

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

20-10-2016

Présents/Aanwezig :

Mr A. LEFEBVRE Président
Mr M. BRIARD, membre BDU-DU
Mme O. GOOSSENS, membre BDU-DMS
Mr J. VACANT, membre IBGE
Mme WAUTERS, membre Citydev (à partir du point 8)
Mme R. SNAPS, ingénieur
Mme C. KUHN, architecte
Mr C. HERPIGNY, assistant technique
Madame A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mr B. COLLARD, Mr MAGDALIJNS,

1^{er} OBJET

Dossier 16501 – Demande de Monsieur Jean-Michel LOOTS pour mettre en conformité un immeuble mixte (commerce et trois logements) sis chaussée de Wavre 1633

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

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

ENQUETE : du 22 septembre 2016 au 6 octobre 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)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur Jean-Michel LOOTS, le demandeur et Monsieur Alexandre LODZIA-BRODZKI, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un immeuble mixte (commerce et trois logements) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

- de la fermeture de la cour du rez-de-chaussée et des balcons aux étages**
- de la suppression, au rez-de-chaussée, des pièces de vie dédiées au logement du 1^{er} étage**
- des modifications effectuées en façade avant (remplacement des châssis et porte d'entrée, mise en peinture du rez-de-chaussée, pose de caissons à volets) ;**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements, de par l'ajout de salles-de-bains ;

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

Considérant que la cour existante mentionnée aux plans du permis de 1929 présente des dimensions très limitées et que sa fermeture permet, au rez-de-chaussée, d'aménager une kitchenette pour le commerce et des salles d'eau aux étages ;

Considérant que cette extension ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification d'un logement, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant que le commerce du rez-de-chaussée était accessoire au logement du 1^{er} étage ;

Considérant que le commerce a été étendu à l'entièreté du rez-de-chaussée et que la cuisine et le wc du logement ont été supprimés ;

Considérant qu'une des 2 chambre du 1^{er} étage a été transformée en cuisine ;

Considérant que le logement du 1^{er} étage possède des conditions d'habitabilité suffisantes ;

Considérant que le commerce et les logements possèdent des entrées différenciées ;

Considérant que le nombre total de logements reste identique dans l'immeuble (3) ;

Considérant de plus que l'immeuble se trouve en liseré de noyau commercial ;

Considérant dès lors que l'extension du commerce existant au rez-de-chaussée est conforme aux prescriptions du PRAS et peut donc être autorisée ;

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 menuiseries d'origine ont été remplacées sans permis par des menuiseries en PVC blanc ne respectant pas le dessin d'origine ;

Considérant que les balcons des étages ont été fermés et ont permis l'aménagement des salles d'eau pour les logements des étages ;

Considérant que les caissons à volets placés au rez-de-chaussée ne s'intègrent pas harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant par conséquent que ces modifications sont de nature à appauvrir les qualités architecturales du bâtiment ;

Considérant que leur mise en valeur serait relativement aisée ;

Vu l'avis du SIAMU du 29 août 2016 (réf. T.2003.1699/2/CAP/dd) ;

Considérant que l'alinéa 4 de l'article 192 du CoBAT impose de prévoir des délais de mise en œuvre des travaux, dans le cadre d'un permis d'urbanisme visant à faire cesser une infraction ;

Avis favorable à condition de :

- prévoir le renouvellement des vitrines, châssis et porte d'entrée en reprenant la modénature de la façade d'origine (sans aucune grille de ventilation, ni rejets d'eau visibles),
- supprimer les caissons à volet existants au rez-de-chaussée.

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

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

2^{ème} OBJET

Dossier 16487 – Demande de Monsieur Pierre-Emmanuel SCHEID pour agrandir et transformer une maison unifamiliale 3 façades (lucarnes, isolation extérieure, remplacement des châssis) sise avenue François-Elie Van Elderen 24

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir et transformer une maison unifamiliale 3 façades (lucarnes, isolation extérieure, remplacement des châssis)

ENQUETE : du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art. 6 (toiture - hauteur) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur Pierre-Emmanuel SCHEID, le demandeur et Monsieur LE-NHU DAO, 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 d'agrandir et transformer une maison unifamiliale 3 façades (lucarnes, isolation extérieure, remplacement des châssis) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **la construction de 2 lucarnes et l'aménagement des combles**
- **la réalisation d'un porche en zone de retrait latéral**
- **la création d'un auvent en façade arrière**
- **l'isolation de la maison par l'extérieur**
- **le remplacement des châssis**
- **la pose d'une terrasse en bois en zone de cour et jardin**

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande prévoit la transformation des greniers sous combles en 2 chambres avec salle d'eau ;

Considérant que l'habitabilité des combles est notamment assurée par la création de 2 lucarnes en toiture de l'immeuble ;

Considérant que les lucarnes projetées présentent des dimensions importantes (3,90 m de large sur 1,95 m de haut) ; que la hauteur sous plafond sous ces lucarnes est de 2,60m ;

Considérant que la maison concernée fait partie d'un ensemble de 3 maisons groupées dans un quartier à l'architecture particulièrement homogène et dont il y a lieu de préserver les caractéristiques ;

Considérant que la maison possède, en toiture avant, une lucarne existante présentant des dimensions limitées (1,40m de large sur 1,05m de haut) et des caractéristiques qu'il y a lieu de maintenir ;

Considérant que le porche prévu en zone de retrait latéral est implanté à plus de 5m de l'alignement ; qu'il s'intègre discrètement à l'immeuble ;

Considérant cependant qu'il y a lieu s'assurer que celui-ci soit placé à des distances suffisantes de la limite mitoyenne de gauche afin de permettre l'entretien de la haie et la construction éventuelle d'un mur mitoyen ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d'un nouvel auvent en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'auvent dépasse le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant que ce nouvel auvent remplace un auvent existant, moins haut mais plus profond ;

Considérant que cet auvent est entièrement implanté sur la parcelle du demandeur ; qu'il n'engendre aucune modifications des murs mitoyens ;

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 la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) de la construction en façade avant en ce que la façade avant est isolée par l'extérieur ;

Considérant que la dérogation liée à l'isolation de la façade avant ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci (15cm) et que la maison possède une zone de recul d'environ 4m ;

Considérant de plus que les cadres de fenêtre et reliefs de la façade seront repris dans la pose du nouvel enduit ; que le soubassement en pierre bleue est maintenu ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'art.3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation liée à l'isolation de la façade avant est acceptable ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée sont remplacés par des menuiseries en aluminium de teinte grise ;

Considérant que les menuiseries présentent des divisions (petits-bois horizontaux collés) similaires à celles des châssis d'origine ;

Considérant que les modifications des façades s'intègrent discrètement aux qualités architecturales du bâti ;

Considérant par conséquent que les actes et travaux prévus ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande prévoit la pose d'une terrasse en bois perméable dans le jardin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la superficie plantée du jardin est inférieure à 50% ;

Considérant que le projet prévoit également le réaménagement de de la zone de retrait latéral par une augmentation des surfaces plantées et la pose de dalles de pierres en lieu et place des dalles existant de fait sur toute la zone ;

Considérant de plus la présence d'une zone de recul aménagée en jardinet ;

Considérant que l'imperméabilisation de la parcelle est quelque peu améliorée et se limite à 57% ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'art.13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable est acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la hauteur de la lucarne avant à 1,60m tout en maintenant une hauteur sous plafond de 2,30m minimum
- implanter le porche à au moins 15cm de la limite mitoyenne de gauche

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 en façade avant (titre I, art. 3), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) 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.

3^{ème} OBJET

Dossier 16484 – Demande de Monsieur Giovanni VALLERA pour mettre en conformité un appartement au 4^{ème} étage d'un immeuble de logements sis avenue des Volontaires 43

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité un appartement au 4^{ème} étage d'un immeuble de logements

ENQUETE : du 22 septembre 2016 au 6 octobre 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

AUDITION : Monsieur Giovanni VALLERA, le demandeur et Madame Mégane GOFFART, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un appartement au 4^{ème} étage d'un immeuble de logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité :

- de l'agrandissement du volume au 4^{ème} étage de l'immeuble ;
- du changement d'utilisation de grenier en appartement ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 septembre 2016 au 6 octobre 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 le volume construit à l'arrière du 4^{ème} étage du bâtiment dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que ce volume s'aligne avec les annexes autorisées en 1929 à l'arrière des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que, d'après les photographies aériennes, l'extension du 4^{ème} étage existe depuis les années 1930 et qu'il est fort probable qu'il ait été construit en même temps que les annexes des étages inférieures ;

Considérant que ce volume peut être considéré comme régulier ;

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 aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que les pièces avant (salon et cuisine) et centrale (salle-à-manger) du 4^{ème} étage ne disposent pas d'une superficie nette éclairante d'1/5^{ème} de leur superficie plancher ;

Considérant que les deux baies existantes en façade avant (autorisées dès le permis de construction de l'immeuble en 1924) n'offrent qu'une superficie nette éclairante cumulée de 3,3 m² pour une superficie plancher de 24 m² pour les deux pièces avant ;

Considérant que la pièce centrale (salle-à-manger – 16 m²) est éclairée à travers du salon par la porte-fenêtre du balcon (1,8 m²) et à travers de la chambre 1 par la grande baie (5 m²) de la terrasse en façade arrière ;

Considérant néanmoins que, si l'extension du 4^{ème} étage a été réalisée identiquement aux extensions des étages inférieurs dans les années 1930, il est fort probable que le 4^{ème} étage ait été occupé comme un appartement depuis cette époque ;

Considérant dès lors que son utilisation comme logement peut être considérée comme régulière ;

Considérant que les normes d'habitabilité des logements actuelles ne s'appliquent donc pas ;

Considérant que l'appartement présente une configuration classique de maison bruxelloise avec trois pièces en enfilade ;

Considérant que sa position élevée au 4^{ème} étage de l'immeuble lui accorde un éclairage naturel important, non affecté par les ombres portées des immeubles et arbres avoisinants ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) 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 profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

4^{ème} OBJET

Dossier 16488 – Demande de la S.P.R.L. TRUST OFFICE pour remplacer le revêtement de façade d'un immeuble mixte sis avenue Henri Strauven 1

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant dans le périmètre du permis de lotir n°10, délivré en date du 06/03/1963
- DESCRIPTION :** remplacer le revêtement de façade d'un immeuble mixte
- ENQUETE :** du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogation à l'art. 4 du permis de lotir n°10 (esthétique des constructions)
dérogation à l'art. 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- AUDITION :** Monsieur Mia-David SPAEY, le demandeur, Monsieur Luc CORNELIS, président de la copropriété et Monsieur Gian Luca MOROZZO, l'architecte

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

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

Considérant que le bien se situe également dans le périmètre du permis de lotir n°10, délivré en date du 06/03/1963 ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer le revêtement de façade d'un immeuble mixte (appartements aux étages et commerce au rez-de-chaussée) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation par l'extérieur du bâtiment ;
- Le remplacement du revêtement de façade ;

Considérant l'amélioration de l'efficacité thermique du bâtiment ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 septembre 2016 au 6 octobre 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 nouvelle façade s'implantera 0,20 m plus avant que la façade actuelle ;

Considérant que le bâtiment forme l'angle entre la chaussée de Wavre et l'avenue Henri Strauven ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, l'avancée de la façade sera limitée à 0,10 m du côté de l'avenue Strauven et sera inexistante du côté de la chaussée de Wavre, le long du rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le bien possède une zone de recul d'une profondeur d'environ 2,25 m le long de l'avenue Strauven et s'implante à l'alignement du côté de la chaussée de Wavre ;

Considérant par conséquent que l'augmentation de l'emprise de la construction au rez-de-chaussée n'aura pas d'impact sur l'espace public ;

Considérant que l'élargissement du bâtiment aux étages ne démarrera qu'à plus de 2,50 m du niveau du sol et qu'il n'est donc pas de nature à constituer un danger ou une gêne pour les piétons ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir n°10 en matière d'esthétique des constructions (art. IV) en ce que les matériaux de parement prévus sont différents des matériaux prescrits, à savoir : « brique, pierre de taille, moellons, à l'exclusion de tous matériaux de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit. Les constructions isolées peuvent être peintes en ton clair » ;

Considérant néanmoins que le revêtement de façade actuel a été autorisé en 1975, soit après l'entrée en vigueur du permis de lotir n°10, délivré en 1963 ;

Considérant que la demande porte sur le remplacement du parement des façades en tôle ondulée actuel par un revêtement en panneau de type « Trespa » en simili pierre de France et simili bois ;

Considérant qu'une isolation constituée d'une couche de 0,20 cm de laine minérale sera placée entre ce nouveau revêtement et la structure du bâtiment ;

Considérant que les allèges des fenêtres seront de ton bois tandis que le reste de la façade sera en imitation pierre de France ;

Considérant que la pierre bleue existant actuellement au rez-de-chaussée sera remplacée par des panneaux en simili pierre bleue ;

Considérant que les portes et châssis actuels seront conservés ;

Considérant que les matériaux proposés et leur répartition confèrent un aspect massif au bien ;

Considérant néanmoins que l'aspect pierre de France s'intègre relativement discrètement au bâti environnant ;

Avis favorable à condition de prévoir des bandeaux verticaux en panneau teinte pierre de France sur les deux façades principales, conformément à la vue 3D présentée lors de la commission de concertation ;

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3) et à l'article IV du permis de lotir en matière d'esthétique des constructions sont acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis et octroi de la dérogation aux prescriptions du permis de lotir.

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

5^{ème} OBJET

Dossier 16489 – Demande de Monsieur et Madame Bernard & Michèle CAPELLE pour rénover et mettre en conformité une maison unifamiliale sise rue Pierre Schoonejans 26

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rénover et mettre en conformité une maison unifamiliale

ENQUETE : du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur et Madame Bernard & Michèle CAPELLE, les demandeurs et Monsieur Patrick NIERINCK, l'architecte et son collaborateur, Monsieur SCHOELER

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 rénover et mettre en conformité une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition et reconstruction de l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la mise en conformité de la lucarne aménagée dans le versant arrière de la toiture ;
- la mise en conformité de la transformation du grenier en chambres ;
- la mise en conformité d'un appentis en fond de parcelle ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 septembre 2016 au 6 octobre 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'annexe projetée dépasse en profondeur les deux profils mitoyens ;

Considérant que dépasse la construction voisine la moins profonde (n°28, à droite) d'environ 6,60 m et la plus profonde (n°24, à gauche) de 6 m ;

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

Considérant que l'annexe existante actuellement a été prolongée d'environ 1,50 m par rapport à la situation existante de droit et dépasse les murs de jardin existants d'environ 0,75 m ;

Considérant que l'annexe autorisée présentait quant à elle un retrait équivalent en profondeur par rapport à ces mêmes murs de jardin ;

Considérant que l'extension projetée s'alignera quant à elle avec lesdits murs ;

Considérant par conséquent qu'elle dépassera en profondeur l'annexe autorisée d'environ 0,75 m ;

Considérant que sa hauteur sera quant à elle similaire à celle de l'annexe autorisée ;

Considérant que le nouveau volume s'inscrira entre les murs de jardin existants qu'il ne dépassera ni en hauteur ni en profondeur ;

Considérant cependant qu'une cheminée en acier inoxydable débouchera du milieu de la toiture de cette extension pour, suivant un angle de 45°, aller rejoindre la façade arrière du bâtiment principal à hauteur du 2^{ème} étage ;

Considérant que cette buse se prolongera verticalement jusqu'à un niveau proche de celui du faîte de la toiture ;

Considérant que cet aménagement est peu esthétique et nuit 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, moyennant la suppression de la cheminée ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'aménagement d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que ladite lucarne présente une largeur légèrement supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade (4 m pour une largeur de façade de 5,50 m) ;

Considérant que sa hauteur est quant à elle limitée à environ 1,80 m ;

Considérant néanmoins que, d'après les photographies aériennes, ledit chien assis existe depuis une date comprise entre 1953 et 1971 ;

Considérant par conséquent qu'il est possible qu'il ait déjà été construit en 1962 et qu'il peut dès lors être considéré comme régulier ;

Considérant que, même si cette lucarne n'avait pas été aménagée avant 1962, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en terme de largeur est minime et acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la chambre aménagée en mezzanine au-dessus de la chambre 3 ne dispose en aucun point d'une hauteur sous plafond de 2,30 m ;

Considérant que la hauteur sous faîte dans cette chambre est limitée à 1,90 m ;

Considérant de plus que sa superficie sous 1,50 m de hauteur de plafond est limitée à environ 7 m² ;

Considérant dès lors que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) en ce que cette chambre ne mesure pas 9m² ;

Considérant par conséquent que cette mezzanine ne répond pas aux normes de confort et d'habitabilité minimales ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'un abri de jardin d'une superficie d'environ 12 m² a été aménagé en fond de parcelle ;

Considérant que cette remise occupe toute la largeur de la parcelle sur une profondeur d'environ 2,25m ;

Considérant que, d'après les photographies aériennes, cet appentis semble avoir été construit entre 1971 et 1996 ;

Considérant qu'il s'implante à plus de 9m de la façade arrière du bâtiment situé dans l'alignement du jardin ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Supprimer la cheminée en toiture de l'extension arrière ou l'intégrer à la maçonnerie conformément au règlement sur les bâtisses ;
- Ne pas utiliser la mezzanine au-dessus de la chambre 3 comme chambre mais lui conserver une utilisation de grenier ;

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

Dossier 16510 – Demande de Monsieur David GAUDIN pour transformer la toiture en pente en 3^{ème} étage à toiture plate, réaliser une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage et transformer une maison unifamiliale sise avenue Jean Colin 12

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer la toiture en pente en 3^{ème} étage à toiture plate, réaliser une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.

Elles concerne principalement :

- une perte de luminosité pour les voisins,
- le manque d'intégration du projet,
- la crainte de dégâts pour la construction voisine, lors de la rehausse du mitoyen,
- le manque d'information par rapport aux matériaux prévus pour la rehausse du mur mitoyen et de leur finition.

MOTIFS : - dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art. 4 (profondeur de la construction), art. 5 (hauteur de la façade avant) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur David GAUDIN, le demandeur et Monsieur Zdenek CERVINKA, l'architecte, Monsieur et Madame VERTONGEN-MATHY, les réclamants.

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 la toiture en pente en 3^{ème} étage à toiture plate, réaliser une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'un 3^{ème} étage en lieu et place de la toiture existante de la maison unifamiliale,
- la réalisation d'une terrasse, d'une profondeur de 3,10 m, à l'arrière du bel-étage du bien, avec escalier d'accès au jardin intégré à cette profondeur,
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée, sous la terrasse du 1^{er} étage,
- la modification du cloisonnement des pièces du rez-de-chaussée avec aménagement d'un bureau à l'arrière,
- la modification des baies des façades avant et arrière,
- l'isolation des façades avant et arrière de la maison, avec pose d'un enduit de couleur « terre claire »,

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur une perte de luminosité pour les voisins, le manque d'intégration du projet, la crainte de dégâts pour la construction voisine, lors de la rehausse du mitoyen, le manque d'information par rapport aux matériaux prévus pour la rehausse du mur mitoyen et de leur finition ;

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 qu'il est prévu de l'isoler par l'extérieur ;

Considérant que l'épaisseur de l'isolant projeté atteint 15 cm ;

Considérant l'existence d'une zone de recul d'une profondeur de 6 m ;

Considérant par conséquent que la différence de front de bâtisse sera peu perceptible depuis l'espace public ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse sollicitée à l'arrière du bel-étage et l'escalier prévu entre les deux terrasses dépasse la profondeur de la construction voisine la moins profonde de plus de 3 m (3,25 m) ;

Considérant qu'elle s'aligne à la profondeur de la construction mitoyenne de gauche, la plus profonde (n° 10) ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse est limitée à 11,25 m, terrasse comprise ;

Considérant le maintien d'un jardin d'une profondeur de 10 m ;

Considérant que la demande inclut le placement d'un brise-vues d'une hauteur de 1,80 m le long de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que le règlement communal sur les bâtisses prévoit des murs mitoyens en maçonnerie pleine, construits à cheval sur la limite (art. 7) ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir la possibilité au propriétaire voisin d'ériger un mur mitoyen conforme ;

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

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur de la façade avant de la maison rehaussée dépasse la hauteur des deux faîtes mitoyens ;

Considérant que la maison existante comporte une importante lucarne en toiture avant, dont la hauteur déroge aux prescriptions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme de 50 cm ;

Considérant dès lors que cette lucarne existante, disposant d'une hauteur libre de 2,30 m, selon les plans introduits, permet une exploitation confortable du niveau sous combles ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une seule chambre (de 32 m²) au 3^{ème} étage du logement unifamilial en lieu et place de la chambre (d'environ 20 m² dont plus de 12 m² à 2,30 m sous plafond) et du grenier existants ;

Considérant que l'accès existant aux combles ne dispose que de peu de hauteur libre sous plafond ;

Considérant qu'il s'agit de la situation existante de droit et de fait ;

Considérant que l'amélioration de l'accès au 3^{ème} étage ne nécessite pas obligatoirement une rehausse complète du bien ;

Considérant également que cette rehausse modifie sensiblement les caractéristiques urbanistiques et architecturales du bien ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre projetée est de 2,53 m ;

Considérant que seuls les bâtiments d'angle présentent des toitures plates dans l'avenue Jean Colin ;

Considérant par conséquent que le projet ne s'intègre pas aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) n'est pas acceptable ;

Considérant qu'un réaménagement du niveau sous toiture pourrait aisément être réalisé, sans rehausse des façades et dans le respect des caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant que les modifications de façades projetées modifient sensiblement les caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que l'enduit projeté serait de teinte « terre claire » ;

Considérant que l'ensemble des façades des maisons de l'avenue Colin est constitué de briques ;

Considérant que la mise en œuvre d'un enduit se justifie par le souhait d'isoler le logement unifamilial ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de revoir l'esthétique des baies de la façade avant en vue de s'intégrer davantage aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant que le projet modifie les cloisonnement du rez-de-chaussée en limitant la profondeur du garage à 3,01 m, pour l'aménagement d'un bureau de plus de 4 m de profondeur, dans le volume existant ;

Considérant que cette profondeur ne permet pas d'exploiter le garage en tant que garage pour une voiture de dimensions normales ;

Considérant qu'en cas de suppression de l'emplacement de stationnement couvert du bien, il y a lieu de supprimer l'allée de garage et de revoir le dessin de la façade avant en concordance avec l'utilisation effective des lieux ;

Considérant qu'en cas de garage inexploitable en tant que tel, il y a donc lieu de réaménager la zone de recul en jardinet planté en pleine terre, de la clôturer à l'alignement, conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses en la matière ;

Considérant également que la zone de recul a été modifiée par rapport à sa situation existante de droit ;

Considérant que le permis de bâtir d'origine, de 1966, prévoyait des pilastres à l'alignement de part et d'autre de cette dernière et entre l'allée piétonne et de garage ;

Considérant que la situation existante de fait a conservé les bandes dallées et végétales d'origine, ainsi que les pilastres latérales ;

Considérant que la suppression de la pilastre intermédiaire ne nuit pas au bon aménagement des lieux ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **déplacer le brise-vues prévu le long de la terrasse à 15 cm minimum de la limite de propriété,**
- **conserver une toiture à versant, éventuellement pourvue d'une lucarne supplémentaire, dans son versant arrière, conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme,**
- **conserver un garage exploitable en tant qu'emplacement de stationnement pour une voiture de dimensions standard ou le supprimer avec le réaménagement de la zone de recul en jardinet planté en pleine terre et clôturée à l'alignement, en conformité avec les prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses,**
- **revoir l'esthétique des baies de la façade avant en vue de s'intégrer davantage aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage.**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3), 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 aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) est, quant à elle, refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

7^{ème} OBJET

Dossier 16492 – Demande de la S.P.R.L. IMMO SOUVERAIN pour transformer et agrandir une maison unifamiliale et un immeuble de 2 logements et implanter un commerce au rez-de-chaussée (agence immobilière), boulevard du Souverain 105 - 107

ZONE : **au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant**

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale et un immeuble de 2 logements et implanter un commerce au rez-de-chaussée (agence immobilière)

ENQUETE : du 22 septembre 2016 au 6 octobre 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. 10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres) et art. 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- 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)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur et Madame Din & Sarah TAHIRAJ-FERNANDEZ, les demandeurs et Monsieur Dimitri TSIMOPOULOS, 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, 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 transformer et agrandir une maison unifamiliale et un immeuble de 2 logements et implanter un commerce au rez-de-chaussée (agence immobilière) ;

Considérant que l'immeuble est, de droit, composé de 2 entités : un immeuble de 2 logements construit en 1932 (n°107, à gauche) et une maison unifamiliale construite en 1946 (n°105, à droite) ;

Considérant que les 2 immeubles sont liés depuis la construction de la maison unifamiliale, celle-ci partageant la porte d'entrée de l'immeuble existant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation du logement du rez-de-chaussée de l'immeuble de 2 logements en commerce (agence immobilière)
- l'aménagement d'un nouveau logement dans les combles de l'immeuble
- l'agrandissement et la transformation de la maison unifamiliale
- la création de deux terrasses et d'un escalier d'accès au jardin à l'arrière du rez-de-chaussée et d'une terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage
- la modification et l'isolation par l'extérieur de la façade avant des 2 constructions
- la création d'une nouvelle porte d'entrée pour le commerce
- le réaménagement des zones de recul

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016 et qu'une demande de transmission de l'avis de la commission de concertation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification d'un logement, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant que la demande prévoit la création d'une nouvelle entrée pour le commerce, différenciée de celle des logements ;

Considérant de plus que le nombre de logements reste identique dans l'immeuble (2), vu l'aménagement d'un nouveau logement en toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement de la superficie dédiée au logement de 90,6m² ; que le commerce aménagé au rez-de-chaussée dispose de 87,2m² ;

Considérant que le projet respecte la 1^{ère} condition de la prescription 0.12 du plan régional d'affectation du sol, qui permet d'autoriser, en zone d'habitation, la modification totale ou partielle de la destination d'un logement à condition de maintenir au moins la même superficie de logement sur le site ;

Considérant dès lors que la création du commerce au rez-de-chaussée est conforme aux prescriptions du PRAS et peut donc être autorisée ;

Considérant que le nouveau logement (appartement 1 chambre) à créer dans les combles présente des conditions d'habitabilité suffisantes ;

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

Considérant que cette lucarne est conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant dès lors que la continuité du logement est assurée, conformément à la prescription 2.5.4° du PRAS ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de la maison unifamiliale, ainsi que les terrasses et l'escalier d'accès au jardin dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant qu'au niveau de la limite mitoyenne de gauche, l'extension projetée au rez et 1^{er} étage vient entièrement s'adosser à la construction existante ;

Considérant qu'ensuite, sur 1,75 m de profondeur, elle observe un recul de 2,50m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que les terrasses et l'escalier d'accès au jardin observent également des reculs suffisants par rapport aux limites mitoyennes (2,50m à gauche et 3,90m à droite) ;

Considérant également que ces extensions et aménagements n'engendrent aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que les parcelles possèdent des jardins d'une longueur respective de 29 et 45m ;

Considérant par conséquent que ces actes et travaux projetés 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) liées à l'extension du rez-de-chaussée et aux terrasses et escalier d'accès au jardin sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit des modifications importantes de la modénature de la façade avant par :

- la pose d'un enduit sur isolant de teinte blanche
- la rehausse de la façade avant (50cm)
- la modification des baies et la pose de nouveaux châssis en aluminium de teinte noire
- la suppression de la corniche et des oriels existants
- la création d'un oriel sur 3 niveaux bardé de bois

- le remplacement des tuiles rouges du toit à double pente par des tuiles noires

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) de la construction en façade avant en ce que la façade avant des 2 immeubles est isolée par l'extérieur ;

Considérant que la dérogation liée à l'isolation de la façade avant ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci (15cm) et que la maison possède une zone de recul importante ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation, en application des prescriptions particulières 2.5.2 et 21 du PRAS, pour modification des caractéristiques urbanistiques et actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) en ce que l'oriel projeté en façade avant de l'immeuble dépasse 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ;

Considérant que la hauteur libre sous l'oriel atteint 2,14m et que la saillie de celui-ci est limitée à 75cm ;

Considérant de plus que la parcelle présente une zone de recul de plus de 9m ;

Considérant que par conséquent que cet élément en saillie ne constitue aucun danger pour les passants ;

Considérant toutefois que cet oriel est prévu sur 3 niveaux, qu'il dépasse le niveau de la façade de 3m, se terminant par une lucarne en toiture ;

Considérant que cet élément présente un impact visuel important ;

Considérant que la rehausse de la façade avant est limitée à 50cm ; que son niveau reste compris entre le niveau des corniches des constructions mitoyennes ;

Considérant cependant que la façade proposée présente un entablement important (1,70m), hors de proportion avec le reste de la façade ;

Considérant que le bien est situé en ZICHEE ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de soigner tout particulièrement l'esthétique et l'intégration du bien au bâti circonvoisin ;

Considérant que l'expression architecturale du bien, résolument moderne, ne tient pas compte de l'architecture existante le long du boulevard ;

Considérant que l'aménagement du territoire se doit de tenir compte des bâtiments existants, d'autant que certains présentent des caractéristiques architecturales de qualité ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) et d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant également que le projet prévoit le réaménagement des zones de recul ;

Considérant que la zone de recul de la maison n'est pas significativement modifiée ;

Considérant par contre que la zone dallée est élargie au droit des garages de l'immeuble de logements, dérogeant 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 n'est pas aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ;

Considérant que cette dérogation n'est pas motivée ;

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

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) ne répond nullement au bon aménagement des lieux et ne peut donc être accordée ;

Vu l'avis du SIAMU du 15 juin 2016 ;

Avis favorable majoritaire aux conditions suivantes :

- revoir la modénature de la façade avant en tenant compte de l'architecture existante le long du boulevard et de ses caractéristiques (corniche débordante, matériaux, proportions des portes et fenêtres, encadrements, seuils,...)
- augmenter les zones plantées en pleine terre en zone de recul

Vu l'avis favorable conditionnel majoritaire de la commission de concertation (abstention de BDU-DU), les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) sont acceptées par la commission de concertation 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 refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

L'avis majoritaire ayant été rendu avec abstention du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

Avis minoritaire de BDU-DMS et de Bruxelles Environnement :

**Considérant qu'il s'agit de deux immeubles présentant des caractéristiques architecturales et patrimoniales témoins de l'urbanisation de l'entre-deux-guerres ;
Considérant par conséquent que ces deux immeubles sont des témoins représentatifs de l'architecture art-déco dans la ZICHEE ;**

Avis défavorable à la transformation lourde des deux façades.

Le projet devrait être revu en fonction d'un respect des deux façades existantes.

8^{ème} OBJET

Dossier 16575 – Demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE D'AUDERGHEN pour démolir la crèche existante « Les Oursons » et construire une nouvelle crèche d'une capacité de 60 enfants, chaussée de Wavre 1181

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

DESCRIPTION : démolir la crèche existante « Les Oursons » et construire une nouvelle crèche d'une capacité de 60 enfants

ENQUETE : du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements)
- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

- dérogations aux articles 2 (abri de jardin) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- 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 : Madame Valérie COPS et Monsieur Bruno RAEMDONCK, représentant le maître de l'ouvrage et Monsieur David CLERBOIS, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ainsi que le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à démolir la crèche existante « Les Oursons » et à construire une nouvelle crèche d'une capacité de 60 enfants ;

Vu l'avis sans objection du 28/09/2016 de Bruxelles-Mobilité ;

Vu l'avis du SIAMU (ref.T.1984.1967/19/GE) du 20/06/2016. et (A.1984.1967/18/BS) du 07/02/2016 ;

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

- PRAS : application de la prescription générale 0.6 : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot
- PRAS : application de la prescription particulière 8.4 : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'équipement ;
- en application l'article 153, §2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogation au règlement régional d'urbanisme : article 3 (implantation), article 5 (hauteur de façade avant) et article 11 (zone de recul) du Titre I ;
- en application l'article 153, §2.al2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses : article 3 (zones de recul) et article 4 (clôtures et avant-corps)

Considérant qu'aucune réclamation n'a été émise pendant l'enquête publique ;

Considérant que le rapport d'incidences joint à la demande a été déclaré conforme et complet en date du 16/09/2016 ;

Considérant que le bâtiment actuel abritant la crèche est un bâtiment bas, sans qualité particulière, implanté en retrait de l'alignement et ne structurant pas le site;

Considérant que la parcelle comporte « l'école des Maronniers » abrité dans un bâtiment de caractère inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région bruxelloise (art 207 et 333 du CoBAT) ;

Considérant que le programme vise à créer une crèche de 60 places, réparties sur 2 niveaux en 4 sections de 15 enfants ;

Considérant que l'immeuble existant n'abrite que 48 enfants, ne répond pas aux normes de l'ONE et de qualité médiocre ;

Considérant que l'immeuble à trois façades s'implante en mitoyenneté et en partie dans la prolongation de la façade du garage voisin ;

Considérant qu'il constitue le pendant de l'extension de l'école réalisée du côté du boulevard du Triomphe ;

Considérant que le parti volumétrique vise à créer une plus grande cohérence sur le site et à valoriser le bâtiment historique de l'école existante ;

Considérant que ce volume de deux niveaux déroge toutefois au RRU en matière d'implantation, par le recul créé au niveau de l'entrée de l'immeuble et en matière de hauteur, en ce que la façade est plus basse que celles des constructions voisines ;

Considérant qu'elles sont justifiées par la mise en valeur de l'entrée de l'immeuble et par un gabarit plus important que l'immeuble existant mais s'intégrant mieux dans le paysage urbain ;

Considérant en effet que l'immeuble ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen ;

Considérant que l'ensemble de la toiture plate de l'immeuble est végétalisée et du type extensif ;

Considérant que la crèche bénéficie d'une terrasse à chaque niveau et d'un jardin clôturé de haies d'une hauteur de 1,20 m, d'après les déclarations de l'architecte en séance ;

Considérant que la demande déroge également en matière de zone de recul en ce que celle-ci est essentiellement minéralisée (titre I, art. 11 du RRU) ;

Considérant toutefois qu'il s'agit de l'entrée d'un équipement (crèche), couplé à celui de l'école ;

Considérant néanmoins qu'il serait aisé d'améliorer les qualités paysagères et d'accueil de la zone de recul donnant accès à l'équipement d'intérêt collectif et d'augmenter sa perméabilité ;

Considérant que l'aménagement des abords nécessite l'abattage de deux arbres (remplacés par trois nouveaux dont l'essence reste à définir) ainsi que le déplacement des arceaux et des emplacements« Villo » ;

Considérant qu'une clôture métallique haute et ajourée réalise habilement la transition entre deux alignements décalés du côté de la chaussée ;

Considérant qu'en matière de mobilité, le site est particulièrement bien desservi par les transports en commun ;

Considérant que l'augmentation de capacité d'accueil de la crèche (de 48 à 60 enfants) n'aura que peu de répercussion au niveau des problèmes de mobilité ;

Considérant qu'une aire de dépose-minute existe déjà en voirie ;

Considérant qu'en matière d'énergie, un système de double flux avec récupération de chaleur est prévu ; que le projet présente une très bonne performance énergétique et répond à la PEB 2015 ;

Considérant que les eaux pluviales sont temporisées dans un bassin tampon de 20m³ ;

Considérant que la volumétrie simple et sobre du bâtiment renforcé par un enduit de teinte claire est animée de percements dans des rythmes contrastés avec ceux de l'école voisine ;

Considérant que la démolition et reconstruction de cet équipement social permet de restructurer le site et d'améliore le fonctionnement et la capacité d'une crèche qui constitue un des compléments indispensables à la vie de quartier ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- respecter l'avis du SIAMU (ref.T.1984.1967/19/GE) du 20/06/2016 et A.1984.1967/18/BS) du 07/02/2016,
- respecter l'avis de l'ANLH en ce qui concerne l'accès pour les PMR (TITRE VIII Du RRU),
- préciser, dans l'aménagement des abords, les essences des arbres à planter et la hauteur de la haie ceinturant le jardin de la crèche,
- améliorer les qualités paysagères et d'accueil de la zone de recul et d'augmenter sa superficie perméable.

9^{ème} OBJET

Dossier 16502 – Demande de Monsieur Vinh Dat TRUONG pour mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale sis Rue Valduc 22

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :-

- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité :

- du prolongement du rez-de-chaussée ;
- de l'aménagement d'une lucarne en toiture arrière ;
- du dallage complet de la zone de cours et jardins ;
- du dallage complet de la zone de recul ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement du toit de la cuisine, actuellement en plaques de fibrociment ondulées, par une toiture plate isolée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bien est une maison de type mitoyen mais que la parcelle voisine de droite n'est pas bâtie ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée ne dépasse pas en profondeur la construction voisine de référence (voisin de gauche, n° 20) ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse est limitée à 11,50 m ;

Considérant que la toiture de cette extension, actuellement en plaques de fibrociment ondulées, sera remplacée par une toiture plate isolée ;

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

Considérant que l'extension modifiée est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que celle-ci dépassera la construction voisine de gauche (n°20), anormalement basse ;

Considérant que ce dépassement sera limité à environ 1,25 m sur une profondeur de 70 cm ;

Considérant que l'auvent en plastique ondulé couvrant partiellement la cour sera supprimé ;

Considérant que la rue présente une pente relativement forte et que la maison voisine est implantée environ 0,30 m en contrebas du bien ;

Considérant que l'objet de la demande est implanté au nord-ouest de la construction voisine et n'est donc pas susceptible de la priver d'ensoleillement ;

Considérant par conséquent que la légère rehausse de la toiture de l'extension au rez-de-chaussée ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'aménagement d'une lucarne en toiture arrière ;

Considérant que cette lucarne présente des dimensions relativement réduites (2,20 m de large sur 1,40 m de haut) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardins a été complètement dallée ;

Considérant que le dossier a par conséquent 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 ladite cour présente une superficie d'environ 18 m² ;

Considérant qu'elle est entourée de murs de jardins ;

Considérant par conséquent qu'il s'avère difficile d'y faire pousser une végétation vigoureuse et que le dallage de l'ensemble de la cour peut être justifié par des raisons de salubrité ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) en ce que la zone de recul est, elle-aussi, entièrement dallée ;

Considérant qu'elle présente des dimensions relativement réduites (5 m de large pour une profondeur allant de 3,30 m à 1,40 m) et que, du fait de son implantation, elle est relativement enclavée ;

Considérant que, du fait de ses dimensions limitées, elle n'est pas susceptible d'être transformée en emplacement de stationnement ;

Considérant néanmoins que la présence d'un jardinet planté améliorerait grandement les qualités esthétiques du bien et du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de plafond (titre II, art. 4) en ce que la cuisine aménagée dans l'annexe du rez-de-chaussée ne dispose que d'une hauteur sous plafond de 2,40 m ;

Considérant qu'elle est de dimensions réduites et qu'elle dispose de bonnes conditions d'éclairage naturel ;

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

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de plafond (titre II, art. 4) en ce que les w-c existants au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ne disposent pas d'une hauteur sous plafond de 2,20 m ;

Considérant que la hauteur de plafond disponible dans les toilettes est limitée à 2 m ;

Considérant néanmoins que, d'après les photographies aériennes, ces pièces existent depuis avant 1962 et peuvent donc être considérées comme régulières ;

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 superficie des vitrages des chambres aménagées dans les combles n'atteint pas 1/5^{ème} de leur superficie plancher ;

Considérant que la superficie nette éclairante de la chambre avant est limitée à environ 3,50 m² pour une superficie plancher d'environ 20 m² et celle de la chambre arrière à environ 1,80 m² pour une superficie d'environ 12 m² ;

Considérant que, du fait de leur situation élevée, l'ensoleillement dont bénéficieront ces chambres n'est pas limité par les arbres et/ou bâtiments environnants ;

Considérant que ces dérogations sont limitées (0,5 m² pour la plus grande chambre et 0,4 m² pour la seconde) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de plafond (titre II, art. 4) 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 maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13), d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) ainsi qu'au règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

10^{ème} OBJET

Dossier 16464 – Demande de Monsieur Adel LASSOULI pour mettre en conformité une maison unifamiliale sise avenue Josse Smets 55

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité une maison unifamiliale

ENQUETE : du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Néant

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité :

- de la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- de l'aménagement d'une lucarne dans le versant avant de la toiture ;
- du remplacement des châssis en façade avant ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 septembre 2016 au 6 octobre 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 la véranda 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 la véranda présente une profondeur d'environ 2,70 m et dépasse la construction voisine la moins profonde (n°49, à droite) d'environ 4m et la plus profonde (n° 57, à gauche) d'environ 0,50 m ;

Considérant que, dans la situation de fait, la véranda constituant l'objet de la demande ne dépasse la construction voisine de droite (n° 49) que de d'environ 2 m ;

Considérant que, dans la situation actuelle, la véranda génère des vues obliques non conformes au code civil vers les propriétés voisines, ses baies s'implantant à environ 0,15 m de la limite mitoyenne ;

Considérant néanmoins que la demande prévoit le placement d'un film opalin sur les vitres sur une largeur de 0,60 m par rapport à l'axe mitoyen, supprimant ainsi les vues non conformes ;

Considérant que la maison présente des dimensions relativement réduites (5,25 m de large pour 9 m de profondeur) et que la véranda permet d'améliorer l'habitabilité des pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que sa hauteur est comprise entre 2,50 m en son point le plus bas et 3 m en son point le plus haut ;

Considérant néanmoins que le mur mitoyen de droite (vers le n° 49) n'est pas conforme au règlement communal sur les bâtisses en ce qu'il ne mesure pas 28 cm d'épaisseur ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition permettant au propriétaire voisin de s'ancrer dans le mur mitoyen, en cas de nécessité ;

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 mise en conformité de l'aménagement d'une lucarne en toiture avant ;

Considérant que, en 1968, une lettre émanant du service des travaux publics de la commune d'Auderghem autorisait le propriétaire à aménager une lucarne dans le versant avant de sa toiture ;

Considérant que les photographies aériennes confirment bien la présence d'une lucarne depuis 1971 ;

Considérant que ses dimensions respectent les normes imposées par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la chambre aménagée dans les combles ne dispose pas d'une hauteur sous plafond de 2,30 m sur au moins la moitié de sa superficie plancher ;

Considérant que la hauteur sous 2,30 m atteint 8 m² pour une surface totale de 18 m² ;

Considérant par conséquent qu'il s'agit d'une dérogation minimale ;

Considérant néanmoins que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que cette chambre ne dispose pas d'une superficie nette éclairante équivalente à 1/5^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant que la superficie nette éclairante est inférieure à 3 m² pour une superficie plancher de 18 m² ;

Considérant qu'il serait aisé d'améliorer les conditions d'éclairage naturel de cette chambre par le placement d'une ou plusieurs fenêtres de toit ;

Considérant dès lors 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 dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) n'est, quant à elle, pas acceptable ;

Considérant que les châssis des baies des 1^{er} et 2^{ème} étages ont été remplacés en 1995 en façade avant ;

Considérant que les châssis d'origine en bois simple vitrage ont été remplacés par des châssis en PVC blanc double vitrage ;

Considérant que les divisions n'ont pas été modifiées ;

Considérant que les nouveaux châssis s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien et de son environnement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réaliser des murs mitoyens conformes au règlement communal sur les bâtisses au niveau de la véranda ;
- placer une ou des fenêtres de toit afin de respecter les normes d'éclairage naturel du règlement régional d'urbanisme pour la chambre aménagée dans les combles. "

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

11^{ème} OBJET

Dossier 16513 – Demande de Monsieur et Madame Clément & Giulia BINGEN - PAGOTTO pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise rue des Paysagistes 47

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 22 septembre 2016 au 6 octobre 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 Clément BINGEN, le demandeur ;

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale,
- l'isolation de la façade arrière du rez-de-chaussée du bien,
- le réaménagement des pièces de vie principale à ce niveau,
- la réalisation d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée, un peu plus de 50 cm au-dessus du niveau du jardin,
- la mise en conformité de l'élargissement du châssis de la lucarne en toiture arrière ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 septembre 2016 au 6 octobre 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 la terrasse projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde ;

Considérant que cette terrasse est implantée à minimum 1,90 m de la limite mitoyenne droite (vers le n° 45), de sorte à respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que cette terrasse est prévue un peu plus de 50 cm au-dessus du niveau du jardin ;

Considérant dès lors qu'elle est soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que sa réalisation n'engendre aucune vue non conforme ;

Considérant qu'il s'agit d'un aménagement de jardin usuel et que ses dimensions sont raisonnables (superficie de moins de 7 m²) ;

Considérant en outre qu'elle est partiellement implantée entre l'annexe existante à réaménager et le mur mitoyen de gauche ;

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

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse ponctuellement les deux profils mitoyens et nécessite une rehausse du mur mitoyen d'environ 0,20 m² ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen est ponctuelle et minime ;

Considérant que cette rehausse permet de réaliser un complexe de toiture isolant, tout en assurant une hauteur sous plafond de 2,50 m dans la pièce de vie y prévue ;

Considérant en outre que l'isolation de la façade arrière existante, au niveau du rez-de-chaussée permet de renforcer la performance énergétique de la maison unifamiliale et traduit une isolation cohérente de cette dernière ;

Considérant que l'extension sera pourvue d'une large baie de fenêtre, du mitoyen au mur latéral de l'annexe existante à isoler ;

Considérant que le réaménagement du rez-de-chaussée permet de créer des pièces de vie principale spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant toutefois que la toiture plate nouvellement créée est dépourvue de toute finition esthétique ;

Considérant que cette toiture sera visible depuis les 1^{er} étages des maisons ;

Considérant que le demandeur a déclaré, en séance, être prêt à mettre en œuvre une finition esthétique qui reste à déterminer, sur la toiture plate du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est acceptable, moyennant l'aménagement d'une finition esthétique sur la toiture plate ;

Considérant que, lors du dernier permis de mise en conformité du bien, en 2009, il avait été prévu de prévoir, lors du prochain remplacement des menuiseries, des châssis et portes en bois respectant les divisions et le dessin d'origine ;

Considérant que les châssis n'ont pas encore été remplacés ;

Considérant que la façade avant représentée dans le cadre de la présente demande de permis reprend le dessin d'origine des châssis ;

Considérant que l'alinéa 4 de l'article 192 du CoBAT impose de prévoir des délais de mise en œuvre des travaux, dans le cadre d'un permis d'urbanisme visant à faire cesser une infraction ;

Considérant que la maison unifamiliale présente des qualités architecturales évidentes ;
Considérant que la porte d'entrée ne respecte pas le cintrage de la baie et que le châssis du rez-de-chaussée présente une allège vitrée ;
Considérant que les divisions des châssis ont été modifiées et qu'elles ne s'intègrent pas aux caractéristiques architecturales du bien ;
Considérant par conséquent que les châssis et la porte existants portent atteinte à l'esthétique du bien ;
Considérant qu'il y a lieu de mettre en valeur les qualités architecturales du bien ;
Considérant que le demandeur a déclaré en séance vouloir remplacer la porte d'entrée par une porte en bois, respectant le cintrage de la baie ;
Considérant que les châssis seront également prochainement remplacés et que son attention a été attirée sur le dessin de ces derniers représenté sur les plans annexés à sa demande de permis et respectant les caractéristiques architecturales du bien ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, en façade avant, des châssis et porte d'entrée respectant les divisions et le dessin d'origine,
- prévoir une finition esthétique de la toiture plate du volume du rez-de-chaussée (lestage en gravier, toiture végétale ou autre).

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 et le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect des conditions.

12^{ème} OBJET

Dossier 16482 – Demande de Monsieur Laurent TWARDOWSKI pour construire un étage supplémentaire et transformer la maison unifamiliale en immeuble de 2 logements, rue Jacques Bassem 43

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire un étage supplémentaire et transformer la maison unifamiliale en immeuble de 2 logements

ENQUETE : du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 5 (hauteur de la façade avant) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur Laurent TWARDOWSKI, le demandeur et Madame Sarah FOURNY, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis pour permettre au demandeur de fournir une alternative assurant une meilleure intégration du volume supplémentaire dans le contexte architectural circonvoisin.

13^{ème} OBJET

Dossier 16509 – Demande de Monsieur Vincent VANDERSTRAETEN pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, avenue des Meuniers 118

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 22 septembre 2016 au 6 octobre 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
 - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur Vincent VANDERSTRAETEN, le demandeur et Monsieur Nicolas GILLAIN, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée au rez-de-chaussée dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant cependant que ladite extension vient en grande partie s'adosser à la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant de plus l'existence, à gauche, d'un mur mitoyen construit sur 3m de profondeur ;

Considérant que la profondeur de l'extension s'aligne à la profondeur de ce mur existant ;

Considérant de plus que la profondeur de l'annexe sollicitée ne dépasse pas de plus de 3m la profondeur de la construction mitoyenne la moins profonde (de droite) ;

Considérant que la construction n'engendre dès lors que des rehausses des murs mitoyens relativement limitées ;

Considérant que la demande prévoit une finition verte en toiture 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 ;
Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que la rehausse du mur mitoyen de droite est constituée d'une maçonnerie de 20cm et d'une isolation de 20cm ;
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 que la demande prévoit d'isoler l'extension par l'extérieur ;
Considérant qu'en cas de réalisation d'un mur conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses, à savoir en maçonnerie de briques pleines, d'une épaisseur de 28 cm, l'isolation par l'extérieur de ce mur nécessiterait l'autorisation (enregistrée) du propriétaire voisin ;
Considérant que la demande fait suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme délivré en 2010 dans lequel il était demandé d'améliorer l'aménagement de la zone de recul ;
Considérant que celui-ci est représenté dans les plans mais qu'il n'a toujours pas été réalisé ;
Considérant que l'alinéa 4 de l'article 192 du CoBAT impose de prévoir des délais de mise en œuvre des travaux, dans le cadre d'un permis d'urbanisme visant à faire cesser une infraction ;

Avis favorable à condition de prévoir des rehausses du mitoyen conformes au Règlement Communal sur les Bâtisses (28cm de maçonnerie pleine à cheval sur les 2 propriétés).

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 aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de murs pignons (art.7) est quant à elle refusée.

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

14^{ème} OBJET

Dossier 16417 – Demande de Madame Isabelle MICHAUX pour mettre en conformité une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial, avenue de l'Eglise Saint-Julien 4

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

DESCRIPTION : mettre en conformité une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial

ENQUETE : du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : M. Martin PLANCQUEEL et Mme Agathe LESAGE, 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 le long d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité :

- de la couverture de l'entièreté de la cour par la construction d'un volume au rez-de-chaussée ;
- de l'élargissement de la cuisine à l'arrière du 1^{er} étage à toute la largeur de la parcelle ;
- de la construction d'une petite extension à l'arrière du 2^{ème} étage ;
- de l'aménagement des combles en chambres ;
- du remplacement des châssis et du placement d'une enseigne publicitaire en façade avant, avenue de l'Eglise Saint-Julien ;
- de la suppression du garage rue des Paysagistes et de son intégration au commerce ;

Considérant que la demande porte également sur la transformation du commerce donnant sur l'avenue de l'Eglise Saint-Julien en établissement HORECA ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 septembre 2016 au 6 octobre 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 la profondeur de la construction dépasse les trois quarts de la profondeur totale de la parcelle ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle traversante, donnant, pour le bâtiment principal, sur l'avenue de l'Eglise Saint-Julien et pour le bâtiment arrière, sur la rue des Paysagistes ;

Considérant que, en 1990, un permis autorisait déjà la construction sur la profondeur totale de la parcelle ;

Considérant qu'à cette époque, une partie de la cour centrale restait libre de construction ;

Considérant que l'entièreté de la parcelle est actuellement bâtie ;

Considérant que la surface encore non construite en 1990 était de dimensions réduites (environ 7 m²) et déjà imperméable ;

Considérant par conséquent que la construction de la totalité de la parcelle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ;

Considérant que, en 1990, un permis est délivré pour reconstruire en dur la cuisine existante à l'arrière du 1^{er} étage du bâtiment principal et occupant environ la moitié de la largeur de la parcelle ;

Considérant que la cuisine est alors reconstruite mais qu'une pièce supplémentaire est construite à côté, le volume ainsi bâti occupant la totalité de la largeur de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le volume ainsi construit dépasse en hauteur les deux profils mitoyens les plus bas (avenue de l'Eglise Saint-Julien n°6 et rue des Paysagistes n°9) de plus de 3 m ;

Considérant que la hauteur actuelle avait été autorisée en 1990 mais que le volume construit était alors limité en largeur à environ la moitié de la parcelle et respectait un retrait d'environ 3 m par rapport aux constructions voisines de droite (avenue de l'Eglise Saint-Julien n°6 et rue des Paysagistes n°9) ;

Considérant que, vu la configuration de la parcelle, le volume agrandi est presque entièrement inscrit dans le profil du n° 9 de la rue des Paysagistes ;

Considérant que seule une profondeur d'environ 1,50 m de l'annexe du 1^{er} étage dépasse la façade arrière du n° 9 de la rue des Paysagistes ;

Considérant que, sur cette profondeur, les constructions à mettre en conformité surplombent la cour de la construction voisine d'environ 6 m ;

Considérant qu'un mur de séparation existait déjà entre les cours ;

Considérant que, vu l'orientation des bâtiments et le caractère déjà très enclavé de la cour, l'extension n'est pas de nature à diminuer son ensoleillement naturel ;

Considérant par conséquent que l'élargissement de l'annexe au 1^{er} à toute la largeur de la parcelle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant néanmoins que la réalisation de cette extension est peu qualitative ;

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

Considérant que qu'un volume annexe d'environ 3 m² a été construit à l'arrière du 2^{ème} étage et abrite un w-c ;

Considérant que ce volume n'apparaît pas sur les plans mais que ceux-ci comportent des incohérences ;

Considérant qu'établir un w-c dans une annexe relève d'une typologie de construction ancienne et qu'il est probable que cette annexe existe depuis la construction du bien ;

Considérant que, vu ses dimensions réduites (1,40 m sur 2,40 m et 2,30 m de haut) et la disposition des constructions voisines, elle n'a qu'un impact très limité sur celles-ci ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'aménagement des combles en chambres ;

Considérant que, à la construction, les chambres se situaient au 1^{er} étage tandis que le rez-de-chaussée était occupé partiellement par les pièces de vie et partiellement par un commerce, le 2^{ème} étage étant destiné à usage de grenier ;

Considérant que, dans le permis délivré en 1990, le 1^{er} étage est destiné aux pièces de vie ; qu'il est donc raisonnable de penser que le rez-de-chaussée est alors entièrement réservé à un usage commercial et que les chambres ont été déplacées au 2^{ème} étage ;

Considérant de plus que les chambres aménagées au 2^{ème} étage respectent les norme d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'ensemble des châssis d'origine de la façade avant du bâtiment principal (avenue de l'Eglise Saint-Julien n°6) a été remplacé par des châssis en PVC blanc ne respectant pas les dessins d'origine ;

Considérant que ce remplacement entraîne une perte des qualités esthétiques du bien, par ailleurs inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier car construit avant 1932 ;

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 en outre qu'une enseigne publicitaire liée au commerce de toilettagage actuel a été placée entre les 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que cette enseigne nuit aux caractéristiques architecturales et esthétiques du bien ;

Considérant que depuis 1990 l'ensemble du rez-de-chaussée est affecté au commerce et que le garage autorisé rue des Paysagistes a été supprimé ;

Considérant que l'ensemble du bâtiment n'abrite qu'une seule unité de logement et que le bien est extrêmement proche d'une station de métro ;

Considérant par conséquent que l'absence de garage n'est pas de nature à entraîner une forte pression sur la disponibilité d'emplacements de stationnement à rue ;

Considérant que le rez-de-chaussée est actuellement séparé entre deux commerces, l'un occupant le bâtiment principal et l'autre les annexes donnant sur la rue des Paysagistes ;

Considérant que la demande porte sur la transformation du commerce actuel occupant le rez-de-chaussée du bâtiment principal en établissement horeca ;

Considérant qu'il s'agit d'y installer un salon de thé où seront consommés boissons et nourriture ;

Considérant que la cuisine occupera la pièce arrière, qu'aucune friture n'y sera faite et qu'elle sera équipée d'une simple hotte ;

Considérant que les plans ne précisent pas l'emplacement de l'évacuation de cette hotte ;

Considérant qu'un commerce de cette nature n'est que peu susceptible de nuire aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **prévoir, lors du prochain remplacement de châssis, des châssis plus conformes aux caractéristiques architecturales du bien ;**
- **supprimer l'enseigne placée en façade avant ;**
- **préciser sur les plans l'emplacement de l'évacuation de la hotte du commerce horeca ;**
- **proposer une enveloppe plus qualitative pour l'extension du 1^{er} étage ;**
- **faire figurer sur les plans le revêtement de la terrasse ainsi que le garde-corps projeté ;**

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.

15^{ème} OBJET

Dossier 16491 – Demande de Monsieur et Madame Julien & Audrey MOONS-TIMPERMAN pour transformer une maison unifamiliale trois façades sise rue Georges Huygens 37

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur et Madame Julien & Audrey MOONS-TIMPERMAN, les demandeurs et Monsieur Patrice LEMERET, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- fermer la cour couverte existante au rez-de-chaussée sous la terrasse ;
- créer une lucarne en toiture latérale afin d'aménager les combles ;
- remplacer l'ensemble des châssis ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit de refermer le volume ouvert existant sous la terrasse en façade arrière ;

Considérant que ce nouvel aménagement permettra d'agrandir le garage et la buanderie existants au rez-de-chaussée ;

Considérant que le gabarit global de la construction ne sera pas modifié ;

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

Considérant que ladite lucarne, d'une forme hémicirculaire, s'implante au nu de la façade et présente une hauteur totale d'environ 2,15 m pour une largeur d'environ 4,50 m ;

Considérant que ce chien-assis s'implantera de part et d'autre de la cheminée existante dont elle rendra le rehaussement nécessaire ;

Considérant que la cheminée actuelle, implantée dans le prolongement de la façade, mesure actuellement 1,55 m de haut et qu'elle sera portée à une hauteur d'environ 2,35 m ;

Considérant que le bien est une maison de type 3 façades, implantée à l'extrémité d'un bloc de maisons mitoyennes au fond d'une rue en cul-de-sac ;

Considérant que la façade latérale où s'implantera la lucarne est séparée de la parcelle voisine par un sentier ;

Considérant que la parcelle située au-delà de cette voirie piétonnière est un domaine de la commune ;

Considérant que la maison respecte un retrait latéral d'environ 1,20 m par rapport à la voirie et d'environ 3,50 m par rapport à la parcelle communale ;

Considérant que, étant donné sa situation, la lucarne n'est pas de nature à générer des vues intrusives sur les parcelles voisines ;

Considérant par conséquent que l'aménagement de ce chien-assis ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur le remplacement de l'ensemble des châssis ;

Considérant que les châssis projetés seront en PVC blanc, comme les anciens, mais que leur dessin sera modifié ;

Considérant que les châssis existants présentent des divisions verticales asymétriques ainsi que, pour l'un d'entre eux, une imposte en partie basse ;

Considérant que les nouveaux châssis ne présenteront plus que des divisions verticales symétriques ;

Considérant que ces dessins, plus classiques, s'intégreront discrètement dans le bâti existant ;

Avis favorable

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

16^{ème} OBJET

Dossier 16508 – Demande de Monsieur Christian DELAVEUX pour agrandir et transformer un immeuble de commerce en immeuble de trois logements sis avenue Jean Van Horenbeeck 32

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

DESCRIPTION : agrandir et transformer un immeuble de commerce en immeuble de trois logements

ENQUETE : du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement la demande de remplacer la palissade de séparation en bois prévue pour la terrasse du 1^{er} étage par une remontée du mur mitoyen existant et de limiter l'accès à la terrasse du 3^{ème} étage à l'alignement de la façade arrière de l'habitation du 34-36, pour éviter les vues directes sur celle-ci

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

AUDITION : Messieurs DELAVEUX, les demandeurs et Madame Deborah HADDAD-SEBBAN, l'architecte et Monsieur de CAMBRY, le réclamant.

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'agrandir et transformer un immeuble de commerce (banque) en immeuble de trois logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement de 3 logements : un duplex 2 chambres aux sous-sol et rez-de-chaussée, un appartement 2 chambres au 1^{er} étage et un duplex 3 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et la création d'une nouvelle cour basse
- la construction de 2 lucarnes
- la création de 2 terrasses, à l'arrière des 1^{er} et 3^{ème} étages
- le remplacement des menuiseries en façade avant
- la remise en pristin état (jardinet) de la zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la demande de remplacer la palissade de séparation en bois prévue pour la terrasse du 1^{er} étage par une remontée du mur mitoyen existant et de limiter l'accès à la terrasse du 3^{ème} étage à l'alignement de la façade arrière de l'habitation du 34-36, pour éviter les vues directes sur celle-ci ;

Considérant la création de 3 nouveaux logements de qualité ;

Considérant que le projet prévoit la création, en sous-sol, de caves et locaux communs ;

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

Considérant cependant que l'extension sollicitée au rez-de-chaussée est implantée entre 2 constructions mitoyennes existantes ;

Considérant que la demande n'engendre pas de rehausse du mur mitoyen de droite et une rehausse relativement limitée de celui de gauche (0,70 m) ;

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

Considérant que la cour basse existante est déplacée, vers le jardin, de la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que la cour basse projetée est également implantée entre les 2 constructions mitoyennes existantes ; que ses dimensions sont maintenues ;

Considérant que la demande prévoit de réaliser une lucarne dans chaque versant de la toiture, en vue d'aménager deux chambres et une salle d'eau dans les combles, avec terrasse en toiture du 2^{ème} étage ;

Considérant que la lucarne avant est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse du 1^{er} étage dépasse le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant que la hauteur de la lucarne prévue en toiture arrière dépasse le maximum de 2m (2,40m) repris à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse du 1^{er} étage vient s'adosser au mur mitoyen existant de droite, lui-même faisant office de brise-vue pour la terrasse aménagée au 1^{er} étage de la maison voisine de droite ;

Considérant que la demande prévoit de rehausser ce mur afin de permettre le respect du code civil en matière de vues droites ;

Considérant que cette rehausse est réalisée par la pose d'un brise-vue en bois d'une hauteur de 15cm ;

Considérant que cette rehausse pourrait être réalisée en maçonnerie afin d'unifier les matériaux mis en œuvre et simplifier la construction ;

Considérant que la partie accessible de la toiture respecte un recul d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche, respectant ainsi le code civil en matière de vues ;

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 du 1^{er} étage est minime et acceptable ;

Considérant que la lucarne projetée en toiture arrière, vu l'orientation de la façade arrière et le profil important de la construction mitoyenne de droite, n'aura pratiquement aucun impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines ;

Considérant la présence de lucarnes du même gabarit dans les toitures arrières du bâti circonvoisin ;

Considérant de plus la présence d'annexes sur 3 niveaux à l'arrière de l'immeuble, diminuant fortement l'impact visuel de cette lucarne depuis les jardins ;

Considérant que les lucarnes projetées permettent l'aménagement de deux chambres confortables, une salle-de-bain et un coin bureau sous les combles, pour le duplex du haut de l'immeuble ;

Considérant que la lucarne arrière, dérogeant aux prescriptions du RRU en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6), permet d'assurer un éclairage naturel important pour la chambre ;

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

Considérant que la demande déroge également 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 terrasse aménagée à l'arrière du 3^{ème} étage dépasse entièrement des profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la lucarne permet d'accéder à la terrasse sollicitée à l'arrière du 3^{ème} étage, sur la toiture plate de l'annexe existante ;

Considérant que cette terrasse présente un retrait de 1,90 m entre les limites mitoyennes et sa partie accessible ;

Considérant que le retrait projeté entre le nu extérieur de la façade arrière et la partie accessible de la terrasse est limité à 60 cm ;

Considérant que ce retrait ne permet pas d'éviter suffisamment les vues intrusives vers les jardins voisins ;

Considérant qu'au vu des conditions d'habitabilité et de confort du logement projeté, il y a lieu de prévoir la possibilité à ses occupants de disposer d'une terrasse ;

Considérant par conséquent que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate, à l'arrière du 3^{ème} étage, ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant l'augmentation de son retrait entre le nu extérieur de la façade arrière et de la partie accessible de la toiture terrasse ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à la terrasse du 3^{ème} étage sont acceptables ;

Considérant que les modifications prévues en façade avant s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit de reclôturer la parcelle à l'alignement, conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses en la matière ;

Considérant également que la zone de recul sera plantée en dehors des accès à l'immeuble ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réaliser la rehausse du mur mitoyen de droite en maçonnerie
- réduire les dimensions de la terrasse en prévoyant un retrait par rapport au nu extérieur de la façade arrière du 2^{ème} étage d'au moins 1,20m
- végétaliser les zones non accessibles de la toiture plate

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 et lucarne (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.

17^{ème} OBJET

Dossier 16498 – Demande de Monsieur et Madame Barthélémy & Gaëlle GORZA-BOULET pour mettre en conformité l'extension arrière et aménager les combles d'une maison unifamiliale sise avenue des Paradisiers 31

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	mettre en conformité l'extension arrière et aménager les combles d'une maison unifamiliale
ENQUETE :	du 22 septembre 2016 au 6 octobre 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 :	Néant

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'extension arrière et aménager les combles d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **la mise en conformité de l'élargissement des extensions des rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;**
- **l'aménagement du grenier en pièces de vie ;**

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 septembre 2016 au 6 octobre 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 du rez-de-chaussée dépasse la construction voisine la moins profonde (n° 29, à droite) de plus de 3 m ;

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

Considérant qu'il s'agit de l'élargissement de l'annexe existante du côté droit de la parcelle jusqu'à la limite mitoyenne de gauche et de boucher ainsi une dent creuse ;

Considérant que seul 1 m sépare la façade latérale de l'extension autorisée du mur mitoyen de gauche et qu'un tel espace, vu son enclavement était susceptible de poser des problèmes de salubrité en raison d'une forte humidité ;

Considérant que la construction voisine de gauche (n° 33) dépasse en profondeur la façade arrière actuelle d'environ 4 m ;

Considérant que l'élargissement de l'extension n'a pas modifié la profondeur de la construction ;

Considérant que cette profondeur a été autorisée par permis d'urbanisme en 1959 ;

Considérant que l'élargissement de l'annexe n'a entraîné aucune conséquence négative pour construction voisine la moins profonde (n° 29, à droite) ;

Considérant par conséquent que l'agrandissement de l'extension 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 également 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 du 1^{er} étage dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant qu'un volume a été édifié à gauche de l'extension autorisée sur le côté droit de la parcelle ;

Considérant que ledit volume s'aligne à la façade arrière existante (avec un retrait de 10 cm) et occupe tout l'espace jusqu'au mitoyen de droite ;

Considérant que ce volume est couvert par une toiture en pente s'alignant en son point le plus haut avec la toiture plate du volume autorisé et dont la hauteur est limitée à 2,40 m en son point le plus bas ;

Considérant dès lors que, de par sa position, cette construction n'a aucun impact sur le bâtiment voisin de droite (n°29) ;

Considérant que le nouveau volume dépasse en profondeur la construction voisine de gauche (n°33) d'environ 1,70 m ;

Considérant que la baie de cette extension, même si elle est située à moins de 0,60 m de la limite mitoyenne de gauche, elle est obturée par des jours opacifiés et ne génère donc pas de vues oblique non conforme au code civil ;

Considérant que l'extension de la construction mitoyenne de gauche à cet étage présente un retrait d'1,80 m par rapport à l'objet de la demande mais est, sur le reste de la parcelle, aussi profonde que celui-ci ;

Considérant par conséquent que la construction d'une nouvelle annexe à l'arrière du 1er 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 porte également sur l'aménagement des combles en une 3^{ème} chambre et une 2^{ème} salle-de-bain ;

Considérant que, grâce au placement fenêtres de toit en façade arrière, ces espaces répondent aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable

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