant le nombre de 104 logements et de 145 emplacements de parkings (couverts + à l'air libre), soit plus d'un emplacement par logement, ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 janvier 2016 au 4 février 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- se conformer à l'avis du SIAMU ;
- mettre en conformité les installations électriques et fournir une nouvelle attestation de conformité des installations électriques basse tension liées aux installations classées ;
- mettre en place des pictogrammes de sécurité, notamment, pour indiquer les sorties de secours ;
- prévoir, dans les locaux existants ou ailleurs, 29 emplacements vélos munis de dispositifs de fixation tels que des U renversés
- introduire la reconnaissance de l'état du sol auprès de l'IBGE minimum 15 jours avant la fin du délai pour la délivrance du PE, à savoir le 16/05/2016.

9^{ème} OBJET

Dossier 16363 – Demande de S.A. MATEXI PROJECT pour modifier, en cours de chantier, le PU n° 15.757 délivré le 10/12/2013 (extension, au rez-de-chaussée, de la maison unifamiliale), clos Albert Crommelynck 17

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

Dans le périmètre du permis de lotir délivré le 06/02/2003 : zone de bâtisse 1 – lot 1C

DESCRIPTION : modifier, en cours de chantier, le PU n° 15.757 délivré le 10/12/2013 (extension de la maison unifamiliale au rez-de-chaussée)

ENQUETE : du 21 janvier 2016 au 4 février 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Dérogation à la prescription 3.2.2 du permis de lotir « les terrasses de Val Duchesse » (P/S > 0,7)

AUDITION : Monsieur Simon COLS, représentant le demandeur et Monsieur Charlie MALOU, l'architecte.

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 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 que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir délivré le 06/02/2003 : zone de bâtisse 1 – lot 1C ;

Considérant qu'il s'agit de modifier, en cours de chantier, le PU n°15.757 délivré le 10/12/2013 (extension, au rez-de-chaussée, de la maison unifamiliale) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'extension du rez-de-chaussée à l'arrière de la maison unifamiliale,
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de cette extension ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 janvier 2016 au 4 février 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 la demande vise à construire une extension du rez-de-chaussée au niveau du creux prévu initialement entre les maisons 1C et 1D ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 3.2.2 du permis de lotir en ce que le P/S dépasse les 70% prévus (71%) ;

Considérant dès lors que la dérogation ne porte que sur 1% ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation et l'emprise au sol restent conformes aux prescriptions du permis de lotir ;

Considérant de plus que cette extension permet un agrandissement des pièces de vie principales, rendant celle-ci plus spacieuses et confortables ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée en toiture de cette extension ; que celle-ci est implantée entre la façade latérale de la maison 1C et le mur pignon mitoyen de la propriété voisine de droite (lot 1D) ;

Considérant que la terrasse est conforme au prescrit du code civil en matière de vues ;

Considérant par conséquent que cette augmentation de la superficie plancher n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription 3.2.2 du permis de lotir est minime et acceptable ;

Avis favorable.

La dérogation à la prescription 3.2.2 du permis de lotir en matière de rapport P/S est acceptée par la commission de concertation ;

L'avis n'étant pas unanime (abstention de BDU-DU), le dossier nécessite d'être envoyé au Fonctionnaire délégué pour avis.

10^{ème} OBJET

Dossier 16373 – Demande de la S.P.R.L. FERRI & SORRENTINO pour percer une baie entre deux bâtiments mitoyens afin d'étendre un restaurant et mettre en conformité les façades du bâtiment sis place Pinoy 17 - avenue Pré des Agneaux 1

ZONE : au PRAS : zone d'habitation le long d'un liseré de noyau commercial

DESCRIPTION : percer une baie entre deux bâtiments mitoyens pour étendre un restaurant et mettre en conformité les façades du bâtiment sis place Pinoy 17

ENQUETE : du 22 janvier 2016 au 5 février 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)
- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur Antonio SORRENTINO, le demandeur et Madame Béatrice PARRÉ, 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 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 percer une baie entre deux bâtiments mitoyens pour étendre un restaurant et mettre en conformité les façades du bâtiment sis place Pinoy 17 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le percement d'une baie entre les rez-de-chaussée de 2 bâtiments mitoyens (1 avenue Pré des Agneaux et 17 place Pinoy) ;
- la régularisation de l'aménagement d'une terrasse commerciale à l'arrière du rez-de-chaussée du 17 place Pinoy ;

- la régularisation d'un conduit de cheminée le long de la façade arrière ;
- la régularisation de la modification des châssis du rez-de-chaussée en façade avant du 17 place Pinoy ;
- la régularisation de la modification d'une baie au rez-de-chaussée en façade arrière du 17 place Pinoy ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 janvier 2016 au 5 février 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur le percement d'une baie entre le restaurant existant (1 avenue Pré des Agneaux) et un snack existant (17 place Pinoy) afin de permettre l'aménagement d'un four à pizza ;

Considérant que le système d'évacuation des fumées générées par ce four à pizza est prévu dans la cheminée extérieure existante le long de la façade arrière ;

Considérant que cette cheminée déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminée (art. 9) en ce que son conduit est apparent et qu'il n'est pas constitué de maçonnerie ;

Considérant néanmoins que ce conduit d'évacuation a été accepté par le SIAMU dans son avis du 19 janvier 2016 (réf. : T.1992.0311/7/RS/ac) ;

Considérant en outre que son implantation reste relativement discrète et qu'elle permet d'éviter toute intervention dans les parties communes du bien ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminée (art. 9) est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de l'aménagement d'une terrasse commerciale à l'arrière du rez-de-chaussée du 17 place Pinoy ;

Considérant par conséquent 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 demandeur a déclaré, en séance, que la terrasse ne serait pas exploitée au-delà de maximum 22h30 ;

Considérant que le bien se situe le long d'un liseré de noyau commercial et que le rez-de-chaussée est actuellement régulièrement affecté en commerce ;

Considérant que le PRAS permet, en liseré de noyau commercial, que des actes et travaux relatifs au commerce puissent porter atteinte aux intérieurs d'îlot ;

Considérant par conséquent que la demande est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que cette terrasse est entièrement entourée de hauts murs mitoyens ;

Considérant en outre que ses dimensions restent relativement raisonnables ;

Considérant dès lors que les nuisances qu'elle pourrait engendrer pour le voisinage ne dépassent pas les charges usuelles que tout propriétaire d'un terrain doit subir en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la modification des châssis du rez-de-chaussée en façade avant du 17 place Pinoy ;

Considérant que la modification consiste plus précisément en le retrait de l'imposte de la baie principale et la suppression des petits bois de l'imposte de la porte de gauche ;

Considérant que l'objet de la demande fait partie, avec la maison voisine (n° 14/15 place Pinoy) d'un ensemble de biens construits avant 1932 ;

Considérant dès lors que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que le dessin général de la façade actuelle a été régularisé par le permis d'urbanisme n° 14177, délivré le 22/05/2007 et que les modifications par rapport audit permis sont relativement minimales ;

Considérant en outre que la façade de la maison voisine (n° 14/15) a également fait l'objet de modifications régularisées par le permis d'urbanisme n°16179, délivré le 01/12/2015, et présente un aspect assez similaire à l'objet de la demande ;

Avis favorable.

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

11^{ème} OBJET

Dossier 16364 – Demande de Monsieur et Madame Anthony & Stéphanie MAECK-DELVAUX pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et réaménager le jardin, rue Antoine Vandergoten 38

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et réaménager le jardin
ENQUETE :	du 21 janvier 2016 au 4 février 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	<ul style="list-style-type: none">- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur), 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 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
AUDITION :	Monsieur et Madame Anthony & Stéphanie MAECK-DELVAUX, les demandeurs et Madame Annalisa CALLEGHER, 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 et réaménager le jardin ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'agrandissement de l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée
- le placement d'un abri de jardin
- le réaménagement du jardin (terrasse et zones dallées)

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 21 janvier 2016 au 4 février 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la profondeur de l'extension dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée ne portait que sur une partie (2,70m) de la largeur de la maison ;

Considérant que la profondeur de l'extension projetée sera identique à celle existante, et que sa largeur sera portée à l'entièreté de la largeur de la maison (4,50m) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la toiture de l'extension projetée dépasse de plus de 3m le profil mitoyen ;

Considérant cependant que la toiture en pente de l'annexe ne sera que légèrement rehaussée par rapport à la toiture existante ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur 30cm au niveau le plus haut de la toiture de l'extension projetée ;

Considérant que cet agrandissement permet d'aménager une cuisine plus confortable et lumineuse ;

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 du placement d'un abri de jardin ;

Considérant que l'abri de jardin déroge à l'article 2 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri) en ce qu'il est visible depuis l'espace public ;

Considérant que celui-ci possède des dimensions relativement limitées (1,60 sur 2,50m), qu'il est implanté contre la façade latérale de la maison et qu'il s'intègre discrètement à l'aménagement du jardin ;

Considérant que dans la situation existante de fait du bien, la zone de jardin latérale a été aménagée sans permis en emplacement de stationnement ;

Considérant que, dans la demande, cet emplacement est supprimé ;

Considérant que la demande déroge en ce que celle-ci ne prévoit qu'une haie vive, sans soubassement par un muret de clôture ;

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

Considérant qu'en séance, le demandeur déclare que la dalle de béton sera démolie au profit d'un espace planté en pleine terre et qu'il sera établi un muret de clôture et une haie à l'alignement ;

Considérant que les plans ont été adaptés en ce sens ;

Considérant dès lors que la demande ne déroge plus, ni aux art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) du règlement régional d'urbanisme, ni à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) ;

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) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'abri de jardin (art.2) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art.12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) ainsi qu'aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art.4) n'ont plus lieu d'être pour les motifs évoqués ci-dessus.

12^{ème} OBJET

Dossier 16360 – Demande de Monsieur Pierre DARTEVELLE pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, réaliser 3 lucarnes et aménager une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale 3 façades sise avenue Charles Schaller 14

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, réaliser 3 lucarnes et aménager une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale 3 façades

ENQUETE : du 21 janvier 2016 au 4 février 2016. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement le chien assis en toiture qui offrira une vue directe sur la salle de bains et les chambres du n°16 et la terrasse prévue au 1^{er} étage qui donnera une vue directe sur le jardin du n°16

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)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur Pierre DARTEVELLE, le demandeur, Monsieur Philippe LORIAUX, 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, réaliser 3 lucarnes et aménager une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de la véranda existante et la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la réalisation d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage
- la construction de 3 lucarnes et l'aménagement d'une chambre avec salle de bain dans les combles

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 janvier 2016 au 4 février 2016 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le chien assis en toiture qui offrira une vue directe sur la salle de bains et les chambres du n°16 et la terrasse prévue au 1^{er} étage qui donnera une vue directe sur le jardin du n°16 ;

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

Considérant que l'extension projetée du rez-de-chaussée est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elle s'adosse entièrement à la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant que cette extension permet la création d'espaces plus confortables et ouverts sur le jardin ;

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 projetée à l'arrière du 1^{er} étage dépasse de plus de 3m la construction mitoyenne de référence (de gauche) ;

Considérant que cet aménagement engendre la pose d'un brise-vue de 4,20m sur 1,90m de hauteur, le long de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant de plus que la pose de ce brise-vues déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que les rehausses du mur mitoyen de gauche sont pas constituées de maçonnerie pleine de 28cm ;

Considérant en outre que des vues obliques non-conformes au code civil vers la propriété mitoyenne de gauche sont générées depuis la terrasse projetée au 1^{er} étage ;

Considérant que cette terrasse et les aménagements liés à cet aménagement seraient de nature à porter excessivement atteinte aux qualités résidentielles des propriétés voisines ;

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) ne sont pas acceptables ;

Considérant que le demandeur déclare en séance renoncer à l'aménagement de la terrasse du 1^{er} étage ; qu'il y a lieu d'adapter les plans en ce sens ;

Considérant que la baie de fenêtre donnant sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée doit être maintenue afin de limiter l'accès à la toiture ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement des combles en une chambre avec salle d'eau à l'arrière et une pièce de rangement à l'avant ;

Considérant que l'habitabilité des combles est notamment assurée par la création de trois lucarnes en toiture ;

Considérant que les baies de fenêtre de la lucarne latérale, dirigées vers la propriété mitoyenne de droite, sont situées à 2,60m de la limite mitoyenne, respectant ainsi le code civil en matière de vues qui impose un recul de minimum d'1,90m ;

Considérant que cette lucarne assure un apport de lumière naturelle dans une chambre et une salle de bains ;

Considérant de plus qu'il s'agit de locaux de nuit ;

Considérant également que les lucarnes respectent le prescrit du règlement régional d'urbanisme et qu'elles présentent une typologie s'intégrant discrètement aux qualités architecturales de l'immeuble ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse du 1^{er} étage, ainsi que les brise-vues et garde-corps
- maintenir dans son état actuel la baie de fenêtre donnant sur la toiture plate du rez-de-chaussée

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquences.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (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) n'ont plus lieu d'être pour les motifs évoqués ci-dessus.

13^{ème} OBJET

Dossier 16383 – Demande de Monsieur Jacques DOUCHAMPS pour placer une membrane d'étanchéité contre la façade arrière de la maison unifamiliale sise chaussée de Wavre de 1879 à 1881

ZONE : au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : Placer une membrane d'étanchéité contre la façade arrière de la maison unifamiliale

ENQUETE : Néant – Uniquement pour avis

MOTIFS : 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 Jacques DOUCHAMPS, le demandeur et Monsieur Stéphane VADERBECK, commune d'Auderghem.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et dans le périmètre de protection d'un bien classé 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 placer une membrane d'étanchéité contre la façade arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le placement d'une membrane d'étanchéité le long de la façade arrière, sous le niveau du chemin d'accès du Bergoje,
- le placement d'un solin dans le bas de la façade arrière, en finition ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement grâce à l'étanchéification de la façade arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble situé dans la zone de protection d'un bien classé (« Maison Oleffe »), en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant que la CRMS a émis un avis favorable en sa séance du 27 janvier 2016 ;

Considérant que les eaux de ruissellement, lors de fortes pluies, frappent de plein fouet la façade arrière du bien ;

Considérant que le propriétaire souhaite protéger son bien contre ces problèmes d'infiltration d'eau ;

Considérant que la seule modification esthétique de la façade arrière consiste en le placement du solin en bas de façade ;

Considérant que cet élément est nécessaire à l'étanchéification de cette dernière et participe à la conservation du bien ;

Considérant que l'impact visuel de la membrane et du solin sur l'espace public et sur le bien classé est minime ;

Avis favorable.

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.

14^{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 :** nihil. Uitstel van advies

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

Overwegend dat de overlegcommissie, in haar zitting van 27 januari, haar advies uitgesteld heeft 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.

Overwegend dat de aanvrager de gevraagde gewijzigde plannen nog niet indienen heeft kunnen.

Advies uitgesteld tot 10 maart 2016.

15^{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, dans le périmètre d'un bien classé (habitation double moderniste)

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 - 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 : Néant. Report d'avis

La Commission de concertation décide de reporter son avis au 10 mars 2016, l'avis de la CRMS ne lui étant pas encore parvenu.
