

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

30-06-2016

Présents/Aanwezig :

Mr A. LEFEBVRE Président
Mr M. BRIARD, membre BDU-DU
Mr J. VACANT, membre IBGE
Mme WAUTERS, membre Citydev
Mme R. SNAPS, ingénieur
Mme C. KUHN, architecte
Mme Marine KUYPERS, secrétaire administratif (point 6)
Madame A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mr B. COLLARD, Mr MAGDALIJS, Mr H. LELIEVRE, membre BDU-DMS

1^{er} OBJET

**Dossier 16469 – Demande de A.S.B.L. MAISON EUROPÉENNE DE VAL DUCHESSE
pour modifier les installations sportives du PU n° 15280 sis Rue du Vieux Moulin 103**

ZONE : au PRAS : zone de parcs et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
au PPAS n° 26 (A.R. 02/10/1981) : zone de parc (zone A)

DESCRIPTION : modifier les installations sportives du PU n° 15280

ENQUETE : du 2 juin 2016 au 16 juin 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Messieurs WAUCQUEZ et PEETERS, représentant le demandeur, Monsieur OOSTERBOSCH, l'architecte et Monsieur CHENU, auteur du rapport sur les incidences.

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 et en zone de parc (zone A) 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 installations sportives du PU n° 15280 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification des installations sportives au sein de la propriété, telles qu'autorisées dans le permis d'urbanisme n° 15.280 délivré le 21 janvier 2014,
- la diminution des excavations projetées, par rapport au permis d'urbanisme délivré,
- le remembrement des tennis extérieurs, plus proches des terrains existants,
- la suppression des terrains de tennis souterrains initialement prévus,
- le stockage de chlore et d'acide (réservoirs à remplir par tuyaux) pour la piscine extérieure dont les dimensions sont conservées ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 juin 2016 au 16 juin 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 projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² en application de la prescription générale 0.5. du PRAS et pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la réorganisation des installations sportives augmente l'emprise au sol de ces installations de 12 m² ;

Considérant néanmoins que la zone d'intervention est diminuée, par rapport à la situation précédemment autorisée ;

Considérant que cette diminution de zone d'intervention permet de limiter l'imperméabilisation de la parcelle de plus de 2.000 m² dans la zone de parc ;

Considérant que les superficies planchers en sous-sol seront limitées à environ 1050 m² en lieu et place des 2252 m² autorisés dans le précédent permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande de réorganisation des installations sportives existantes respecte le principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que le site est situé en zone spéciale de conservation de la nature (Natura 2000) ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de ne pas augmenter la superficie du site qui sera éclairé par rapport à la situation actuelle ;

Considérant qu'une diminution supplémentaire de la puissance des projecteurs dirigés vers les arbres devrait être effectuée ;

Considérant qu'il y a lieu, dans le cadre de la gestion des eaux dans la vallée de la Woluwe, de décharger la pression sur le collecteur et donc indirectement la pression sur les zones Natura 2000 en aval ;

Considérant qu'il y aura lieu d'introduire une demande de modification du permis d'environnement concernant le stockage de chlore et d'acide sollicité pour le remplissage de la piscine existante, car elle implique l'exploitation d'une nouvelle rubrique (121 C) et donc d'une nouvelle activité à risques ;

Considérant que cette modification nécessite une reconnaissance de l'état du sol ou l'obtention d'une dispense à octroyer par Bruxelles-Environnement ;

Considérant que cette augmentation des quantités stockées limite les manutentions de ces produits ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **contacter immédiatement Bruxelles-Environnement dans le cas où une ou plusieurs chauves-souris (toutes les espèces protégées selon l'Ordonnance du 29 Août 1991) seraient découverte suite aux travaux d'excavation,**
- **associer Bruxelles Environnement à l'élaboration du plan de gestion et à la gestion, comme décrit dans les compléments du Rapport d'Incidences reçus en date du 19 Janvier 2012, dans le cadre du précédent permis d'urbanisme,**
- **délimiter un emplacement au sein du site pour le stockage des déchets verts provenant de l'entretien de la végétation du site et les évacuer vers un centre de tri/compostage, en cas de quantité importante de ceux-ci,**
- **interdire l'utilisation d'espèces exotiques potentiellement invasives et favoriser les espèces indigènes,**
- **interdire l'utilisation de produits phytosanitaires.**

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.

2^{ème} OBJET

Dossier 16453 – Demande de Monsieur Yvan BOSTYN pour construire une véranda à l'arrière du rez-de-jardin d'un immeuble de 2 logements, rue Léon Vande Woesteyne 3

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

DESCRIPTION : construire une véranda à l'arrière du rez-de-jardin d'un immeuble de 2 logements

ENQUETE : du 2 juin 2016 au 16 juin 2016. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement :

- la situation urbanistique existante infractionnelle du bien,
- les balcons et terrasse qui ont une vue directe sur les jardins

- le système de ventilation du studio du rez-de-chaussée et l'évacuation des eaux de pluie qui sera modifié par la véranda projetée

MOTIFS :

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Madame BOSTYN, la demanderesse, Monsieur RICHARD, l'architecte et Madame WYCKMANS et Madame DUDIENE, les réclamantes

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une véranda à l'arrière du rez-de-jardin d'un immeuble de 2 logements ;

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 2 juin 2016 au 16 juin 2016 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la situation urbanistique existante infractionnelle du bien, les balcons et terrasse qui ont une vue directe sur les jardins et le système de ventilation du studio du rez-de-chaussée et l'évacuation des eaux de pluie qui seront modifiés par la véranda projetée ;

Considérant que la situation de droit (permis d'urbanisme 11884 du 3 juin 1988) est celle représentée dans la demande, à savoir un immeuble de 2 logements (rez-de-jardin et 1^{er} étage) avec garage et atelier (rez-de-chaussée) ;

Considérant que la demande ne porte que sur l'agrandissement du logement du rez-de-jardin ; que celui-ci est conforme aux plans du dernier permis délivré pour l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la véranda dépasse le profil de la construction mitoyenne de référence (de gauche) ;

Considérant que l'extension projetée au rez-de-jardin (véranda) présente des dimensions réduites (environ 5m²) ; que sa profondeur est limitée à 1,60m ;

Considérant que cette extension permet d'agrandir quelque peu la cuisine ;

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

Considérant cependant que celle-ci déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce que la véranda n'est pas implantée sur la limite mitoyenne, à gauche ;

Considérant que ce retrait n'est pas imposé et qu'il y a lieu d'établir l'extension jusqu'à la limite mitoyenne afin de ne pas générer d'espace résiduel ne permettant pas un entretien aisé des parois et de la haie mitoyenne ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le mur mitoyen de gauche est constitué d'une maçonnerie de 15cm et d'une épaisseur de briques de parement ;

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

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en mitoyenneté (titre I, art. 3) ainsi qu'au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) ne sont pas acceptables ;

Considérant que dans la demande, la zone de recul est représentée, même si son aménagement ne fait pas partie de la demande ;

Considérant que celui-ci déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que la zone de recul a été presque entièrement imperméabilisée et qu'un emplacement de stationnement y est prévu ;

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

Considérant également que la représentation de zone de recul diffère de la situation existante de droit (permis de bâtir 10593 de 1971) ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de respecter le règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et la dernière situation autorisée pour cette zone ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **établir l'extension jusqu'à la limite mitoyenne de gauche**
- **prévoir des rehausses du mitoyen conformes au Règlement Communal sur les Bâtisses (28cm de maçonnerie pleine à cheval sur les 2 propriétés)**
- **prévoir un aménagement de la zone de recul conforme au permis de bâtir 10593 (supprimer l'emplacement de stationnement, augmenter les zones perméables et clôturer le zone de recul à l'alignement par un soubassement en dehors des allées d'accès)**

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

3^{ème} OBJET

Dossier 16454 – Demande de Monsieur Alexandre HUBLET pour isoler par l'extérieur la toiture d'une maison unifamiliale, rue Gustave Timmermans 3

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n° 42 (A.R. 10/03/1987) : zone d'habitat

DESCRIPTION : isoler par l'extérieur la toiture d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 2 juin 2016 au 16 juin 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 Alexandre HUBLET, le demandeur et Monsieur Cédric CALLEWAERT, 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 et en zone d'habitat du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 juin 2016 au 16 juin 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil projeté de la toiture dépasse le profil de la construction mitoyenne de référence ;

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

Considérant que le dépassement en hauteur est limité à 17 cm par rapport au profil de la maison mitoyenne ;

Considérant que les nouvelles tuiles seront identiques aux tuiles existantes (terre cuite rouge) ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que la corniche existante ne sera pas modifiée ;

Considérant que le raccord entre la corniche et la première ligne de tuiles sera prévu dans un matériau de teinte similaire à celui des tuiles (tuile en terre cuite, zinc rouge ou cuivre) ;

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

Considérant que les dimensions et l'aspect des lucarnes ne sont pas modifiés ;

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 cependant que la porte d'entrée a été remplacée sans permis d'urbanisme ; que celle-ci modifie les qualités architecturales de la maison et appauvrit celles-ci ;
Considérant de plus qu'un précédent permis d'urbanisme (n° 15916) a été délivré le 28 avril 2015 à condition de remplacer la porte d'entrée ;
Considérant que la porte placée sans permis est toujours représentée dans les plans de la présente demande ;
Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Avis favorable à condition de prévoir une porte d'entrée en bois reprenant le dessin et les caractéristiques de la porte d'entrée d'origine et de la dessiner sur les plans.

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) est octroyée 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.

4^{ème} OBJET

Dossier 16398 – Demande de la S.A. TETRADE CONSULTING et de Madame LINDBLOM pour mettre en conformité un immeuble mixte (bureaux et logements) sis avenue Gustave Demey 100 et avenue Charles Dierickx 9

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité un immeuble mixte (bureaux et logements)

ENQUETE : Du 3 juin 2016 au 17 juin 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur Xavier LEMAIRE, Madame LINDBLOM, les demandeurs, Madame SCHWEISTHAL et Madame Anne-Catherine LALMAND, les architectes.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un immeuble mixte (bureaux et logements) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la suppression du logement du 1^{er} étage, en mezzanine au-dessus du bureau du rez-de-chaussée,
- la mise en conformité de la modification de la répartition des bureaux (cloisonnement de la cage d'escalier commune, modification de la mezzanine, modification des cloisons intérieures des bureaux, modification de l'escalier reliant la mezzanine au rez-de-chaussée),
- la mise en conformité de la modification de la répartition des logements maintenus (transformation du studio en duplex deux chambres et par conséquent du logement 4 chambres en appartement 2 chambres),
- la mise en conformité de l'aménagement d'une partie de la zone de recul en klinkers (actuellement utilisé pour deux emplacements de stationnement),
- la mise en conformité de la modification de l'emplacement de la porte extérieure d'accès à la chaufferie (élévation avenue Gustave Demey),
- la modification de la terrasse existante dans la zone de cours et jardins en vue de limiter sa surface à maximum 50 % de la superficie totale de cette zone et
- la modification de la cheminée placée en façade avant vers la gaine technique intérieure du bâtiment ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement agrandi tout en maintenant un logement familial disposant de bonnes conditions d'habitabilité au 2^{ème} étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 juin 2016 au 17 juin 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 suppression d'un logement, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant que le logement supprimé était accessoire aux bureaux autorisés, notamment au vu de son aménagement en mezzanine au-dessus desdits bureaux et de sa superficie inférieure à celle des bureaux (176 m² de logement pour 307 m² de bureaux) ;

Considérant que les bureaux existants sont occupés par une société ayant pour objet *la fourniture de tous services, conseils, étude, expertise en matière de management, gestion, informatique, finances et tout autre domaine, (...) l'achat, la vente, la réparation, la conception, la fabrication de tout matériel ou logiciel informatique ou de communication* ;

Considérant que le glossaire du PRAS définit une activité de production de biens immatériels une activité de *conception et/ou de production de biens immatériels fondées sur un processus intellectuel ou de communication ou liées à la société de la connaissance (production de biens audiovisuels, de logiciels, studios d'enregistrement, formation professionnelle spécialisée, services pré-presses, call centers, ...) ou encore relevant des technologies de l'environnement* ;

Considérant en outre que la prescription 0.12, 8^o permet la suppression d'un logement pour permettre l'extension d'une activité productive existante ;

Considérant par conséquent que la suppression de ce logement, au profit de l'augmentation de la superficie des bureaux pour l'activité de production de biens immatériel ne contrevient pas aux prescriptions du PRAS ;

Considérant par ailleurs que la superficie totale des bureaux atteint 467,5 m², que la prescription générale 0.14 du PRAS (CASBA) est donc d'application ;

Considérant que le solde des bureaux admissibles pour la maille AUD-03 est de 4459 m² ;

Considérant dès lors que l'augmentation de la superficie de bureau peut être autorisée ;

Considérant que les superficies de bureaux sont soumises à des charges d'urbanisme, en application de la dernière décision du Collège échevinal ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que la demande prévoit le maintien de la zone minéralisée à l'angle de l'avenue Gustave Demey et de l'avenue Charles Dierickx ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme prévoit que seuls les accès aux portes d'entrée et de garage peuvent être recouverts de matériaux imperméables ;

Considérant que, sur les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme, il est précisé que la partie de la zone de recul aménagée à l'angle des voiries est recouverte de *klinkers perméables sur stabilisé* et qu'il s'agit uniquement d'un accès piétons d'une largeur moyenne de plus de 6 m ;

Considérant que la réalisation d'une zone en klinkers ne reflète pas suffisamment l'esprit de l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme qui impose que la zone de recul soit aménagée en *jardinet et plantée en pleine terre* ;

Considérant que cet accès piétons est actuellement utilisé en tant qu'emplacements de stationnement pour deux véhicules, au vu de son importante largeur ;

Considérant que cet aménagement de la zone de recul a été refusé dans le cadre du dernier permis d'urbanisme couvrant le bien (dossier n° 13.638, délivré en date du 8 janvier 2004) ;

Considérant également que le règlement communal sur les bâtisses impose de clôturer, à l'alignement, les zones de recul (art. 4) ;

Considérant qu'une clôture existe, mais que celle-ci ne ferme pas le périmètre de ladite zone de recul ;

Considérant que, malgré l'indication dans la note explicative que cette zone ne serait plus utilisée en tant qu'emplacement de stationnement, son aménagement en klinkers permettrait aisément et inciterait même à cette utilisation ;

Considérant en outre que le trottoir au droit de cette zone utilisée en tant qu'emplacement de stationnement subit des dommages conséquents au vu de l'importante charge y circulant quotidiennement ;

Considérant que la différenciation de l'espace privé et de l'espace public participe au bon aménagement des lieux et à la sécurisation du cheminement piéton ;

Considérant qu'il serait aisé de clôturer et végétaliser cette zone de recul en s'accordant aux caractéristiques architecturales du bien ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) en ce que la première chambre

du duplex ne dispose pas d'une superficie nette éclairante de 1/5^{ème} de sa superficie plancher ;

Considérant que la superficie nette éclairante de cette chambre atteint 3,5 m² pour une superficie plancher de 20 m² ;

Considérant par conséquent que le déficit concerné par la dérogation est limité à 0,5 m² ;

Considérant qu'il s'agit d'une chambre et non pas d'une pièce de vie principale ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que la prise de lumière est implantée sur les deux façades de cette partie de l'immeuble d'angle ;

Considérant que, pour augmenter l'apport de lumière naturelle dans cette chambre, il y aurait lieu d'augmenter sa baie en façade à rue ;

Considérant que cette modification serait visible depuis l'espace public et qu'elle engendrerait un déséquilibre de la façade à rue de l'immeuble ;

Considérant qu'une telle modification serait préjudiciable à l'esthétique générale de l'immeuble et que la diminution de la superficie de la chambre nuirait aux conditions de confort du logement ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) est acceptable ;

Considérant que les modifications de répartition des bureaux et logements réalisées permettent de conserver de bonnes conditions d'habitabilité et de confort pour les deux appartements 2 chambres ;

Considérant également que le déplacement de la porte d'accès à la chaufferie le long de l'avenue Gustave Demey s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Considérant que la demande prévoit de déplacer la cheminée existante en façade avant vers la gaine technique intérieure du bâtiment ;

Considérant que la suppression de cette cheminée existante de fait et non de droit, le long de l'avenue Gustave Demey, reflète le bon aménagement des lieux ;

Vu l'absence d'avis du SIAMU ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **prévoir un aménagement de la zone de recul davantage planté en pleine terre et clôturé (uniquement les accès à l'immeuble pouvant être imperméables) permettant d'empêcher tout stationnement illicite,**
- **fournir un avis du SIAMU.**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) est, quant à elle, refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

5^{ème} OBJET

Dossier 16455 – Demande de Madame Ngoc-My LÊ pour construire une extension au sous-sol (cave), une véranda à l'arrière du rez-de-jardin et un nouvel escalier d'accès au jardin d'une maison unifamiliale sise avenue des Meuniers 158

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une extension au sous-sol (cave), une véranda à l'arrière du rez-de-jardin et un nouvel escalier d'accès au jardin d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 2 juin 2016 au 16 juin 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Madame Ngoc-My LÊ, la demanderesse et Monsieur WIELEMANS, 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 au sous-sol (cave), une véranda à l'arrière du rez-de-jardin et un nouvel escalier d'accès au jardin d'une maison unifamiliale ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 juin 2016 au 16 juin 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande prévoit l'agrandissement du niveau des caves (rez-de-chaussée) et un nouvel escalier d'accès au jardin depuis cette nouvelle cave ;

Considérant que cette extension s'adosse à la construction existante de gauche et qu'elle observe un recul de 88cm par rapport à la limite mitoyenne de droite, ce qui permet d'éviter les modifications au droit de cette limite mitoyenne ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la véranda projetée dépasse le profil de la construction mitoyenne la moins profonde (de droite) de plus de 3m (3,30m) et en ce que l'escalier d'accès au jardin dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que l'extension projetée s'adosse entièrement à la construction existante de gauche ;

Considérant que la profondeur de cette extension est limitée à 3m et qu'elle ne porte la profondeur totale de l'immeuble qu'à 12m, ce qui reste une profondeur raisonnable au vu des dimensions de la parcelle ;

Considérant que la véranda permet de créer un espace ouvert, lumineux et ouvert sur le jardin ;

Considérant que la différence entre les niveaux du jardin et de la nouvelle véranda se limite à 85 cm, soit 5 marches ;

Considérant que le nouvel escalier d'accès au jardin, projeté au-delà de la terrasse, ne porte que sur une largeur de 2,05m et observe des reculs vers les limites mitoyennes de 2,20m à gauche et à droite, respectant ainsi le code civil en matière de vues ;

Considérant que ces nouveaux aménagements ne sont 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 cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce que la véranda n'est pas implantée sur la limite mitoyenne, à droite ;

Considérant que ce retrait n'est pas imposé et qu'il y a lieu d'établir l'extension jusqu'à la limite mitoyenne afin de ne pas générer d'espace résiduel ne permettant pas un entretien aisé des parois et de la haie mitoyenne ;

Considérant que pour la réalisation d'une construction établie sur la limite mitoyenne, il y a lieu de respecter les dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière de composition du mur pignon, afin de permettre l'utilisation de ce mur pour une éventuelle construction sur la propriété voisine ;

Considérant de plus que le projet prévoit la réalisation de la paroi latérale de la véranda en vitrage ; que cette façade latérale est située à moins d'1m90 de la limite mitoyenne, qu'elle engendre dès lors des vues droites non conformes au code civil ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter ces dispositions ;

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

Considérant que la demande porte également sur la régularisation du remplacement des menuiseries (châssis, porte d'entrée et de garage) en façade avant ;

Considérant que celles-ci sont en PVC de teinte blanche ; qu'elles s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce qu'un emplacement de stationnement y est prévu (formulaire de demande) ;

Considérant cependant que l'aménagement de la zone de recul n'est pas représenté sur les plans ;

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

Considérant par conséquent que la dérogation à l'art.11 du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- établir l'extension jusqu'à la limite mitoyenne de droite
- prévoir des rehausses du mitoyen conformes au Règlement Communal sur les Bâtisses (28cm de maçonnerie pleine à cheval sur les 2 propriétés)
- prévoir un aménagement de la zone de recul conforme au permis de bâtir 8327 de 1959 (supprimer l'emplacement de stationnement, maintenir les zones perméables et les clôtures à l'alignement)

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.

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

6^{ème} OBJET

Demande de permis d'environnement de classe 1A (dossier PE/1159) et de permis d'urbanisme (dossier 16480) de la S.A. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM pour un projet mixte visant à construire un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerce spécialisé), ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de service public, aux étages 275 appartements et un logement collectif de 239 unités (résidence pour étudiants), en sous-sol un parking de 380 emplacements de voitures répartis sur trois niveaux, articulés autour d'une voirie privée, boulevard du Triomphe de 1 à 13, de 15 à 19 et chaussée de Wavre de 1013 à 1015, 1017 et de 1019 à 1045.

ZONE :	au PRAS : zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
DESCRIPTION :	construire un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerce spécialisé), ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de service public, aux étages 275 appartements et un logement collectif de 239 unités (résidence pour étudiants), en sous-sol un parking de 380 emplacements de voitures répartis sur trois niveaux, articulés autour d'une voirie privée
ENQUETE :	du 3 juin 2016 au 17 juin 2016. Trois lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles reprennent les remarques suivantes: <ul style="list-style-type: none"> • la dimension excessive du projet par rapport au quartier (terrain de 8.379 m² et une construction hors sol de 36.351 m²), • la tour trop volumineuse et trop élevée (étude de l'impact du vent manquante), • l'interrogation sur l'absence de réalisation du premier projet sur le site, • la densité excessive du programme sans ouverture vers l'extérieur (manque d'espaces verts accessibles au public),

- le risque de dommages aux Glacières (demande d'accessibilité au public),
- la proximité excessive des parkings par rapport aux Glacières,
- le manque d'emplacements pour vélos, surtout pour les étudiants,
- l'impact du projet sur la mobilité (axe actuellement déjà saturé : demande d'aménagement d'un autre accès au complexe que la chaussée de Wavre),
- la saturation du quartier en commerces (absence de nécessité de « grand commerce spécialisé ») ;

MOTIFS : application de l'art. 130 du COBAT (projet de cahier des charges pour étude d'incidence)
 application de l'article 21 de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement (projet de cahier des charges pour étude d'incidence)

AUDITION : Pour le demandeur : Christian STENUIT, Madame Ségolène VUILAME, Monsieur Stéphane BENAYM, Monsieur Patrick VEROUGSTRAETE, Monsieur Serge PADIART, Monsieur Grégoire DE JERPHANION, Monsieur Philippe COENRAETS, le conseil, pour le bureau d'architecture : Monsieur Cédric FRANCK et Mademoiselle WALSCHOT, et les riverains : Monsieur VAN den BERGHE, Monsieur Simon DRESSE pour Le Comité de quartier « L'amitié » et Monsieur LINDELAUF pour la commune d'Ixelles.

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité 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 construire un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerce spécialisé), ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de service public, aux étages 275 appartements et un logement collectif de 239 unités (résidence pour étudiants), en sous-sol un parking de 380 emplacements de voitures répartis sur trois niveaux, articulés autour d'une voirie privée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 juin 2016 au 17 juin 2016 et que trois lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la dimension excessive du projet par rapport au quartier (terrain de 8.379 m² et une construction hors sol de 36.351 m²),
- la tour trop volumineuse et trop élevée (étude de l'impact du vent manquante),
- l'interrogation sur l'absence de réalisation du premier projet sur le site,
- la densité excessive du programme sans ouverture vers l'extérieur (absence d'espace vert accessible au public),
- le risque de dommages aux Glacières (demande d'accessibilité au public),

- la proximité excessive des parkings par rapport aux Glacières,
- le manque d'emplacements pour vélos, surtout pour les étudiants,
- l'impact du projet sur la mobilité (axe actuellement déjà saturé : demande d'aménagement d'un autre accès au complexe que la chaussée de Wavre),
- la saturation du quartier en commerces (absence de nécessité de « grand commerce spécialisé ») ;

Considérant que le précédent permis d'urbanisme est périmé et ne peut donc plus être mis en œuvre ;

Considérant que ce permis prévoyait un établissement hôtelier et un parking public qui devait également être mis à disposition des riverains et utilisateurs des installations voisines (Mess, etc.) ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'étudier la possibilité de prévoir une mutualisation des emplacements de stationnement en sous-sol ;

Considérant que les aires géographiques prises en compte pour l'étude d'incidences varient en fonction des thématiques abordées et devraient être suffisantes pour permettre de connaître, en fin d'étude d'incidences, l'impact du projet en matière de :

- mobilité,
- urbanisme, aménagement du territoire et paysage,
- air, environnement sonore et microclimat,
- sol/sous-sol, domaine énergétique et déchets,
- eaux,
- faune et flore,
- domaine social et économique et être humain ;

Considérant que la mobilité, le stationnement, la problématique de saturation éventuelle en matière de commerce seront analysés lors de l'étude d'incidences ;

Considérant que l'aire géographique à considérer pour la mobilité, l'urbanisme et le patrimoine devra être étendue, suite à l'intervention du représentant de la commune d'Ixelles, à l'avenue du 2^{ème} Régiment de Lanciers et de l'avenue de la Couronne ;

Considérant que les alternatives à considérer dans le cadre de l'étude sont :

- l'alternative zéro (maintien de la situation actuelle),
- une alternative R + 7, de gabarit variable d'une hauteur maximale de R + 7,
- une alternative programme où une partie du grand commerce spécialisé serait remplacé par du commerce ou des équipements d'intérêts collectifs ;

Considérant que la SDRB aimerait qu'une alternative comportant 30 % minimum d'activités économiques soit prévue ;

Considérant que la commune aimerait l'installation d'un établissement Horeca à cette entrée de la commune ;

Considérant que les alternatives à étudier sont pertinentes en vue de réduire l'impact du projet sur son environnement et d'améliorer son intégration au quartier ;

Considérant que le projet jouxte un bien classé ;

Considérant que BDU-DMS demande qu'un permis unique soit sollicité pour tout ce qui touchera à la Glacière ;

Considérant que l'étude d'incidences devra prendre en compte l'avis de la CRMS concernant les fondations à prévoir pour le projet ;

Considérant par conséquent que prévoir, comme membre associé du comité d'accompagnement, Bruxelles Développement Urbain – Direction des Monuments et Sites sera suffisant ;

Considérant que le comité de quartier « Amitié » précise qu'en ce qui concerne la présence ou non d'une tour, la proportion de logement étudiant et familial, ainsi que la demande de prévoir un équipement culturel ne fait pas l'objet d'un consensus mais doit être débattu ;

- Avis favorable sur la composition du Comité d'accompagnement, à condition de prévoir BDU-DMS comme membre associé, ainsi que les communes limitrophes (Ixelles et Etterbeek) :

Membres effectifs	Membres associés
Commune d'Auderghem	Bruxelles Mobilité / Direction Stratégie
BDU – Direction Urbanisme	STIB
IBGE	Commune d'Ixelles
	Commune d'Etterbeek
	BDU – Direction des Monuments et Sites

- Avis favorable sur le chargé d'étude, à savoir ASTER CONSULTING.
- Avis favorable sur le cahier des charges, à condition de :
 - Elargir l'aire géographique à considérer pour la mobilité, l'urbanisme et le patrimoine,
 - ajouter les alternatives supplémentaires suivantes :
 - programme comportant 30 % de superficie planchers d'activités économiques dont un établissement Horeca,
 - programme comportant une plus grande mixité au niveau du logement (diminution du nombre de logements étudiants et augmentation du logement conventionnel),
 - architecturale prévoyant plus de perméabilité visuelle végétale (cf. notamment la prescription générale 0.2 du PRAS).

7^{ème} OBJET

Dossier 16460 – Demande de Monsieur Michel DEVULDER pour mettre en conformité l'extension et la division de la maison de commerce en 3 logements et commerce et

construire un quatrième logement sur 3 niveaux à l'arrière de la parcelle (vers la rue des Paysagistes), avenue de l'Eglise Saint-Julien 2

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

DESCRIPTION : mettre en conformité l'extension et la division de la maison de commerce en 3 logements et commerce et construire un quatrième logement sur 3 niveaux à l'arrière de la parcelle (vers la rue des Paysagistes)

ENQUETE : du 2 juin 2016 au 16 juin 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture – hauteur - lucarnes) et art.10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur Michel DEVULDER, le demandeur et Monsieur Tanguy MAISIN, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation reporte son avis au 8 septembre afin de permettre au demandeur d'introduire des plans corrigés, suite aux erreurs constatées, notamment dans la coupe et les niveaux indiqués en plan.

8^{ème} OBJET

Dossier 16471 – Demande de Monsieur et Madame Guido & Corinne BENY pour agrandir et transformer une serre existante en pièce de vie, remplacer les châssis et isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale, avenue de l'Eglise Saint-Julien 29.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir et transformer une serre existante en pièce de vie, remplacer les châssis et isoler la façade arrière

ENQUETE : du 2 juin 2016 au 16 juin 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur Guido BENY, le demandeur, Monsieur Xavier BONNORON, l'architecte et sa collaboratrice.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 agrandir et transformer une serre existante en pièce de vie, remplacer les châssis et isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'agrandissement et la transformation d'une serre existante en pièce de vie avec mise à niveau de son plancher (rehausse d'environ 50 cm) ;
- La rehausse du mur mitoyen de gauche (vers le n°31) de 40 cm, sur une profondeur d'environ 1,80 m au-delà de la véranda, le long de la terrasse existante ;
- L'isolation de la façade arrière, le remplacement des châssis en façade arrière et la suppression de l'allège sous la baie du balcon au 2^{ème} étage ;

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 2 juin 2016 au 16 juin 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit de reconstruire et d'agrandir en profondeur et en hauteur une serre existante ;

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 le volume projeté dépasse les deux profils mitoyens ;

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 ce volume se développe du côté gauche de la parcelle, vers le n°31, sur une largeur d'environ 3,60 m ;

Considérant que la nouvelle véranda sera plus profonde d'environ 0,30 m que la serre actuelle, portant le débordement par rapport à la construction voisine de gauche, la moins profonde (n°31) à 4,70 m et à 1,75 m par rapport à la construction voisine de droite, la plus profonde (n°27) ;

Considérant que la serre actuelle présente une hauteur allant de 2,50 m en son point le plus haut à 2 m en son point le plus bas ;

Considérant que le volume projeté aura quant à lui une hauteur allant de 3,50 m à 2,50 m, et s'alignera en son sommet avec le plancher du 1^{er} étage ;

Considérant que cet agrandissement entrainera la rehausse triangulaire du mur mitoyen de gauche (vers le n°31) d'une hauteur maximum de 1,30 m ;

Considérant que cette rehausse ne respecte pas les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en ce que le projet prévoit que le sommet du mur mitoyen sera recouvert d'un bardage en bois ajouré et ne sera donc pas composé de maçonnerie pleine ;

Considérant que ce type d'aménagement est de nature à générer, à l'avenir, des problèmes de voisinage dans le cas d'un rehausse de ce mur ou concernant l'écoulement des eaux pluviales ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer au règlement communal sur les bâtisses et d'élever un mur mitoyen en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, et ce sur toute sa hauteur et de placer un couvre-mur à son sommet ;

Vu la configuration de la parcelle, proche d'un angle et dont le jardin est orienté au nord-ouest, la légère augmentation du volume de l'annexe au rez-de-chaussée, n'aura qu'un impact limité sur les bâtiments et les jardins voisins ;

Considérant que le nouveau volume sera recouvert d'un bardage en bois ajouré sur une largeur d'environ 1 m depuis le mur mitoyen de gauche (avec le n° 31) et vitré au-delà ;

Considérant que les châssis de la nouvelle véranda seront en aluminium, de façon à leur conserver une finesse rappelant l'ancienne serre ;

Considérant qu'il s'agit également d'élargir la baie existante entre la serre et la salle-à-manger ;

Considérant que cet aménagement permettra d'aménager des espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant par conséquent que la transformation et l'agrandissement de la serre existante ne seraient 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 minimales et acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande porte également sur l'isolation de la façade arrière, le remplacement des châssis en façade arrière et l'agrandissement de la fenêtre du balcon du 2^{ème} étage par la suppression de son allège ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement des châssis en façade arrière ;

Considérant que les nouveaux châssis en aluminium thermolaqué et l'isolation de la façade amélioreront le confort thermique de la maison ;

Considérant qu'il s'agit d'actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme conformément aux articles 21, 9°, 11°, 12° et 15° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 13/11/2008, dit Arrêté « de Minime Importance » ;

Considérant toutefois qu'il existe des discordances entre le complexe isolant représenté sur l'élévation et sur les plans en ce que, sur les plans, l'isolation et le bardage s'arrêtent à l'axe mitoyen, tandis que sur l'élévation, ils se prolongent sur toute l'épaisseur du mur mitoyen ;

Considérant que l'architecte déclare, en séance, que l'isolation s'arrêtera au droit de la limite mitoyenne vers la propriété voisine n° 27 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Prévoir un mur mitoyen conforme au règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur) surmonté d'un couvre-mur ;**
- **Supprimer les discordances dans les représentations du complexe isolant ;**

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.

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

9^{ème} OBJET

Dossier 16465 – Demande de Monsieur Jean-Marc PIRON pour aménager un bassin naturel dans le jardin d'une maison unifamiliale sise rue Hubert-Jean Coenen 12

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	aménager un bassin naturel dans le jardin d'une maison unifamiliale
ENQUETE :	du 2 juin 2016 au 16 juin 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)
AUDITION :	Monsieur Karol GAWLIK, l'architecte et Monsieur VRANCKEN, l'entrepreneur pour le bassin naturel.

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

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

Considérant qu'il s'agit de aménager un bassin naturel dans le jardin d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition des structures extérieures d'une piscine existante ;
- le maintien de la coque en béton existante, l'aménagement des berges et la création de zones de filtration et d'oxygénation naturelles ;
- l'aménagement des abords du bassin ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 juin 2016 au 16 juin 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le permis d'urbanisme 15908, délivré le 26/05/2014, prévoyait la suppression de la piscine existante de fait, réalisée sans permis ;

Considérant que le projet actuel maintien la coque en béton existante de la piscine, située à une distance de 5 m de la limite mitoyenne de gauche (n°11) ;

Considérant que cette coque constitue une surface imperméable et porte donc atteinte à l'intérieur d'îlot ;

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 les dimensions de la piscine demeureront d'environ 10,50 m sur 6 m ;

Considérant néanmoins qu'une zone d'environ 3,50 m de long sera affectée à des plantations aquatiques ainsi qu'à l'escalier d'accès ;

Considérant qu'un filtre naturel en pierres de lave d'une épaisseur de 0,40 m sera placé au fond du bassin, limitant sa profondeur à environ 1 m ;

Considérant que ces aménagements ne sont pas de nature à favoriser les jeux bruyants qui pourraient nuire aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les actes et travaux demandés se trouvent dans une « zone de servitudes au pourtour des bois et forêts », telle que définie par la prescription 16 du PRAS ;

Considérant néanmoins que, des constructions existant déjà sur la parcelle à l'entrée en vigueur du PRAS en 2001, l'interdiction de bâtir imposée par la prescription susdite ne s'applique pas ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement des berges et le profilage de la coque en béton afin d'y aménager des zones de filtration et d'oxygénation naturelles ;

Considérant que la filtration de l'eau est réalisée grâce à des pierres de laves et des plantes spécifiques, couplée à l'action d'une pompe de faible puissance ;

Considérant que cette purification naturelle de l'eau permet d'éviter le recours à des produits phytosanitaires nocifs à la faune et à la flore environnante, notamment au vu de l'existence d'une zone de conservation de la nature (zone Natura 2000) à moins de 60 m du projet ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement des abords du bassin par un léger talutage et la plantation d'arbustes afin de récupérer le dénivelé naturel du terrain et de favoriser son intégration paysagère ;

Considérant qu'il s'agit de placer une bordure en dalles de schiste autour du bassin afin de faciliter son accès et d'en permettre l'entretien ;

Considérant qu'un escalier du même matériau sera construit sur le bord du bassin le plus proche de la maison pour permettre l'entrée dans l'eau ;

Considérant que ces travaux d'aménagement paysager ne modifieront que faiblement le relief du sol et permettront une intégration harmonieuse du bassin dans son environnement ;

Considérant que les espèces végétales utilisées seront exclusivement indigènes et qu'aucun produit chimique ne sera ajouté à l'eau permettant aux animaux de la forêt voisine de venir s'y abreuver ;

Considérant par conséquent que la transformation de la piscine actuelle (non autorisée) en bassin de nage ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les incidences du bassin sur la conservation de la nature (zone Natura 2000) sont minimales et acceptables ;

Considérant que l'avis de l'institut sur la zone spéciale de conservation voisine (Natura 2000) a été sollicité ;

Considérant que celui-ci nous est parvenu et comporte des conditions strictes ainsi que des recommandations ;

Considérant que les circulations d'eau se font par pompe immergée, limitant les nuisances sonores ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- ne pas utiliser de chlore ni autre produit chimique (cf. alternatives plus respectueuses de l'environnement, en favorisant par exemple la désinfection par les UV).
- la vidange et l'évacuation du trop-plein de la piscine (tout comme les eaux usées de manière générale) ne peuvent en aucun cas se faire dans la zone Natura 2000/Forêt de Soignes voisine. Si ce trop-plein ne peut être directement infiltré dans la (pelouse de la) parcelle même sur base d'une étude d'infiltration, il doit être raccordé à l'égout.
- favoriser le renouvellement (partiel) de l'eau de la piscine par l'eau de pluie.
- limiter autant que possible la pollution lumineuse sur l'ensemble du site. Orienter la projection lumineuse vers le bas (et non vers le haut) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes, de réduire la pollution lumineuse, de ne pas créer une barrière au maillage écologique et de permettre une diminution de la consommation d'énergie. L'IBGE suggère l'usage (pour les différentes infrastructures présentes) d'un éclairage de type LED de couleur ambre

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis peut être délivré, sous réserve du respect de ces conditions.

11^{ème} OBJET

Dossier 16433 – Demande de Madame Martine Kervyn de Volkaersbeke pour transformer et agrandir un immeuble mixte sis Drève des Deux Moutiers 7

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** transformer et agrandir un immeuble mixte
- ENQUETE :** du 12 mai 2016 au 26 mai 2016. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne l'agrandissement de la toiture du bien qui priverait le jardin du n° 4 avenue Sainte Anne de l'ensoleillement de l'après-midi.
- MOTIFS :** - dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - mitoyenneté) et art. 10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1 m au-delà) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur HORTA et Mademoiselle LUTGEN du bureau d'architecture Hosmose s.p.r.l.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un immeuble mixte ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **La transformation de la toiture à quatre pans en une toiture à deux versants ;**
- **Modifier la lucarne existante en toiture arrière ;**
- **La modification des espaces au 3^{ème} étage ;**
- **L'isolation des façades par l'extérieur ;**
- **La construction de deux terrasses à l'avant de l'immeuble ;**
- **Le remplacement des menuiseries visibles depuis l'espace public ;**

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 12 mai 2016 au 26 mai 2016 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la perte d'ensoleillement pour le jardin du n°4 avenue Sainte-Anne que provoquerait la modification de la toiture ;

Considérant que la demande a été présentée à la commission de concertation en date du 09 juin 2016 mais que celle-ci a reporté son avis étant donné l'absence de la demanderesse, de son architecte ainsi que de la réclamante ;

Considérant que la demande porte sur la transformation de la toiture à quatre pans en une toiture à deux versants en prolongeant le faîte et en rehaussant les murs pignons latéraux ;

Considérant que la modification de la typologie de la toiture engendre des rehausses triangulaires d'une hauteur d'environ 4m de ces murs pignons ;

Considérant également que le projet prévoit une prolongation de la ligne faîtière existante d'environ 4,50 m de part et d'autre du bâtiment, passant de 7,75m à plus de 16m, soit plus du double ;

Considérant que le faîte du toit sera rehaussé par une nouvelle isolation thermique ;

Considérant que les débords de toiture par rapport au plan des façades renforcent encore l'impact de cette modification de la toiture ;

Considérant que le 3^{ème} étage existant accueille 2 chambres ; que le projet prévoit l'aménagement d'espaces de rangements, d'une salle d'eau et d'une buanderie supplémentaires ;

Considérant que la demande prévoit la suppression des trois lucarnes existantes en toiture avant et leur remplacement par cinq fenêtres de toit permettant d'éclairer les locaux réaménagés sous les combles ;

Considérant que la demande porte également sur la modification de la lucarne existante en toiture arrière ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une lucarne à toiture à versants en une lucarne à toit plat et d'élargir celle-ci (de 7,25m à 10,5m) ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que la toiture de la lucarne arrière existante est constituée d'une dalle de béton qui sera maintenue ;

Considérant que la hauteur de la lucarne projetée sera diminuée de 3m à 2m par la suppression de la toiture factice ;

Considérant que cet agrandissement de la lucarne vise à l'aménagement d'une buanderie et d'un espace de rangement supplémentaire ;

Considérant que la façade de ladite lucarne ne présente que trois fenêtres de dimensions réduites et que sa faible surface vitrée accentuera son aspect massif et peu harmonieux ;

Considérant qu'il y aurait lieu de diminuer l'impact visuel de cette lucarne en améliorant son intégration au versant de la toiture et en limitant son élargissement ;

Considérant dès lors que les modifications importantes envisagées en toiture ne permettent *in fine* que l'aménagement de locaux supplémentaires accessoires sans améliorer significativement l'habitabilité des chambres ;

Considérant que, vu la configuration de la parcelle, proche d'un angle et la proximité des constructions voisines, l'augmentation du volume de la toiture aura un impact sur l'éclairage naturel des propriétés voisines ;

Considérant que la toiture projetée ainsi que les nouveaux pignons seront en zinc quartz de ton gris souris ;

Considérant que cette couleur est proche de la teinte des ardoises naturelles placées actuellement ;

Considérant néanmoins que, couverte par ce matériau, la nouvelle toiture, de dimensions très importantes, risque de présenter un aspect monolithique s'intégrant mal aux caractéristiques urbanistiques traditionnelles du bâti environnant ;

Considérant que le projet inclut l'isolation par l'extérieur de l'ensemble des quatre façades de l'immeuble, ainsi que les parties enterrées ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) en ce que le front de bâtisse de l'immeuble sera modifié ;

Considérant cependant que la dérogation liée à l'isolation des façades ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci et de l'enduit (entre 10 et 20cm) ;

Considérant que l'immeuble possède une zone de recul d'environ 4m ;

Considérant par conséquent qu'une modification de son implantation de l'épaisseur de l'isolation n'est pas de nature à porter préjudice aux caractéristiques générales de la rue ni à constituer un danger pour la circulation piétonne ;

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

Considérant que l'épaisseur de l'isolant ainsi que le matériau de finition le recouvrant seront différents selon les étages ;

Considérant que les façades recevront une isolation de polyuréthane sur laquelle seront collées des briquettes de parement de teinte gris anthracite au rez-de-chaussée, blanc crème au 2^{ème} étage et couverte d'un enduit blanc au 1^{er} étage ;

Considérant que le soubassement et les encadrements de fenêtre, actuellement traités en pierre blanche dans une maçonnerie de briques rouges, ne seront plus perceptibles ;

Considérant cependant qu'un soubassement de teinte foncée est maintenu sur les 4 façades ;

Considérant également que le projet propose un jeu sur les épaisseurs et les matériaux afin d'identifier clairement les différents étages ;

Considérant que la demande porte également sur la construction de deux terrasses, une en façade avant au 1^{er} étage, accessible depuis les bureaux ainsi qu'une terrasse en façade avant et sur une petite partie de la façade latérale droite au 2^{ème} étage ;

Considérant que ces deux terrasses, présentant des lignes courbes, reposeront sur des poteaux métalliques ancrés dans le jardinet de la zone de recul ;

Considérant que ces terrasses dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue (titre I, art. 10) en ce que leur saillie dépasse 1 m ;

Considérant que celle-ci atteint au maximum 2,43 m au 1^{er} étage et 3,05 m au 2^{ème} étage ;

Considérant que ces terrasses sont implantées au-dessus de la zone de recul, que la profondeur de cette dernière est d'environ 4 m ;

Considérant que ces terrasses ne sont donc pas de nature à représenter un danger ou une gêne pour les passants ;

Considérant toutefois que, vu leurs dimensions importantes, ces éléments en saillie atteignent presque les limites entre la propriété et l'espace public ;

Considérant en outre que, selon les plans, sous la partie droite de la terrasse du 1^{er} étage, la hauteur laissée libre en zone de recul est limitée à environ 1,90 m ;

Considérant que la profondeur relativement importante de ces terrasses, associée à leurs formes courbes, ne s'intègrent que peu harmonieusement dans le bâti environnant ;

Considérant que de grandes terrasses en façade avant sont de nature à entraîner un usage intensif de celles-ci ne correspondant pas au caractère résidentiel du quartier principalement composé de maisons unifamiliales ;

Considérant dès lors qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue (titre I, art. 10) pourrait être acceptable, moyennant diminution sensible de la taille des terrasses suspendues ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement des menuiseries visibles depuis l'espace public en bois brun foncé par des châssis en aluminium thermolaqué de teinte gris métallisé ;

Considérant que les portes de garage existantes actuellement en bois peint en blanc seront, elles aussi, remplacées par des portes en aluminium thermolaqué de teinte gris moyen ;

Considérant l'amélioration du confort thermique du bâtiment ;

Considérant que les châssis projetés respectent les divisions autorisées ;

Considérant dès lors que les modifications projetées de l'aspect de l'immeuble pourraient s'intégrer à celles du bâti environnant, moyennant certaines adaptations ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **maintenir la typologie de la toiture existante à 4 versants tout en faisant éventuellement évoluer le dessin des lucarnes vers un langage plus contemporain,**
- **réduire l'impact des terrasses en façade avant (maximum 1,80 m de saillie et sur un développement de 2 baies de fenêtre maximum).**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) et d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) 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.
