

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

14-04-2016

Présents/Aanwezig :

Mr A. LEFEBVRE Président
Mme s. DAVID, membre BDU-DU (point 1)
Mr M. BRIARD, membre BDU-DU (à partir du point 2)
Mr J. VACANT, membre IBGE
Mme WAUTERS, membre Citydev (points 1 à 6)
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, Mme I. LEROY, membre BDU-DMS

1^{er} OBJET

Dossier 16406 – Demande de la S.T.I.B. - SERVICE D'ÉTUDES pour moderniser le dépôt DELTA avec, entre autres: la démolition/reconstruction d'une passerelle piétonne; la construction d'un bâtiment de signalisation, la construction d'une extension de la zone de levage de l'atelier; la démolition/construction d'extensions de quais de service pour l'accès aux trains, boulevard des Invalides 224 et rue Jules Cockx de 9 à 89

ZONE : au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : moderniser le dépôt DELTA avec, entre autres: la démolition/reconstruction d'une passerelle piétonne; la construction d'un bâtiment de signalisation, la construction d'une extension de la zone de levage de l'atelier; la démolition/construction d'extensions de quais de service pour l'accès aux trains

ENQUETE : du 17 mars 2016 au 31 mars 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 la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

AUDITION : Monsieur Raymond TSHIBAMBA, chef de projet du demandeur, Madame Tiffany HERNALESTEEN, appui administratif du demandeur, Monsieur Frank VANHUYSSE, société AT OSBORNE, assistant projet pour le demandeur, Monsieur Benoît JACQUES, l'architecte (Altiplan)

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

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement et d'intérêt collectif ou services publics, aux abords d'une zone de chemin de fer du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le périmètre de la demande est considéré comme transport en commun urbain souterrain et de surface à la carte n°6 du Plan Régional de Développement (PRD) « transports en commun » ;

Considérant que le dépôt se situe sur la ligne de métro n°5 exploitée par la STIB ;

Considérant que la demande a pour objet la modernisation du dépôt DELTA, à savoir démolir/reconstruire une passerelle piétonne ; construire un bâtiment de signalisation, construire une extension de la zone de levage de l'atelier ; rénover l'atelier et le remisage; modifier le plan des voies d'accès intérieures/extérieures du dépôt; construire une passerelle piétonne intérieure, démolir/construire des extensions de quais de service pour l'accès aux trains ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 et 8.3 du P.R.A.S. :

- relative aux actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- relative aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations ;

Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité par une enquête publique d'une durée de 15 jours ; qu'aucune réclamation n'a été émise ;

Considérant l'avis du 24/03/2016 d'Infrabel ;

Considérant l'avis du 01/03/2016 de la SNCB ;

Considérant que le périmètre de la demande se situe en intérieur d'îlot et comprend un atelier, une remise, un bâtiment d'exploitation, la régie des routes et la police, une passerelle reliant en extérieur le bâtiment abritant la remise et celui abritant les ateliers ;

Considérant que le dépôt Delta est un dépôt mixte bus et métro qui abrite un important atelier de maintenance des véhicules ;

Considérant que les lignes de métro 1 et 5 ainsi que les lignes 3 et 4 sont confrontées à un problème de saturation aux heures de pointe ;

Considérant qu'en vue de résoudre le problème de saturation des lignes, il est prévu d'augmenter la fréquence du matériel roulant et de renouveler la signalisation par des technologies plus performantes ;

Considérant que la passerelle existante surplombe le peigne des voies et assure l'accès à la zone administrative du bâtiment, au dépôt de bus et à la police et ce à partir de la station de métro Delta ; qu'elle sert de chemin d'évacuation pour le dépôt de bus ;

Considérant qu'il est donc nécessaire d'adapter les infrastructures existantes ;

Considérant que le projet se divise en plusieurs type d'aménagement en vue d'atteindre les objectifs de la demande ;

- **Niveau -2 :**

Considérant que le projet prévoit la pose de clôtures de sécurité entre la voie V31D et la voie d'essai V32D afin de garantir la sécurité du personnel travaillant dans le dépôt lors des manœuvres et mouvements des trains utiles pour le fonctionnement du dépôt ;

Considérant que le projet prévoit de placer un accès du quai de la voie d'essai V32D à au niveau -1 de l'atelier ; que cet accès se fait au moyen de volée d'escalier et d'un palier en passerelle ; qu'il est prévu de construire cet accès en treillis métallique ;

Considérant que le projet prévoit de créer une voie de rebroussement à l'emplacement d'origine de la cabine à haute tension afin de permettre l'accès aux voies de l'atelier ;

Considérant que le projet prévoit de construire une extension de bâtiment adossé à l'atelier au niveau de l'ancienne passerelle démolie ; que cette extension sert de zone de levage qui accueille des équipements spécifiques à l'atelier tel qu'un pont roulant ainsi que des passerelles intérieures et extérieures et des quais de service permettant l'accessibilité aux trains ; que cette zone de levage permet d'éviter la manœuvre de découplage des trains lors de leur entretien ;

Considérant que le projet prévoit de garnir les façades de la zone de levage en panneaux de polycarbonate et de tôle en acier thermolaqué ;

Considérant que le projet prévoit de démolir l'accès en fosse et les combles positionnés sur la voie de remisage V6 ;

Considérant que le projet prévoit de construire une nouvelle fosse et ses accès au niveau de la voie de remisage V11 ; que ce nouvel emplacement permet d'accéder directement à cette voie depuis l'atelier ;

Considérant que le projet prévoit de construire une nouvelle passerelle, munie de garde-corps, traversant les voies de remisage de la voie V1 à V12 ; qu'elle permet l'accès sécurisé aux voies ; qu'elle présente un mode constructif en caillebotis métallique ;

- **Niveau -1 :**

Considérant que le projet propose de démolir la passerelle existante en raison de la présence de nombreuses colonnes et portiques qui font obstacle au nouveau tracé des rails et à l'extension de la zone de levage ;

Considérant que le projet propose de construire une nouvelle passerelle afin de maintenir une connexion entre la station de métro Delta et les bâtiments administratifs ; que la nouvelle implantation respecte le nouveau plan des voies et limite, par son mode constructif, au minimum le nombre de colonnes afin de garantir une plus grande flexibilité ;

- **Bâtiment signalisation (niveau -1 et -2) :**

Considérant que le projet propose de placer des locaux abritant l'équipement de signalisation de sécurité (Communication Bases Train Control) de la station de métro et du dépôt Delta ainsi que du matériel informatique lié au fonctionnement du réseau ;

Considérant que le projet propose d'intégrer ces locaux, sur deux niveaux, à la nouvelle passerelle reliant la station de métro à l'atelier ;

- Passerelle extérieure reliant la station de métro à l'atelier :

Considérant que le projet prévoit de construire une nouvelle passerelle entre la station de métro et l'atelier ; que celle-ci prend son départ à la station de métro Delta, au même endroit que l'existante, et se dirige vers le niveau -1 à hauteur de la station de lavage ; qu'elle passe au-dessus des voies de métro ;

Considérant que le projet prévoit de fermer la passerelle par une toiture plate et des façades vitrées ;

Considérant que le projet prévoit d'utiliser un mode constructif en structure métallique intérieure et triangulée ; que cette technique permet de franchir les grandes portées (36 m pour les plus importantes) ; qu'il permet également de limiter le nombre de colonne au niveau du peigne des voies ; que cela laisse une plus grande liberté quant à l'adaptation des voies en vue d'optimiser le réseau ;

Considérant que le projet prévoit d'équiper la passerelle de cursives extérieures permettant l'entretien aisé des vitrages en toute sécurité pour le personnel de nettoyage ; qu'elles sont recouverte d'une peau métallique qui accentue l'horizontalité du bâtiment et de la passerelle ;

Considérant que le projet prévoit de placer une façade totalement transparente en vitrage coloré sur toute l'enveloppe de la passerelle ; que le but est de rendre visible la structure de l'ouvrage et le passage des usagers ; que les vitrages colorés rythment la promenade intérieure et apporte un dynamisme aux bâtiments constitués de briques et de béton architectonique ;

Considérant que le projet prévoit de récolter les eaux de pluies des toitures à une nouvelle citerne d'eau de pluie située à côté du bâtiment de signalisation ; que cette citerne est d'une capacité de 45 m³ afin de répondre aux dimension de minimales de 33 litres/m² conformément à l'article 16 du titre I du RRU relatif aux caractéristiques des constructions et de leurs abords ;

Considérant toutefois que le territoire de la commune d'Auderghem est régulièrement confronté à des inondations en cas de fortes pluies ;

Considérant qu'il y aurait dès lors lieu de prévoir un bassin d'orage complémentaire de 50 l/m² de toiture en projection horizontale, comme imposé pour les projets de promoteurs privés, dont l'exutoire doit être dimensionné en accord avec Hydrobru ;

Considérant que l'objectif du projet vise à améliorer l'offre en transports en commun en adaptant le dépôt Delta à l'augmentation de la capacité de l'offre en transport en commun (métro automatique), l'amélioration de la sécurité et le renouvellement du matériel roulant ;

Considérant que le projet s'accorde avec le cadre urbain environnant ; qu'afin de de contribuer à la réalisation du maillage vert, il serait opportun de végétaliser les toitures des nouvelles constructions ;

Considérant que la demande est conforme au PRAS ;

Considérant que les caractéristiques urbanistique du projet s'accordent avec celles du cadre environnant, que sous réserve du respect des conditions ci-dessous, la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

Avis favorable sous condition :

- verdiriser les toitures plates conformément à l'article 13 du titre I du RRU,

- étudier l'opportunité de placer des panneaux solaires sur les toitures plates,
- prévoir un bassin d'orage d'une capacité de 50 l/m² de surface de toiture en projection horizontale, dont l'exutoire doit être dimensionné en accord avec Hydrobru.

2^{ème} OBJET

Dossier 16407 – Demande de Monsieur et Madame Vincent & Julie PROVOST - DELATTRE pour agrandir et transformer une maison unifamiliale (extension rez-de-chaussée, escalier d'accès au jardin) sis Rue Pierre Schoonejans 27

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** agrandir et transformer une maison unifamiliale (extension rez-de-chaussée, escalier d'accès au jardin)
- ENQUETE :** du 18 mars 2016 au 1er avril 2016. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête. Elle porte principalement sur l'opposition à la création d'un nouvel escalier, de vues non-conformes au code civil et d'un bac à plantes à la hauteur du mitoyen de droite et sur la demande de création d'un écoulement des eaux pluviales en façade avant.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
 - dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur Vincent PROVOST, le demandeur et Monsieur Vincent BARBIER, l'architecte et Madame GEERAERT, la réclamante.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 de transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la réalisation d'un escalier d'accès au rez-de-chaussée depuis le jardin
- l'isolation de la façade arrière
- le réaménagement des espaces intérieurs

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18 mars 2016 au 1er avril 2016 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'opposition à la création d'un nouvel escalier, de vues non-conformes au code civil et d'un bac à plantes à la

hauteur du mitoyen de droite et sur la demande de création d'un écoulement des eaux pluviales en façade avant ;

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

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée vient s'implanter entre 2 constructions existantes ;

Considérant que celle-ci ne dépasse ni la profondeur ni le profil des constructions mitoyennes et ne nécessite dès lors aucune modification des murs mitoyens ;

Considérant que les nouvelles baies de fenêtre en façade arrière sont placées à 60cm des limites mitoyennes ;

Considérant dès lors que l'extension projetée est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du code civil en matière de vues ;

Considérant que les aménagements intérieurs projetés permettent de créer des espaces de vie plus confortables et lumineux ;

Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la demande prévoit la réalisation d'un escalier d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée et d'un bac à plante en mitoyenneté, le long de cet escalier ;

Considérant que cet escalier de 5 marches ne dépasse l'alignement des façades arrière que d'1,30m et le niveau du sol que d'1,10m ;

Considérant que cet escalier permet d'améliorer la liaison entre les espaces de vie du rez-de-chaussée et le jardin et de déplacer la porte d'accès en hauteur afin de limiter l'invasion des eaux en cas de fortes pluies ;

Considérant cependant que celui-ci n'est placé qu'à 60cm de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que le bac à plantes et l'écran végétal ne sont pas des mesures qui permettent d'éviter les vues droites non-conformes au code civil engendrées depuis l'escalier ;

Considérant de plus que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de murs pignons en ce que le bac à plante est implanté en partie sur la mitoyenneté et que celui-ci n'est pas constitué d'un mur de maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur ;

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

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme liées à l'escalier sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

Considérant également que la dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses n'est, quant à elle, pas acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **prévoir un mur mitoyen conforme aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses (mur de maçonnerie pleine de 28cm à cheval sur la mitoyenneté) jusqu'au palier supérieur de l'escalier**
- **prévoir un brise-vue fixe d'1,80m de hauteur, implanté en retrait de la mitoyenneté d'au moins 15cm**

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

La dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons) est quant à elle refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

3^{ème} OBJET

Dossier 16389 – Demande de la S.P.R.L. CHROMA pour mettre en conformité un immeuble mixte (commerce et logement), chaussée de Wavre 1227

- ZONE :**
- au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
 - au PPAS n° 6 (8/02/1985) : zone d'habitation, commerce et industrie et zone verte
- DESCRIPTION :** mettre en conformité un immeuble mixte (commerce et logement)
- ENQUETE :** du 17 mars 2016 au 31 mars 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), 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)
- AUDITION :** Monsieur Michel FRENAY, le demandeur et Mesdames PAQUOT, et HOSSE les architectes.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis.

4^{de} VOORWERP

Dossier 16366 – Aanvraag van Mijnheer en Mevrouw Michael & Ulrike STIERLE-von SCHUTZ voor het bouwen van een alleenstaande ééngezinwoning, Madonnadreef 2

- GEBIED :**
- in het GBP : woongebied met residentieel karakter
 - in de verkavelingsvergunning nr. 15.220 afgeleverd op 27/03/2012: lot 1

BESCHRIJVING : het bouwen van een alleenstaande ééngezinswoning

ONDERZOEK : van 21 maart 2016 tot 4 april 2016. Er werd een bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek, evenals een brief na het onderzoek.

Deze betreffen namelijk:

- de moeilijke toegang naar de garage van het huis en de beduchtheid om de auto's in de straat te parkeren in plaats van de garage (de verkavelingsvergunning voorziet dit te vermijden),
- het gebrek aan badkamers voor het 5 kamerhuis,
- de aanvraag, gedurende de werken, de voertuigen van de arbeiders niet Madonnadreef te parkeren.

MOTIEVEN :

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken)

AUDITIE : Mijnheer en Mevrouw Michael & Ulrike STIERLE-von SCHUTZ, de aanvragers.

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

Overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied met residentieel karakter 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 en in het perimeter van de verkavelingsvergunning nummer van het bijzondere bestemmingsplan nr. 15.220 afgeleverd op 27/03/2012 (lot 1);

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een alleenstaande ééngezinswoning betreft;

Overwegende dat het preciezer gaat over het bouwen van een alleenstaande ééngezinswoning met een zone voor zwembad in de tuin (ongeveer 47 m²) zoals volgt ingericht:

- kelders in de ondergrondse verdieping (ongeveer 141 m²),
- de hoofdlevensruimte op de gelijkvloerse verdieping: de inkom hall met vestiaire en toilet, de keuken met een berging, de leefruimte zoals een wintertuin, een hobby ruimte met een berging, een bureau en de garage voor twee auto's,
- vijf slaapkamers, een gastenkamer, twee badkamers, een dressing en een wasplaats op de verdieping;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 21 maart 2016 tot 4 april 2016 en dat een bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbare onderzoek evenals een brief buiten termijn ;

Overwegende dat de bezwaarschriften voornamelijk de moeilijke toegang naar de garage van het huis en de beduchtheid om de auto's in de straat te parkeren in plaats van de garage (de verkavelingsvergunning voorziet dit te vermijden), het gebrek aan badkamers

voor het 5 kamerhuis en de aanvraag, gedurende de werken, de voertuigen van de arbeiders niet Madonnadreef te parkeren betreffen;

Overweging het aanbrengen van een ééngezinswoning met goede comfort- en woonbaarheidsomstandigheden;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale maatregelen van openbaarmaking voor handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten, in toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake inrichting van de inspringstroken (titel I, art. 11) daar waar er twee parkeerplaatsen voor de bezoekers voorzien zijn, langs de voorgevel van het huis;

Overwegende dat de bovengrondse vloeroppervlakte van de woning ongeveer 371m² bereiken zal, voor een perceel oppervlakte van 2042m²;

Overwegende dat de verkavelingsvergunning een maximale bebouwde grondoppervlakte voorziet voor het huis van 250m² en dat dit oppervlakte van het ontwerp tot minder dan 210m² beperkt is;

Overwegende dat de verhouding bovengrondse vloer/terreinoppervlakte van het ontwerp 0,11 bereikt en dat de verkavelingsvergunning een maximum van 0,19 toelaat;

Overwegende dat de gevels van het huis met lichtkleurige beraping afgewerkt zullen zijn;

Overwegende dat de ramen uit donkergrijze aluminium aan de buitenkant en uit hout aan de binnenkant zullen zijn;

Overwegende dat er geen plan van de gevel met de ingang deur ingediend word;

Overwegende dat de pannen ook in donkergrijs voorzien zijn;

Overwegende dat deze elementen zijn coherent met het ontwerp;

Overwegende dat de verkavelingsvergunning, in zijn voorschrift 3.1.7, het voorziet minimum 2 en maximum 4 parkeerplaatsen op het perceel, in de bouwzone, in te richten;

Overwegende dat het ontwerp 2 parkeerplaatsen in de overdekte garage voorziet, zoals 2 ongedekte parkeerplaatsen in de bouwzone;

Overwegende dat de aanvrager, gedurende de zitting van de commissie, een schema ingediend heeft om de toegang naar de garage te illustreren;

Overwegende dat de inplanting van de garage de volg is van de wille van de aanvragers over de grootst mogelijke tuin achter het huis te beschikken;

Overwegende dat de verkavelingsvergunning een maximale oppervlakte voor de sportuitrusting voorziet (100m²);

Overwegende dat de voorziene zone voor de zwembad tot ongeveer 47m² beperkt is;

Overwegende dat de aanvrager, gedurende de zitting van de commissie, specificceert heeft dat de technische uitrusting voor de zwembad in de kelders zal zijn;

Overwegende dat de verkavelingsvergunning het plaatsen van een regenwaterput en dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening het plaatsen van een stormbekken verplichten;

Overwegende dat het ontwerp het plaatsen van een 15m³ regenwaterput en van een 15m³ stormbekken bevat;

Overwegende dat het huis volledig binnen de bouwzone van de verkavelingsvergunning ingeplant is;

Overwegende dat de aantal van niveaus (gelijkvloerse en eerste verdiepingen onder het dak) conform met de voorschriften van de verkavelingsvergunning is dat maximum 2 volledige niveaus toelaat;

Overwegende bijgevolg dat het ontwerp conform met de voorschriften van de verkavelingsvergunning is;

Overwegende dat de bestaande omliggende gebouwen uit verschillende architecturale stijlen zijn;

Overwegende bijgevolg dat het ontwerp zich diskreet in de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving integreert;

Overwegende niettemin dat de tekening van de voorziene poort niet specificeert;

Overwegende sindsdien dat het ontwerp niet ten koste gaat van de residentiële kwaliteiten van het wijk;

Overwegende bijgevolg dat de afwijking aan de voorschriften dan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake inrichting van de inspringstroken (titel I, art. 11) aanvaardbaar is;

Gunstig advies onder volgende voorwaarde :

- een detail van de tekening van de ingangspoort, zoals de gevel met de ingang deur indienen

Een bijkomende plan zal onderworpen worden aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen, voorafgaandelijk aan de aflevering van de vergunning.

Gezien het unaniem gunstig voorwaardelijke advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van het BROH-DS en de Gemeente, is de afwijking aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake inrichting van de inspringstroken (titel I, art. 11) toegekend en de stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden mits het naleven van de uitgebrachte voorwaarde.

5^{ème} OBJET

Dossier 16399 – Demande de Monsieur Alexandre BARSAMIAN pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sis Avenue du Chant d'Oiseau 150

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 17 mars 2016 au 31 mars 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)

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;**
- **la pose d'un bardage sur les façades des extensions à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;**
- **l'ouverture d'une nouvelle baie de fenêtre au rez-de-chaussée dans la façade arrière existante ;**
- **la mise en conformité du remplacement des châssis d'origine 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 17 mars 2016 au 31 mars 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) en ce que l'annexe projetée dépasse en profondeur la construction mitoyenne la moins profonde (n°148) d'environ 3,90 m;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que ladite annexe dépasse en hauteur la construction voisine la plus basse au-delà de la profondeur maximale autorisée à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme, soit dans ses derniers 90cm ;

Considérant qu'une annexe existe déjà à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage sur la moitié droite de la largeur de la parcelle ;

Considérant que l'annexe projetée ne fera que combler la demi largeur de parcelle laissée vide à gauche du rez-de-chaussée ;

Considérant que la nouvelle extension s'alignera en façade arrière avec l'annexe existante ;

Considérant que la construction de cette nouvelle annexe entrainera la rehausse du mur mitoyen existant à gauche d'environ 1,50 mètre ;

Considérant que cette rehausse sera réalisée en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur ;

Considérant que la hauteur totale de l'extension sera d'environ 3,55 m au niveau de ses murs acrotères ;

Considérant néanmoins que, vu l'orientation, le nouveau volume au rez-de-chaussée n'augmentera que relativement peu la perte d'ensoleillement pour le voisin de gauche (n°148) ;

Considérant par conséquent que la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant néanmoins que la pose d'une finition esthétique sur la toiture plate ou d'une toiture végétalisée permettrait d'intégrer plus harmonieusement le nouveau volume à son environnement ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir la pose d'une toiture végétalisée ou à tout le moins d'une finition esthétique (gravier, etc.) sur la toiture plate de l'extension ;

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

Considérant que la demande porte également sur la pose d'une isolation sous bardage sur les façades des extensions à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;

Considérant qu'il s'agit d'un bardage en bois ;

Considérant la réduction des déperditions énergétiques du bâtiment ;

Considérant que ce bardage permettra d'uniformiser la façade arrière et d'intégrer harmonieusement la nouvelle extension aux volumes existants ;

Considérant que la demande porte également sur l'ouverture d'une nouvelle baie de fenêtre au rez-de-chaussée dans la façade arrière existante ;

Considérant que cette baie améliorera les conditions d'éclairage naturel de la cuisine réaménagée et ouvrira les espaces intérieurs vers le jardin ;

Considérant que cette nouvelle fenêtre respecte les prescriptions du code civil en matière de vues ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du remplacement des châssis d'origine en bois par des châssis en PVC en façade avant ;

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

Considérant que les nouveaux châssis s'intègrent relativement discrètement à l'esthétique générale de la façade ;

Avis favorable à la condition suivante :

- prévoir une toiture végétalisée ou, à tout le moins, une finition esthétique (graviers ou autre) sur la toiture plate de l'extension ;

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

6^{ème} OBJET

Dossier 16382 – Demande de la S.A. SEGONNES pour modifier les abords et le portique d'entrée existant, créer un nouveau portique et chemin d'accès vers le bâtiment arrière et abattre 5 arbres drève du Prieuré 19

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n° 26 (2/10/1981): zone de construction ouverte (B), zone verte et zone de recul

DESCRIPTION : modifier les abords et le portique d'entrée existant, créer un nouveau portique et chemin d'accès vers le bâtiment arrière et abattre 5 arbres

ENQUETE : du 17 mars 2016 au 31 mars 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- déroptions aux prescriptions VI (zone verte) et VII (zone de recul) du PPAS nr. 26
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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 Frédéric DAWANS, le demandeur et Messieurs LEMAIGRE et DELVOSALLE, architecte et paysagiste.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 et en zone de construction ouverte (B), zone verte et zone de recul du plan particulier d'affectation du sol n°26 arrêté par arrêté royal du 2 octobre 1981 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier les abords et le portique d'entrée existant, créer un nouveau portique et chemin d'accès vers le bâtiment arrière et abattre 5 arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la création d'un talus planté
- la suppression du pavage du chemin d'accès le long de ce talus vers le bâtiment situé à l'arrière de la parcelle
- la suppression du chemin latéral en dolomie et la modification des marches du chemin latéral en rampe
- le remplacement du portique existant (grilles en fer forgé) par un portail coulissant
- la réalisation d'un nouveau portique d'accès avec porte coulissante
- la création d'un nouveau chemin carrossable asphalté entre le nouvel accès drève du Prieuré et le chemin existant qui rejoint le bâtiment arrière
- l'abattage de 5 arbres

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 mars 2016 au 31 mars 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 parcelle donne, à l'avant, sur la drève du Prieuré et à l'arrière sur le chemin de Putdael ;

Considérant que ce dernier est constitué d'un talus boisé à préserver selon les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant dès lors qu'aucun accès vers la propriété n'est envisageable de ce côté de la parcelle ;

Considérant que le nouveau chemin carrossable proposé permet de créer des entrées distinctes pour les 2 bâtiments présents sur le site ;

Considérant que le chemin dallé existant de fait entre le « bâtiment château » et le centre de recherche est supprimé, améliorant les qualités paysagères depuis le manoir ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle en situation projetée reste inférieur à 1/3 (3323m²) de la superficie du terrain (10690m²) ;

Considérant que les 5 arbres se situent dans ou à proximité du tracé du nouveau chemin carrossable ;

Considérant que l'abattage des arbres est nécessaire à la réalisation des constructions sollicitées et ne déroge donc pas à la prescription VI (zone verte) du plan particulier d'affectation du sol ;

Que cette voirie est judicieusement placée pour limiter un maximum l'abattage d'arbres ;

Considérant de plus que le tracé projeté respecte une distance raisonnable par rapport à la limite mitoyenne de droite et maintient de nombreux arbres ;

Considérant de plus que la demande prévoit la replantation de 5 arbres à haute tige ;

Considérant cependant que le chemin projeté est entièrement prévu en asphalte ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir un raccord plus harmonieux avec la drève du Prieuré qui est pavée ;

Considérant que la demande prévoit de supprimer le portail existant ; que celui-ci date vraisemblablement de la construction du manoir, soit visiblement d'avant 1932 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°26 en matière de zone de recul (VII) en ce que les deux alignements de la Drève du Prieuré doivent être maintenus dans leur état actuel, que seuls sont autorisés des travaux d'entretien et de renouvellement, lesquels devront respecter les caractéristiques actuelles ;

Considérant que la partie de la propriété située à front de la drève du Prieuré est située dans la zone de protection de Val Duchesse ;

Considérant également que le dossier a été soumis à l'avis de la CRMS et à la commission de concertation pour actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci, en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de préserver les caractéristiques actuelles des alignements de la drève du Prieuré, dont le portail existant ;

Considérant que la nouvelle entrée devra également respecter ces caractéristiques ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°26 en matière de zone de recul (VII) est acceptable moyennant certaines adaptations ;

Considérant que des discordances apparaissent entre les informations données dans la note explicative et dans le formulaire de demande ;

Considérant que le plan de la situation projetée devrait être complété pour l'ensemble des aménagements paysagers du site et que les éléments supprimés ne doivent pas y figurer ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des nouvelles plantations et les indiquer sur les plans
- prévoir des pavés sur le premier tronçon du chemin et éviter la dolomie
- maintenir le portail existant et s'inspirer de celui-ci pour le nouveau portail

- corriger les discordances entre les informations de la note explicative et du formulaire de demande
- présenter un plan de l'ensemble du site en situation projetée

Vu l'avis non unanime, abstention du représentant du Fonctionnaire délégué, l'octroi de la dérogation au plan particulier d'affectation du sol nécessite l'envoi du dossier à ce-dernier.

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

7^{ème} OBJET

Dossier 16404 – Demande de Monsieur et Madame Graham et Dominique NEQUEST-LILLO pour mettre en conformité la construction d'une extension et la transformation d'un immeuble de deux logements en maison unifamiliale , avenue Charles Brassine 16

ZONE :	<p>au PRAS : zone d'habitation au PPAS n° 6 (A.R. du 8/02/1985) : zone d'habitation</p>
DESCRIPTION :	<p>mettre en conformité la construction d'une extension et la transformation d'un immeuble de deux logements en maison unifamiliale</p>
ENQUETE :	<p>du 17 mars 2016 au 31 mars 2016. Une demande de convocation à la Commission de concertation nous est parvenue en cours d'enquête.</p>
MOTIFS :	<p>-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) - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) - dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments))</p>
AUDITION :	<p>Monsieur Graham NEQUEST-LILLO, le demandeur et Madame Annalisa CALLEGHER, l'architecte</p>

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la construction d'une extension et la transformation d'un immeuble de deux logements en maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **la mise en conformité de la construction d'une extension ;**
- **la mise en conformité de la transformation d'un immeuble de deux logements en maison unifamiliale ;**
- **le réaménagement de la zone de recul en jardinet ;**

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 17 mars 2016 au 31 mars 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 l'extension construite à l'arrière du sous-sol (rez-de-jardin) et du rez-de-chaussée dépasse la profondeur existante de droit de la construction voisine la moins profonde (n°14) de plus de 3 m (5 m) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de la construction d'une extension à l'arrière du sous-sol (rez-de-jardin), du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;

Considérant que, dans la situation de droit, la façade arrière présentait une forme en « L », le côté droit de la maison étant plus profond d'environ 2, 80 m ;

Considérant que, au sous-sol (rez-de-jardin), au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, l'extension comble l'espace restant libre à gauche de la parcelle ;

Considérant que, au niveau du sous-sol (rez-de-jardin), l'extension est également construite sur toute la largeur de la parcelle sur une profondeur d'environ 3, 30 m ;

Considérant donc que la profondeur totale de l'annexe à régulariser est d'environ 6 m ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée sur l'extension du sous-sol ;

Considérant que le volume construit au sous-sol s'aligne en profondeur, du côté droit (n°18) avec une terrasse, et du côté gauche (n°14) avec une véranda ;

Considérant néanmoins que la construction de ladite véranda n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et est donc irrégulière sur le plan urbanistique ;

Considérant dès lors que le volume du bâtiment voisin de gauche (n°14) à prendre en compte dans l'examen de la demande s'arrête à la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que, au sous-sol, l'extension permet l'agrandissement des caves sur une profondeur d'environ 6 m ;

Considérant que, au rez-de-chaussée, elle permet d'agrandir la salle à manger d'environ 6 m² et d'aménager une terrasse d'environ 18 m² ;

Considérant que, au 1^{er} étage, elle permet l'agrandissement de la chambre arrière d'environ 6 m² ;

Considérant que l'impact du volume comblant, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage l'espace demeuré libre de construction sur la gauche de la parcelle est relativement limité en ce qu'il ne dépasse pas la façade arrière existante de droit sur la moitié droite de la parcelle;

Considérant que le volume construit sur toute la largeur de la parcelle au-delà de la façade arrière existante de droit présente une hauteur limitée à environ 3 m50, en ce compris les murs acrotères de la terrasse ;

Considérant que ce volume est un rez-de-jardin qui correspond au sous-sol du côté rue ;

Considérant que la terrasse, dans son état actuel, génère des vues non conformes au code civil vers la propriété de gauche (n°14) ;

Considérant néanmoins que la demande prévoit le placement d'un brise-vue empêchant lesdites vues ;

Considérant la profondeur importante des parcelles voisines (environ 55 m pour le voisin de droite et environ 70 m pour le voisin de gauche) ;

Considérant par conséquent que l'extension à régulariser en façade arrière n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande déroge à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments)) en ce que le gabarit du bâtiment dépasse la profondeur autorisée de 15 m ;

Considérant que la profondeur totale du bâtiment, en ce compris les extensions à régulariser, atteint 18 m ;

Considérant que, vu la profondeur de la parcelle (environ 55 m depuis l'alignement et 50 m depuis le front de bâtisse), les dimensions de la zone de cour et jardin restent appréciables (environ 32 m de profondeur) ;

Considérant par conséquent que l'augmentation de la profondeur du bâti a des conséquences relativement limitées sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments)) est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la transformation d'un immeuble de deux logements en maison unifamiliale ;

Considérant que, dans la situation existante de droit, l'immeuble comprenait un appartement au rez-de-chaussée et un appartement au 1^{er} étage ;

Considérant néanmoins que la superficie affectée au logement dans l'immeuble demeure identique ;

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

Considérant que la demande porte également sur le réaménagement de la zone de recul en jardinet ;

Considérant que ladite zone de recul avait été transformée, sans permis d'urbanisme, en emplacement de stationnement ;

Considérant que la demande prévoit de transformer cet emplacement de stationnement en jardinet ;

Considérant que la zone de recul sera clôturée à rue, conformément aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;

Avis favorable

Vu l'avis favorable non unanime (abstention du représentant du Fonctionnaire délégué) l'octroi des dérogations nécessite l'envoi du dossier à ce dernier.

8^{ème} OBJET

Le point est retiré.

9^{ème} OBJET

Dossier 16402 – Demande de Monsieur Philippe GRULOOS pour isoler les façades d'une maison unifamiliale par l'extérieur sis Rue Jean-Baptiste Vandercammen 29

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	isoler les façades d'une maison unifamiliale par l'extérieur
ENQUETE :	du 17 mars 2016 au 31 mars 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIF :	dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
AUDITION :	Monsieur Philippe GRULOOS et son épouse, le demandeur et Monsieur Pierre GRULOOS, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'isoler les façades d'une maison unifamiliale par l'extérieur ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **La pose d'un crépi sur isolant sur les façades extérieures d'une maison unifamiliale trois façades ;**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 mars 2016 au 31 mars 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 d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que la façade avant isolée ne sera plus sur le front de bâtisse existant ;

Considérant que l'épaisseur du complexe isolant sera de 12 cm plus l'épaisseur du crépi ;

Considérant néanmoins que le nouveau front de bâtisse reste sur la parcelle du demandeur et n'empiète pas sur le domaine public ;

Considérant en effet que le bien possède une zone de recul d'environ 5 m ;

Considérant également que la maison ne fait pas partie d'un long alignement homogène mais d'un petit groupe de trois maisons dont elle constitue une extrémité ;

Considérant que la demande préserve la composition architecturale existante du bâtiment ;

Considérant que le projet ne porte pas préjudice à l'homogénéité de l'ensemble formé par le groupe d'habitation ;

Considérant que la demande prévoit un raccord discret avec la maison mitoyenne (n°27), le long de l'axe mitoyen ;

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

Considérant en outre que, en date du 20/04/2010, un permis d'urbanisme (n° 14829) a été délivré pour un projet similaire ;

Considérant que ce permis n'a jamais été mis en œuvre ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) avait été octroyée dans le cadre de cette précédente demande ;

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 ;

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'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

10^{ème} OBJET

Dossier 16393 – Demande de Madame Jeannine CLERGEON pour mettre en conformité une maison unifamiliale (extension à l'arrière du rez-de-chaussée et menuiseries en façade avant) sise avenue Jules Génicot 7

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

DESCRIPTION : mettre en conformité une maison unifamiliale (extension à l'arrière du rez-de-chaussée et menuiseries en façade avant)

ENQUETE : néant

MOTIF : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Madame Jeannine CLERGEON, la demanderesse, son époux et Madame Stéphanie LEMAÎTRE, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, ☒ et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale (extension à l'arrière du rez-de-chaussée et menuiseries en façade avant) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **La mise en conformité de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;**
- **La mise en conformité du remplacement des menuiseries en façade avant ;**
- **La mise en conformité de l'imperméabilisation presque totale de la zone de cour et jardin ;**

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette extension se développe sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur d'environ 4,50 m ;

Considérant que sa construction a pris place en 2003 ;

Considérant que ladite annexe est couverte par un toit en appentis et que sa hauteur est limitée à 3,50 m en son point le plus haut (contre la façade arrière) et à 2,75 m à son extrémité ;

Considérant qu'elle s'inscrit entièrement entre les profils des deux constructions voisines, sans les dépasser ni en hauteur ni en profondeur ;

Considérant qu'elle n'a nécessité la rehausse d'aucun des deux murs mitoyens ;

Considérant dès lors qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux bâtiments voisins du point de vue de la perte de luminosité ;

Considérant néanmoins que, suite à la construction de cette extension, la profondeur totale de la maison atteint environ les trois quarts de la parcelle ;

Considérant les faibles dimensions de la maison, dont la superficie totale affectée au logement est limitée à environ 80 m² sans l'extension et 100 m² avec celle-ci ;

Considérant que la profondeur du corps de logis est limitée à environ 8 m ;

Considérant dès lors que l'annexe participe à l'amélioration sensible des conditions d'habitabilité du logement unifamilial ;

Considérant néanmoins que la toiture de ladite annexe est peu esthétique ;

Considérant qu'elle est visible depuis les constructions environnantes ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique sur cette toiture ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation du remplacement des menuiseries en façade avant ;

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 qu'il s'agit du remplacement des châssis d'origine en bois par des châssis en PVC blanc lisse avec rejet d'eau visible ne respectant pas les divisions initiales ;

Considérant que la porte d'entrée a, elle aussi, été remplacée par une porte en PVC blanc lisse présentant un dessin différent de la situation de droit ;

Considérant que ces modifications entraînent un appauvrissement significatif des qualités esthétiques du bien ;

Considérant que le bien est situé en ZICHEE et qu'il est donc particulièrement important d'en conserver les caractéristiques architecturales ;

Considérant par conséquent qu'il y lieu de prévoir des menuiseries respectant d'avantage l'esthétique du bien ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la couverture de la quasi-totalité de la zone de cours et jardins par une terrasse carrelée ;

Considérant que la demande déroge 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) en ce que la zone de cours et jardins ainsi aménagée ne permet pas le développement de la flore et ne comporte pas une surface perméable supérieure ou égale à 50% de sa surface ;

Considérant néanmoins que les dimensions de ladite zone de cours de jardins sont relativement réduites (environ 20 m²) ;

Vu la disposition particulière de la parcelle, située à proximité immédiate d'un angle ;

Considérant de plus qu'elle est enclavée entre deux grands immeubles ;

Considérant dès lors que son ensoleillement est réduit et que la possibilité pour la végétation de s'y développer est limitée ;

Considérant dès lors que 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) sont acceptables ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Prévoir une finition esthétique ou une toiture verte sur la toiture de l'annexe ;**
- **Prévoir, lors du prochain remplacement de châssis, des châssis en bois respectant les caractéristiques architecturales du bien ;**
- **Remplacer la porte existante en PVC par une porte en bois respectant les caractéristiques architecturales du bien ;**
- **Faire figurer sur les plans la situation existante de fait de la zone de cours et jardins ;**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'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 adaptation des plans en conséquence.

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

11^{ème} OBJET

Dossier 16401 – Demande de Madame Ghislaine LUCAS pour mettre en conformité la création d'un quatrième logement avec terrasse dans les combles d'un immeuble de 3 logements, avenue Thomas Frissen 7

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

DESCRIPTION : mettre en conformité la création d'un quatrième logement avec terrasse dans les combles d'un immeuble de 3 logements

ENQUETE : du 17 mars 2016 au 31 mars 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur et lucarnes)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Madame Ghislaine LUCAS, la demanderesse et Monsieur Julien DARQUENNES, l'architecte

Avis Commune :

Avis BDU-DU :

Avis BDU-DMS :
EXCUSE

Avis CITYDEV.BRUSSELS :
EXCUSE

Avis Bruxelles Mobilité :
ABSENT

Avis IBGE :

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la création d'un quatrième logement avec terrasse dans les combles d'un immeuble de 3 logements ;

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

- l'aménagement d'un logement en toiture de l'immeuble
- la création de deux lucarnes
- la réalisation d'une terrasse à l'arrière du 4^{ème} étage

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 mars 2016 au 31 mars 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant la création d'un logement 1 chambre de 56m² au 4^{ème} étage d'un immeuble présentant de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que le demandeur remet en séance l'avis du SIAMU du 16 mars 2016 sur cette modification du nombre de logements dans l'immeuble ;

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 largeur des lucarnes réalisées en toiture avant (5,45m) et arrière (5,15m) de l'immeuble dépasse les 2/3 (4,64m) de la largeur de façade ;

Considérant que la hauteur de la lucarne avant se limite à 1,50m ; qu'elle reprend les proportions des baies de fenêtre des étages inférieurs ;

Considérant que la lucarne arrière possède une hauteur de 2,50m, permettant un accès à la terrasse depuis la cuisine ;

Considérant néanmoins que cette lucarne rentrante présente un dépassement du profil de toiture limité à 1,50m et un retrait de la façade arrière de plus de 2m ;

Considérant dès lors que les lucarnes s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bâti environnant ;

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

Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (art.4) en ce que celle-ci est inférieure à 2,30m sur les parties des pièces de vie situées sous les lucarnes ;

Considérant que cette dérogation est limitée à 7cm ; que la hauteur sous plafond hors lucarnes est de 2,43m ;

Considérant en outre que les espaces de vie de ce logement aménagé en toiture disposent de bonnes dimensions et d'un éclairage naturel suffisant ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que les garde-corps de la terrasse aménagée au 4^{ème} étage dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant cependant que la profondeur de la terrasse s'aligne à celle des constructions mitoyennes ;

Considérant la présence, à droite, d'un mur mitoyen existant d'1,10m de haut ;

Considérant que la demande prévoit l'installation de deux brise-vues fixe d'1,80m de hauteur à 60cm des limites mitoyennes, respectant ainsi le code civil en matière de vues vers les propriétés mitoyennes ;

Considérant la présence de cette terrasse depuis de nombreuses années sans que celle-ci ait fait l'objet de plaintes ;

Considérant qu'à gauche, une terrasse a également été réalisée au 4^{ème} étage de l'immeuble mitoyen (n°9) et qu'un brise-vue a été posé à 1,30m de la limite mitoyenne avec l'immeuble objet de la demande ;

Considérant de plus que le groupe de 4 constructions est constitué d'immeubles à logements multiples présentant eux aussi des terrasses en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de murs pignons (art.7) en ce que celui-ci n'est pas constitué d'un mur de maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur mais d'un garde-corps implanté sur la mitoyenneté ;

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

Considérant dès lors que la dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses n'est pas acceptable ;

Considérant que les plans ont été adaptés de manière à supprimer le garde-corps au droit du mur mitoyen ;

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 ;

Avis favorable.

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

La dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons) est quant à elle refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

12^{ème} OBJET

Le point est retiré
