

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

20-04-2017

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE Président
Monsieur A. STERCKX, membre BDU-DU
Mademoiselle VANHOESTENBERGHE E., membre BDU-DMS
Monsieur
Monsieur J. VACANT, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre Citydev
Mme R. SNAPS, ingénieur
Monsieur C. HERPIGNY, secrétaire technique
Madame S. PEETERS, secrétaire
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Mr B. COLLARD, Mr Ch. MAGDALIJNS, Mme C. KUHN

1^{er} OBJET a)

Dossier PUB/91 – Demande de S.P.R.L. CLEAR CHANNEL BELGIUM pour placer un panneau publicitaire de 2 m² éclairé sur le pilier n° 5 du viaduc Herrmann-Debroux (angle boulevard du Souverain)

ZONE : au PRAS : réseau viaire et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement le long d'un espace structurant
au RRU : zone interdite

DESCRIPTION : placer un panneau publicitaire de 2 m² éclairé sur le pilier n° 5 du viaduc

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIF : dérogation à l'art. 31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité)

AUDITION : Monsieur Michel MOERMAN, le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en réseau viaire et en 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, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité interdite du R.R.U. ;

Considérant que la demande vise à placer un panneau publicitaire de 2 m² éclairé sur le pilier n° 5 du Viaduc ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions du R.R.U. en ce qu'il s'agit de placer une publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique (art. 31), que la demande n'est pas située dans une zone commerciale en zone générale ni en zone élargie) ;

Considérant qu'il s'agit d'un dispositif de taille réduite (2 m²) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur le placement d'un panneau publicitaire sur la 2^{ème} face du pilier ;

Considérant qu'un panneau publicitaire similaire a été autorisé sous conditions par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 3 décembre 2013 pour une durée de 6 ans ;

Considérant l'absence de gêne quant au placement du dispositif à cet endroit ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de prévoir un affichage communal ou régional (d'utilité publique) sur le dispositif publicitaire sollicité, afin de respecter l'esprit de l'article 31 du R.R.U. ;

Considérant que le demandeur, en séance, propose de mettre à disposition une des trois faces pour l'affichage communal ou régional ;

Considérant également que le pilier devra être remis en état et entretenu (mise en couleur) ;

Considérant que le demandeur, en séance, propose d'entretenir le pilier, comme déjà fait jusqu'à présent ;

Considérant que les piliers avec un dispositif publicitaire sont entretenus par la société de publicité ;

Considérant par conséquent que cela participe à l'embellissement du mobilier urbain et de l'espace public ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme est acceptable, moyennant certaines conditions ;

AVIS FAVORABLE, pour une durée de 6 ans, et moyennant le respect des conditions suivantes :

- mettre à disposition une face du support pour l'affichage communal ou régional ;
- remettre en état et entretenir le pilier du viaduc (mise en couleur) ;

La dérogation à l'art.31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité) est acceptée par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

L'avis étant non unanime (abstention du représentant du Fonctionnaire délégué), le dossier nécessite d'être envoyé à ce dernier pour octroi desdites dérogations.

1^{er} OBJET b)

Dossier PUB/89 – Demande de S.P.R.L. CLEAR CHANNEL BELGIUM pour placer un panneau publicitaire de 2m² éclairé sur le pilier n° 6 du viaduc sis au viaduc Herrmann-Debroux

ZONE : au PRAS : réseau viaire et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au RRU : zone interdite

DESCRIPTION : placer un panneau publicitaire de 2m² éclairé sur le pilier n° 6 du viaduc

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : dérogation à l'art.31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité)

AUDITION : Monsieur Michel MOERMAN, le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en réseau viaire et en 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, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité interdite du R.R.U. ;

Considérant que la demande vise à placer un panneau publicitaire de 2 m² éclairé sur le pilier n° 6 du Viaduc ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions du R.R.U. en ce qu'il s'agit de placer une publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique (art. 31), que la demande n'est pas située dans une zone commerciale en zone générale ni en zone élargie ;

Considérant qu'il s'agit d'un dispositif de taille réduite (2 m²) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur le placement d'un panneau publicitaire sur la 2^{ème} face du pilier ;

Considérant qu'un panneau publicitaire similaire a été autorisé sous conditions par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 27 janvier 2015 pour une durée de 6 ans ;

Considérant l'absence de gêne quant au placement du dispositif à cet endroit ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de prévoir un affichage communal ou régional (d'utilité publique) sur le dispositif publicitaire sollicité, afin de respecter l'esprit de l'article 31 du R.R.U. ;

Considérant que le demandeur, en séance, propose de mettre à disposition une des trois faces pour l'affichage communal ou régional ;

Considérant également que le pilier devra être remis en état et entretenu (mise en couleur) ;

Considérant que le demandeur, en séance, propose d'entretenir le pilier, comme déjà fait jusqu'à présent ;

Considérant que les piliers avec un dispositif publicitaire sont entretenus par la société de publicité ;

Considérant par conséquent que cela participe à l'embellissement du mobilier urbain et de l'espace public ;

Considérant en outre que le déplacement et la restauration de la fresque à un autre endroit imposé sera demandé ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme est acceptable, moyennant certaines conditions ;

AVIS FAVORABLE, pour une durée de 6 ans, et moyennant le respect des conditions suivantes :

- mettre à disposition une face du support pour l'affichage communal ou régional ;
- déplacer et restaurer la fresque à un autre endroit qui sera imposé par le Collège,
- remettre en état et entretenir le pilier du viaduc (mise en couleur) ;

La dérogation à l'art.31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité) est acceptée par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

L'avis étant non unanime (abstention du représentant du Fonctionnaire délégué), le dossier nécessite d'être envoyé à ce dernier pour octroi desdites dérogations.

1^{er} OBJET c)

Dossier PUB/87 – Demande de S.P.R.L. CLEAR CHANNEL BELGIUM pour placer un panneau publicitaire de 2 m² éclairé sur le pilier n°11 du viaduc sis au Viaduc Hermann-Debroux

ZONE : au PRAS : réseau viaire, le long d'un espace structurant
au RRU : zone interdite

DESCRIPTION : placer un panneau publicitaire de 2 m² éclairé sur le pilier n°11 du viaduc

ENQUETE : Néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : dérogation à l'art.31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité)

AUDITION : Monsieur Michel MOERMAN, le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en réseau viaire, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité interdite du R.R.U. ;

Considérant que la demande vise à placer un panneau publicitaire de 2 m² éclairé sur le pilier n° 11 du Viaduc ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions du R.R.U. en ce qu'il s'agit de placer une publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique (art. 31), que la demande n'est pas située dans une zone commerciale en zone générale ni en zone élargie ;

Considérant qu'il s'agit d'un dispositif de taille réduite (2 m²) ;

Considérant l'absence de gêne quant au placement du dispositif à cet endroit ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de prévoir un affichage communal ou régional (d'utilité publique) sur le dispositif publicitaire sollicité, afin de respecter l'esprit de l'article 31 du R.R.U. ;

Considérant que le demandeur, en séance, propose de mettre à disposition une des trois faces pour l'affichage communal ou régional ;

Considérant également que le pilier devra être remis en état et entretenu (mise en couleur) ;

Considérant que le demandeur, en séance, propose d'entretenir le pilier, comme déjà fait jusqu'à présent ;

Considérant que les piliers avec un dispositif publicitaire sont entretenus par la société de publicité ;

Considérant par conséquent que cela participe à l'embellissement du mobilier urbain et de l'espace public ;

Considérant en outre que le déplacement et la restauration de la fresque à un autre endroit imposé par le Collège sera demandé ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme est acceptable, moyennant certaines conditions ;

AVIS FAVORABLE, pour une durée de 6 ans, et moyennant le respect des conditions suivantes :

- mettre à disposition une face du support pour l'affichage communal ou régional ;
- déplacement et restauration de la fresque à un autre endroit imposé,
- remettre en état et entretenir le pilier du viaduc (mise en couleur) ;

La dérogation à l'art.31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité) est acceptée par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

L'avis étant non unanime (abstention du représentant du Fonctionnaire délégué), le dossier nécessite d'être envoyé à ce dernier pour octroi desdites dérogations.

1^{er} OBJET d)

Dossier PUB/88 – Demande de S.P.R.L. CLEAR CHANNEL BELGIUM pour placer un panneau publicitaire de 2m² éclairé sur le pilier n° 8 du viaduc Herrmann-Debroux

ZONE : au PRAS : réseau des voiries, le long d'un espace structurant

au RRU : zone interdite

DESCRIPTION : placer un panneau publicitaire de 2m² éclairé sur le pilier n° 8 du viaduc

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIF : dérogation à l'art.31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité)

AUDITION : Monsieur Michel MOERMAN, le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en réseau des voiries, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité interdite du R.R.U. ;

Considérant que la demande vise à placer un panneau publicitaire de 2 m² éclairé sur le pilier n° 8 du Viaduc ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions du R.R.U. en ce qu'il s'agit de placer une publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique (art. 31 – la demande n'est pas située dans une zone commerciale en zone générale ni en zone élargie) ;

Considérant qu'il s'agit d'un dispositif de taille réduite (2 m²) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur le placement d'un panneau publicitaire sur la 2^{ème} face du pilier ;

Considérant qu'un panneau publicitaire similaire a été autorisé sous conditions par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 27 janvier 2015 pour une durée de 6 ans ;

Considérant l'absence de gêne quant au placement du dispositif à cet endroit ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de prévoir un affichage communal ou régional (d'utilité publique) sur le dispositif publicitaire sollicité, afin de respecter l'esprit de l'article 31 du R.R.U. ;

Considérant que le demandeur, en séance, propose de mettre à disposition une des trois faces pour l'affichage communal ou régional ;

Considérant également que le pilier devra être remis en état et entretenu (mise en couleur) ;

Considérant que le demandeur, en séance, propose d'entretenir le pilier, comme déjà fait jusqu'à présent ;

Considérant que les piliers avec un dispositif publicitaire sont entretenus par la société de publicité ;

Considérant par conséquent que cela participe à l'embellissement du mobilier urbain et de l'espace public ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme est acceptable, moyennant certaines conditions ;

AVIS FAVORABLE, pour une durée de 6 ans, et moyennant le respect des conditions suivantes :

- mettre à disposition une face du support pour l'affichage communal ou régional ;
- remettre en état et entretenir le pilier du viaduc (mise en couleur) ;

La dérogation à l'art.31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité) est acceptée par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

L'avis étant non unanime (abstention du représentant du Fonctionnaire délégué), le dossier nécessite d'être envoyé à ce dernier pour octroi desdites dérogations.

1^{er} OBJET e

Dossier PUB/90 – Demande de S.P.R.L. CLEAR CHANNEL BELGIUM Monsieur Michel MOERMAN pour reconduire un dispositif publicitaire éclairé de 8m² sous le viaduc, avenue Edmond Van Nieuwenhuyse

ZONE :	au PRAS : réseau viaire, le long d'un espace structurant au RRU : zone interdite
DESCRIPTION :	reconduire un dispositif publicitaire éclairé de 8 m² sous le viaduc
ENQUETE :	néant. Uniquement pour avis
MOTIF :	dérogation à l'art.31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité)
AUDITION :	Monsieur Michel MOERMAN, le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en réseau viaire, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité interdite du R.R.U. ;

Considérant que la demande vise à reconduire un panneau publicitaire éclairé de 8m² sous le Viaduc, entre la chaussée de Watermael et la rue de la Vignette ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions du R.R.U. en ce qu'il s'agit de placer une publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique (art. 31), que la demande n'est pas située dans une zone commerciale en zone générale ni en zone élargie) ;

Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis ;

Considérant que les dimensions du panneau restent inchangées ;

Considérant que ce panneau est placé dos à un mur supportant le viaduc, à la fin d'un parking situé sous le viaduc ;

Considérant dès lors l'absence de préjudice esthétique ;

Considérant accessoirement que l'éclairage de ce panneau est de nature à sécuriser quelque peu ce parking très sombre la nuit ;

Considérant l'absence de gêne quant au placement du dispositif à cet endroit ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de prévoir un affichage communal ou régional (d'utilité publique) sur le dispositif publicitaire sollicité, afin de respecter l'esprit de l'article 31 du R.R.U. ;

Considérant que le demandeur, en séance, propose de mettre à disposition une des trois faces pour l'affichage communal ou régional ;

Considérant également que le mur de soutènement du viaduc devra être entretenu ;

Considérant la faisabilité de faire appel à un artiste pour « décorer » ledit mur afin de dissuader les tags « sauvages » ;

Considérant que le demandeur, en séance, propose d'entretenir ce mur, comme déjà fait jusqu'à présent et est positif à l'idée de faire décorer le mur par un professionnel ;

Considérant par conséquent que cela participe à l'embellissement du mobilier urbain et de l'espace public ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme est acceptable, moyennant certaines conditions ;

AVIS FAVORABLE, pour une durée de 6 ans, et moyennant le respect des conditions suivantes :

- mettre à disposition une face du support pour l'affichage communal ou régional ;
- assurer un entretien (lutte contre les tags) du mur de soutènement du viaduc longeant l'avenue Van Nieuwenhuysse.

La dérogation à l'art.31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité) est acceptée par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

L'avis étant non unanime (abstention du représentant du Fonctionnaire délégué), le dossier nécessite d'être envoyé à ce dernier pour octroi desdites dérogations.

1^{er} OBJET f)

Dossier PUB/93 – Demande de la S.P.R.L. CLEAR CHANNEL BELGIUM pour reconduire un dispositif publicitaire éclairé de 8 m² sous le pont de Beaulieu

ZONE : au PRAS : réseau viaire, le long d'un espace structurant
au RRU : zone générale

DESCRIPTION : reconduire un dispositif publicitaire éclairé de 8 m² sous le viaduc

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIF : dérogation à l'art.31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité)

AUDITION : Monsieur Daniel SAX, le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en réseau viaire, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale au R.R.U. ;
Considérant qu'il s'agit de reconduire un dispositif publicitaire éclairé de 8m² sous le viaduc ;
Considérant qu'il s'agit plus précisément de remplacer un dispositif publicitaire éclairé de 8m² sous le pont de Beaulieu, visible en direction de sortie de ville ;
Considérant que la demande déroge aux dispositions du R.R.U. en ce qu'il s'agit de placer une publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique (art. 31), que la demande n'est pas située dans une zone commerciale en zone générale ni en zone élargie ;
Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis ;
Considérant que les dimensions du panneau restent inchangées ;
Considérant que la demande participe à la valorisation du paysage urbain et qu'elle est conforme à la prescription 24 du PRAS, relative aux espaces structurants, stipulant que *les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain* ;
Considérant que la demande s'intègre discrètement à son environnement et ne crée aucune nuisance aux usagers de l'espace public ;
Considérant toutefois qu'il y a lieu de prévoir un affichage communal ou régional (d'utilité publique) sur le dispositif publicitaire sollicité, afin de respecter l'esprit de l'article 31 du R.R.U. ;
Considérant que le demandeur, en séance, propose de mettre à disposition une des trois faces pour l'affichage communal ou régional ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme est acceptable, moyennant certaines conditions ;

AVIS FAVORABLE, pour une durée de 6 ans, et moyennant le respect de la condition suivante :

- mettre à disposition une face du support pour l'affichage communal ou régional ;

La dérogation à l'art.31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité) est acceptée par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

L'avis étant non unanime (abstention du représentant du Fonctionnaire délégué), le dossier nécessite d'être envoyé à ce dernier pour octroi desdites dérogations.

2^{ème} OBJET

Dossier ENS/39 – Demande de S.P.R.L. CHROMA Monsieur Jerome TORFS pour placer 5 enseignes sur les façades avant et latérale du commerce sis Chaussée de Wavre 1227

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
Au PPAS n° (6) : zone d'habitation, commerce et industrie
Au RRU : zone générale

DESCRIPTION : placer 5 enseignes sur les façades avant et latérale du commerce

ENQUETE : Néant. Uniquement pour avis.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)

AUDITION : Monsieur Jerome TORFS, 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, 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, tel que modifié subséquentement et en zone d'habitation, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du R.R.U. ;

Considérant qu'il s'agit de placer 5 enseignes sur les façades avant et latérale du commerce ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur le placement :

- de 3 enseignes (n°1, 2 et 5) parallèles à la façade dans la cour intérieure du bâtiment (chaussée de Wavre) ;
- d'une enseigne (n°3) parallèle à la façade latérale (rue A. Keller) ,
- d'une enseigne (n°4) perpendiculaire à la façade (chaussée de Wavre) ;

Considérant que la zone d'habitation, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n°6 autorise la publicité, moyennant autorisation du Collège des Bourgmestres et Echevins (prescription III, 5) ;

Considérant que l'enseigne (n°5) placée sur le mur pignon de la cour intérieure (panneau Miniox + montgolfière), couvrant 30m² du pignon, est trop imposante par rapport au mur qui l'accueillerait ;

Considérant que la surface (28m²) de l'un des composants (enseigne n°5) soit conforme aux prescriptions du titre VI du R.R.U. ;

Considérant dès lors que le placement de ce dispositif contreviendrait aux bonnes dispositions des lieux ;

Considérant que les 2 autres enseignes (n°1 et 2) et vinyles placés en cour intérieure sont de dimensions plus raisonnables (3,2m² par dispositif) et conformes aux dispositions du titre VI du RRU ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions du R.R.U. en ce que l'enseigne (n°3) n'est pas située sous le seuil des baies des étages concernés par l'activité ;

Considérant la taille importante de cette enseigne (9m²) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme pour cette enseigne n'est pas acceptable en matière d'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie (art.36 §1 3° du titre VI du RRU) ;

Considérant qu'une enseigne de dimension réduite et respectant les prescriptions de l'art.36 §1 3° (située sous le seuil des baies des étages concernés par l'activité) serait acceptable ;

Considérant que l'enseigne (n°4) disposée perpendiculairement à la façade principale est de taille similaire aux enseignes existantes le long de ce tronçon de la chaussée de Wavre et donc acceptable et conforme aux prescriptions du RRU ;

Considérant l'absence de gêne quant au placement du dispositif à cet endroit ;

Considérant que la fresque existante a été enlevée sans autorisation ;

Considérant que tout changement de teintes est soumis à une demande de permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE, pour une durée de 9 ans, pour les enseignes n°1, 2, 3 et 4, à condition de diminuer drastiquement la taille de l'enseigne n°3 en un bandeau de maximum 4m² située sous le seuil des baies des étages concernés par l'activité ;
AVIS DEFAVORABLE pour les enseignes n° 3 et 5 telles que proposées ;

Vu l'avis unanime de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation à l'art.36 §1 3° (enseigne n°3) est refusée telle que proposée.

Décide également d'inviter le demandeur à introduire des plans modificatifs, ne reprenant que les enseignes autorisées (à savoir l'enseigne n°1, 2 et 4 et l'enseigne n°3 modifiée) qui seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme.

3^{ème} OBJET

Dossier 16358 – Demande de Monsieur et Madame Chin-Yun & Miao-Erh WANG - LIU pour régulariser, suite à un PV d'infraction, la suppression du garage, sa transformation en buanderie et la construction d'une véranda au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, avenue Joseph Chaudron 118

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : régulariser, suite à un PV d'infraction, la suppression du garage, sa transformation en buanderie et la construction d'une véranda au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 23 mars 2017 au 6 avril 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant- mitoyenneté) et art. 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)

AUDITION : Monsieur et Madame Chin-Yun & Miao-Erh WANG - LIU, les demandeurs et Monsieur YACOUBI, 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, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à PV d'infraction, la suppression du garage, sa transformation en buanderie et la construction d'une véranda au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

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

- la construction d'une extension de la véranda existante en 1976 en façade avant
- la transformation du garage en buanderie
- le réaménagement de la zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 23 mars 2017 au 6 avril 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 1976 pour la construction d'un double garage en sous-sol et d'une extension du rez-de-chaussée en zone de retrait latéral gauche ;

Considérant que cette demande a été classée sans suite ;

Considérant que le garage, construit en 1950 à côté d'une construction annexe vitrée existante a été supprimé au profit de l'agrandissement du logement (buanderie et débarras) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ; que le titre VIII du règlement régional d'urbanisme n'impose pas d'emplacement de stationnement pour les logements unifamiliaux ;

Considérant qu'un emplacement dans la rue, accessible à tous, est ainsi libéré ;

Considérant cependant que le maintien du portail privatise abusivement l'espace public ;

Considérant également que le remplacement de la porte de garage par des châssis a pour conséquence la création de vues obliques non conformes au code civil ; qu'il y a lieu de supprimer celles-ci ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant et en mitoyenneté (titre I, art.3) en ce que l'extension de la véranda existante en façade avant dépasse le front de bâtisse existant et en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) en ce que la véranda a été partiellement construite en zone de recul ;

Considérant que la véranda et son extension, ainsi qu'un auvent, ont été réalisés, sans permis d'urbanisme, à gauche du volume principal de la maison ;

Considérant que l'extension de la véranda dépasse l'alignement de la façade avant de l'immeuble principal d'1,30m ;

Considérant que cette extension vient s'adosser aux 2 extensions existantes construites en zone de retrait latéral gauche (ancien garage et annexe vitrée) ;

Considérant que ces extensions présentent des gabarits et matériaux différents ;

Considérant de plus que la véranda à régulariser n'a pas été réalisée conformément aux règles de l'art et qu'elle ne respecte pas les normes d'isolation thermique actuelles ;

Considérant que cette troisième extension (véranda) ne fait qu'augmenter le caractère hétérogène des constructions existantes et qu'elle s'intègre mal à leurs caractéristiques architecturales ;

Considérant que les volumes sollicités de ladite véranda et de son extension ne respectent ni les dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ni celles du code civil en matière de vues ;

Considérant que les plans mentionnent également une toiture légère (auvent) en façade avant de la buanderie ;

Considérant que cette construction n'est pas détaillée dans les plans et élévations ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu :

- soit de supprimer la véranda, son extension et l'auvent, en vue de revenir à la situation d'origine,**

- soit de réaliser ces volumes dans le respect des règles de l'art et des normes actuelles et de manière à les intégrer plus harmonieusement aux constructions existantes ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant et en mitoyenneté (titre I, art.3) et d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) ne sont pas acceptables pour les extensions sollicitées dans la présente demande ;

Considérant que la demande porte également sur le réaménagement de la zone de recul, suite à la suppression du garage ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) en ce que la zone de recul n'est pas, au niveau de l'entrée carrossable supprimée, clôturée par un muret bas formant sous-bassement et en ce que la hauteur des haies est supérieure à 1,80m ;

Considérant que cette dérogation n'est ni sollicitée, ni justifiée ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le règlement communal sur les bâtisses ; que la dérogation à son art.4 est donc refusée ;

Considérant que ni la zone dallée qui servait d'allée de garage, ni le portail en ferronnerie implanté à l'alignement ne sont modifiés ;

Considérant que des plantations sont prévues sur la propriété du demandeur, derrière le portail ;

Considérant qu'il apparaît sur les photos jointes à la demande que ces plantations ont été réalisées devant le portail, sur l'espace public ;

Considérant de plus qu'une terrasse en bois d'environ 15m² a été réalisée en zone de recul, devant la véranda ;

Considérant la situation particulière de la parcelle d'angle ;

Considérant que le jardin de la maison est constitué par les zones de recul vers l'avenue Chaudron et le square du Sacré-Coeur ; que la terrasse pourrait être maintenue à condition de limiter les superficies imperméables réalisées ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer l'auvent, la véranda et l'extension de la véranda
- supprimer l'ancienne allée de garage et le portail à l'alignement
- implanter, à l'alignement, une haie et un soubassement similaires au reste de la propriété et limiter la hauteur des haies à 1,80m

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 et en mitoyenneté (titre I, art.3) et à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) sont refusées.

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

4^{ème} OBJET

Dossier 16667 – Demande de Monsieur Gauthier LESCRENIER pour transformer un immeuble mixte (équipement et logement) en cabinet médical, isoler la toiture par l'extérieur et mettre le bien en conformité, place Edouard Pinoy de 23 à 24

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un liseré de noyau commercial
- DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale en cabinet médical, isoler la toiture par l'extérieur et mettre le bien en conformité
- ENQUETE :** du 23 mars 2017 au 6 avril 2017. 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)
- AUDITION :** Monsieur Gauthier LESCRENIER, le demandeur et Monsieur Cédric CALLEWAERT, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble mixte (équipement et logement) en cabinet médical, isoler la toiture par l'extérieur et mettre le bien en conformité ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la suppression d'un logement 2 chambres au profit de l'extension de l'équipement existant au rez (cabinet de dentistes)
- la régularisation de la modification de l'extension réalisée au 1^{er} étage
- la suppression de la terrasse du 2^{ème} étage
- le déplacement de l'escalier intérieur
- l'isolation de la toiture par l'extérieur

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 23 mars 2017 au 6 avril 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la présente demande fait suite à l'obtention de deux permis d'urbanisme : le 1^{er} pour changer la destination du commerce en profession libérale et régulariser des extensions arrières (PU n°14703) et le 2^{ème} pour transformer et agrandir un immeuble comprenant un cabinet dentaire et un logement (PU n° 15531) ;

Considérant que ce dernier permis n'a été que partiellement mis en œuvre ; que l'immeuble n'a pas été rehaussé ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour suppression d'un logement, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;
Considérant que la prescription 0.12, 4° du PRAS permet la suppression d'un logement en vue d'y installer un équipement d'intérêt collectif moyennant mesures particulières de publicité ;
Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural de la construction ;
Considérant également qu'un équipement de santé est compatible avec le logement ;
Considérant de plus que le bien se situe sur une place à vocation commerciale ;
Considérant que cet équipement n'est pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles des propriétés voisines ;
Considérant dès lors que la suppression du logement de l'immeuble au profit de l'extension du cabinet médical (dentiste) n'est pas de nature à nuire à la fonction principale de la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;
Considérant dès lors que la continuité du logement est assurée, conformément à la prescription 2.5.4° du PRAS ;
Considérant que l'isolation par l'extérieur du toit n'engendre qu'une rehausse limitée de celui-ci ;
Considérant que cette rehausse est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
Vu l'avis du SIAMU (T.2012.0900/2/ABB/ac) sur la demande ;

Avis favorable.

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.

5^{ème} OBJET

Dossier 16669 – Demande de Monsieur Christian THONON pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise clos des Pommiers Fleuris 42

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 23 mars 2017 au 6 avril 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - 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 Christian THONON et Madame Brigitte MOLITOR, les demandeurs.

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

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **la construction d'une extension à l'avant du rez-de-chaussée ;**
- **la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;**
- **le remplacement la véranda existante de fait à l'arrière du 1^{er} étage par une structure respectant les règles de l'art ;**
- **le placement d'un escalier d'accès au grenier et l'aménagement de celui-ci en chambre avec salle de bain ;**

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 23 mars 2017 au 6 avril 2017 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 qu'une extension sera construite en zone de recul afin d'agrandir le garage ;

Considérant que cette extension se développera sur le côté gauche de la parcelle, sur une largeur de 3,30 m ;

Considérant que cette extension présentera une hauteur totale de 3,30 m ;

Considérant qu'elle sera prolongée, sur toute la largeur de la façade, par un auvent protégeant la porte d'entrée ;

Considérant que cette construction se développera sur une profondeur de 1,40 m ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) en ce que le mur latéral gauche projeté (vers le n°40) ne s'implantera pas à cheval sur l'axe mitoyen et ne sera pas composé de maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur ;

Considérant que les deux maisons mitoyennes présentent des avancées en façade avant ;

Considérant que l'annexe projetée présente des dimensions plus réduites, tant en hauteur qu'en profondeur, que celles existantes sur les propriétés voisines ;

Considérant que l'avancée projetée en façade avant sera construite avec des matériaux similaires à ceux utilisés pour le corps de la construction ainsi que pour les maisons voisines et qu'elle s'intégrera par conséquent relativement discrètement au cadre bâti environnant ;

Considérant que, vu l'existence d'une zone de recul d'une profondeur de 4 m, l'avancée projetée en façade avant n'est pas de nature à présenter une gêne à la circulation piétonne ;

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, moyennant la réalisation d'un mur mitoyen de gauche conforme au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant néanmoins que, dans le cas d'une éventuelle extension de la construction voisine de gauche (n°40), un ancrage satisfaisant ne pourrait être réalisé dans le mur mitoyen, tel que réalisé ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) n'est quant à elle pas acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur l'élargissement de l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée, du côté gauche de la parcelle ;

Considérant que l'extension existante présente une largeur de 3,95 m pour une profondeur de 3,45 m ;

Considérant que l'extension sera élargie d'1,94 m et occupera toute la largeur de la parcelle ;

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'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée présentera une hauteur totale de 3,42 m ;

Considérant que, en profondeur, elle présentera un retrait d'environ 1,10 m par rapport à la construction voisine la plus profonde (n°40, à gauche) et dépassera la construction voisine la moins profonde (n°44, à droite), de 0,40 m ;

Considérant dès lors que cette annexe est conforme aux dispositions de l'art. 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette extension permettra de déplacer la cuisine vers le jardin et d'agrandir les espaces de vie ;

Considérant que le projet prévoit également de remplacer la véranda existante de fait sur la toiture de l'extension existante au rez-de-chaussée par une nouvelle structure respectant les règles de l'art ;

Considérant que cela permettra de disposer, au 1^{er} étage, d'une nouvelle pièce répondant aux normes d'habitabilité actuelles ;

Considérant que le dernier permis délivré (dossier 10038, délivré en date du 29/07/1966) prévoyait l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette terrasse a été couverte, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que cette véranda semble être déjà présente en 1971 ;

Considérant que la hauteur totale de cette véranda varie, selon la pente de la toiture, entre 5,60 m et 5,30 m ;

Considérant que le volume projeté présenterait quant à lui une hauteur de 6,07 m ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension dépassera, en hauteur, les deux profils mitoyens ;

Considérant que, en bas de pente des constructions voisines, le nouveau volume dépassera les deux profils mitoyens de plus de 3 m ;

Considérant néanmoins que, par rapport à la situation existante de fait, la rehausse de toiture sera limitée à, au maximum, 50 cm de hauteur ;

Considérant que, par rapport à la situation existante de droit, elle est de 2,07 m ;

Considérant que, dans la situation autorisée, le 1^{er} mètre du mur mitoyen de gauche (vers le n°40) présentait une hauteur totale d'environ 5 m ; que la rehausse projetée ne serait donc que d'environ 1 m à cet endroit ;

Considérant que, de fait, le mur mitoyen de gauche présente une hauteur totale de 5,68 m sur toute la profondeur de l'extension ;

Considérant par conséquent que sa rehausse effective serait limitée à 0,40 m ;

Considérant que cette extension présentera un retrait latéral de 1,94 m par rapport à la propriété voisine de droite (n°44) ;

Considérant que, vu l'orientation du bien, ni l'agrandissement du rez-de-chaussée, ni la rehausse du 1^{er} étage ne sont de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles des propriétés voisines ;

Considérant par conséquent que la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la chambre établie dans le volume projeté ne disposera pas d'une hauteur sous plafond de 2,50 m ;

Considérant que la hauteur sous plafond de cette pièce sera de 2,40 m ;

Considérant que le nouveau volume est aligné à la corniche ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) permet de limiter les rehausses mitoyennes, qu'elle est minime et acceptable ;

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

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une quatrième chambre et d'une deuxième salle de bain dans les combles ;

Considérant que la pose de trois nouvelles fenêtres de toit permettra d'apporter un éclairage naturel suffisant à ces espaces ;

Considérant qu'ils disposent d'une hauteur sous plafond de 2,30 m sur la majeure partie de leur surface ;

Considérant qu'un escalier fixe sera placé dans le prolongement de celui existant aux étages inférieurs de façon à permettre un accès aisé aux nouvelles pièces de vie ;

Considérant que les documents de synthèse ne correspondent pas exactement aux plans ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **réaliser un mur mitoyen conforme au règlement communal sur les bâtisses du côté gauche de la parcelle (vers le n°40) à l'avant du rez-de-chaussée ;**
- **corriger les documents de synthèse de façon à ce qu'ils correspondent exactement aux plans ;**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art.3), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) 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 d'épaisseur des 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.

6^{ème} OBJET

Dossier 16560 – Demande de Monsieur Gérald DUFFY pour transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades sise boulevard des Invalides 157

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades
- ENQUETE :** du 23 mars 2017 au 6 avril 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
 - dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur Gérald DUFFY, les demandeurs et Monsieur Henri KUM, 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, tel que modifié subséquentement ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la mise en conformité de l'aménagement d'une 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 23 mars 2017 au 6 avril 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée au rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction mitoyenne de référence (n°155, à droite) ;

Considérant que l'extension projetée, d'une profondeur de 3,75 m, dépassera l'immeuble voisin de droite (n°155) d'environ 0,30 m ;

Considérant que cette annexe se développera sur toute la largeur de la façade arrière, à savoir 7,88 m ;

Considérant qu'elle présentera une hauteur de 3,55 m ;

Considérant l'existence, au-delà de la façade arrière de l'immeuble voisin, d'un mur mitoyen de 3 m de hauteur ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen sera limitée à une hauteur de 0,55 m sur une profondeur de 0,30 m ;

Considérant par conséquent que l'impact de la nouvelle extension sera extrêmement limité pour la construction mitoyenne ;

Considérant l'existence d'un retrait latéral de 2,20 m par rapport à la propriété voisine de gauche (n° 159) ;

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

Considérant néanmoins que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) en ce que le nouveau mur mitoyen ne sera pas composé de maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur et implanté à cheval sur l'axe mitoyen ;

Considérant que le mur existant actuellement ne respecte pas ces prescriptions ;

Considérant que, d'après les plans du permis délivré pour la construction de l'immeuble voisin (n°155, à gauche), il existe un mur de jardin entre les deux propriétés ;

Considérant que ce mur se développe sur une profondeur de 3,60 m à partir de la façade arrière de l'immeuble et sur une hauteur de 2,60 m ;

Considérant qu'une véranda a été construite sans permis sur toute la largeur du rez-de-chaussée de cet immeuble voisin ;

Considérant que cette véranda dépasse, en profondeur, les balcons des étages d'1,25 m ;

Considérant que cette véranda s'ancre dans des murs latéraux non conformes au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) en vue de s'assurer de la stabilité des immeubles ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est acceptable, moyennant la réalisation d'un nouveau mur mitoyen conforme à l'arrière du rez-de-chaussée, du côté droit de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce qu'un nouveau palier d'accès sera aménagé dans la zone de retrait latéral située à gauche de la maison (vers le n°159) ;

Considérant que ce palier prolongera un escalier existant et permettra un accès direct au nouveau volume, par une porte latérale ;

Considérant que ce nouveau palier prolongera la terrasse existante sur une profondeur d'environ 2 m ;

Considérant qu'il sera en bois et donc perméable ;

Considérant qu'il s'agit d'un espace de circulation, non destiné au séjour prolongé des personnes ;

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

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

Considérant que cette lucarne se développe du côté droit de la toiture, avec un retrait de 0,65 m par rapport au mur pignon de la construction voisine (n°155) ;

Considérant qu'elle présente une largeur de 2,60 m et une hauteur de 2 m par rapport au profil de la toiture ;

Considérant qu'elle est liée à l'aménagement des combles en bureau ;

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 les combles aménagés ne disposent pas d'une hauteur sous plafond de 2,30 m sur la moitié de leur surface ;

Considérant que la hauteur sous faite est limitée à 2,26 m, tandis que la hauteur sous plafond sous la lucarne varie entre 2,25 m et 2,40 m ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **réaliser un mur mitoyen conforme au règlement communal sur les bâtisses à l'arrière du rez-de-chaussée ;**
- **ne pas aménager les combles en pièces de vie mais leur conserver une fonction 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 toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'implantation de la construction - mitoyenneté (titre I, art. 3) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de d'épaisseur des murs pignons (art.7) sont quant à elles refusées ;

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

7^{ème} OBJET

Dossier 16650 – Demande de la S.A. SOUVERAIN pour modifier, en cours de chantier, le PU n° 15749 délivré par le Gouvernement, tel que modifié subséquentement (modifier l'appartement 06 en surface de commerce ainsi que deux baies, l'une au rez + 2 et l'autre au rez + 3) , boulevard du Souverain 207

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

DESCRIPTION : modifier, en cours de chantier, le PU n° 15749 délivré par le Gouvernement, tel que modifié subséquentement (modifier

l'appartement 06 en surface de commerce ainsi que deux baies, l'une au rez + 2 et l'autre au rez + 3)

ENQUETE : du 23 mars 2017 au 6 avril 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : 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)

AUDITION : Monsieur DE BUCK, l'architecte et Monsieur COENRAETS, le conseil du demandeur.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de modifier, en cours de chantier, le PU n° 15749 délivré par le Gouvernement, tel que modifié subséquentement (modifier l'appartement 06 en surface de commerce ainsi que deux baies, l'une au rez+2 et l'autre au rez + 3) ;

Considérant que la présente demande fait suite à 3 précédentes demandes de modification en cours de chantier ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **La modification complète de la destination de l'appartement 06 (logement) situé aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage, en surface commerciale,**
- **La modification des baies d'accès aux terrasses d'angle, le long de l'avenue de Waha, aux 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble mixte ;**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 23 mars 2017 au 6 avril 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que cette prescription ne permet de modifier la destination d'un logement que dans 9 cas particuliers ;

Considérant que la suppression d'un logement, pour y aménager un commerce, en dehors d'un liseré de noyau commercial, n'y est permis que *pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet* ;

Considérant que cette partie du rez-de-chaussée a été conçue pour accueillir du logement au vu des permis d'urbanisme précédemment délivrés ;

Considérant que les plans annexés à la demande indiquent *commerce* sur les locaux visés par la présente demande, sans toutefois modifier l'aménagement intérieur de ceux-ci ;

Considérant que les volumes visés par ce changement de destination sont réalisés, mais non fermés ;

Considérant que l'accès à l'appartement visé par le changement de destination, d'une largeur de 1 m, est prévu le long de l'avenue Gobert, à 1,19 m de la limite de parcelle ;

Considérant que le hall d'entrée dudit appartement accueille une toilette et un vestiaire/buanderie ;

Considérant l'absence de vitrine de type *commerciale* donnant sur le séjour de l'appartement susmentionné ;

Considérant dès lors que cette partie du rez-de-chaussée, tel qu'existante de droit, n'a pas été conçue pour accueillir un commerce ;

Considérant que le conseil du demandeur a déclaré en séance que le commerce prévu serait un commerce de service ;

Considérant en outre que malgré que le commerce proposé pourrait être aménagé dans ces locaux, la majorité des commerces de services ne seraient pas adaptés à la disposition des locaux représentée dans les plans annexés à la présente demande de permis ;

Considérant par conséquent que le changement de destination ne peut être que refusé ;

Considérant en outre que l'avenue Gobert est exclusivement occupée par du logement ;

Considérant qu'il s'agit d'un appartement à 3 chambres aménagé en duplex et bénéficiant d'un jardin privatif ;

Considérant par conséquent qu'il s'agit d'un logement de qualité ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'un commerce le long de cette artère ne semble pas opportun ;

Considérant par ailleurs que le formulaire de demande de permis mentionne des superficies existantes différentes des superficies projetées des précédents permis modificatifs ; que les superficies totales des cadres VI (caractéristiques du projet) et VII (tableau des superficies de plancher) ne concordent pas ;

Considérant que ces superficies, telles que renseignées, traduisent une augmentation des équipements d'intérêt collectif et du commerce, ainsi qu'une diminution des superficies de logement et de bureaux au rez-de-chaussée ;

Considérant en outre que la superficie du logement à transformer en commerce au 1^{er} étage a été erronément ajoutée à la superficie commerciale projetée au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'objet de la demande mentionné dans ce formulaire concerne le changement de destination d'un bureau en équipement ;

Considérant qu'il y a lieu de lever les discordances que contient la présente demande de permis ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que les modifications de baies sollicitées aux 2^{ème} et 3^{ème} étages consistent en une réduction de leur largeur aux dimensions des terrasses des logements concernés ;

Considérant que ces modifications, visibles depuis l'espace public, ne sont pas de nature à porter atteinte à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que l'esthétique générale du bâtiment, entièrement implanté en ZICHEE, n'est pas modifiée ; que les changements sollicités ne seront que peu perceptibles depuis l'espace public ;

Considérant en outre que ces réductions de baies conservent des conditions d'habitabilité conformes aux prescriptions de l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **conserver le logement initialement prévu,**
- **corriger les superficies et l'objet de la demande mentionnés dans le formulaire de demande de permis (cadres III et VI et VII).**

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

8^{ème} OBJET

Dossier 16333 – Demande de la S.A. SEED FACTORY pour transformer, suite à un PV d'infraction, le rez-de-chaussée d'un immeuble mixte (changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce en centre de communication et régulariser une verrière en toiture), chaussée de Wavre 1026

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

DESCRIPTION : transformer, suite à un PV d'infraction, le rez-de-chaussée d'un immeuble mixte (changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce en centre de communication et régulariser une verrière en toiture)

ENQUETE : du 23 mars 2017 au 6 avril 2017. Une lettre d'observations nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement la cour, objet de la demande, qui a été rattachée au 19 avenue des Volontaires par acte notarié en septembre 1999. Celle-ci bénéficie d'une servitude de passage dans le hall d'entrée de l'immeuble situé chaussée de Wavre 1026-1028 et d'une autre servitude de passage via les bureaux de la SA Seed Factory, situés avenue des Volontaires 19. Pour l'ACP de l'immeuble de la chaussée de Wavre, le projet de changement d'affectation des chambres d'étudiants permettrait de mettre fin aux désagréments subis par cette occupation, pour autant que la servitude de passage au travers du hall de l'immeuble ne soit utilisée que comme sortie de secours du complexe Seed Factory.

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

- application de la prescription particulière 3.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives comprise entre 500 et 1500 m²)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur LAMBRECHT, 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, avec point de variation de mixité, 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, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de transformer, suite à PV d'infraction, le rez-de-chaussée d'un immeuble mixte (changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce en centre de communication et régulariser une verrière en toiture) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification des ateliers/bureaux du rez-de-chaussée et 1^{er} étage situés en fond de parcelle et la création d'une nouvelle cour
- des modifications d'aménagement intérieur (cloisons, murs, escaliers)
- la régularisation de la suppression du jardin situé en intérieur d'îlot et de l'agrandissement du parking (de 4 à 9 emplacements de stationnement)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 23 mars 2017 au 6 avril 2017 et qu'une lettre d'observations a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette lettre d'observations porte principalement sur la cour, objet de la demande, qui a été rattachée au 19 avenue des Volontaires par acte notarié en septembre 1999 ; Celle-ci bénéficie d'une servitude de passage dans le hall d'entrée de l'immeuble situé chaussée de Wavre 1026-1028 et d'une autre servitude de passage via les bureaux de la SA Seed Factory, situés avenue des Volontaires 19. Pour l'ACP de l'immeuble de la chaussée de Wavre, le projet de changement d'affectation des chambres d'étudiants permettrait de mettre fin aux désagréments subis par cette occupation, pour autant que la servitude de passage au travers du hall de l'immeuble ne soit utilisée que comme sortie de secours du complexe Seed Factory ;

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 comprenant les nouveaux espaces dédiés aux activités de production de biens immatériels dépassent le profils de la construction mitoyenne la moins profonde de plus de 3m ;

Considérant cependant que, dans la situation de droit du bien (permis de bâtir 12789 du 30 juillet 1998), des ateliers et une cour étaient prévus à cet endroit de la parcelle ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application des prescriptions générale 0.6 du PRAS et particulière 3.2. (superficie de plancher des activités productives comprise entre 500 et 1500 m²) du PRAS ;

Considérant que le projet améliore la situation de fait par la suppression des 3 logements aménagés en infraction et par la création d'un espace extérieur végétalisé de 19,7 m² ;

Considérant que les superficies construites dédiées aux activités productives et bureaux restent inférieures aux maxima autorisés par le PRAS ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation du nombre d'emplacements de stationnement sur la parcelle (2 places couvertes et 7 non couvertes) ;

Considérant que, lors des travaux réalisés en 1998, le jardin n'a pas été réalisé et le parking agrandi ;

Considérant que 5 emplacements non couverts supplémentaires ont été aménagés, dont 4 en lieu et place du jardin et 1 dans la zone de cour centrale ;

Considérant la taille importante de la parcelle (1386m²) et des activités présentes sur le site ;

Considérant que la situation est réalisée depuis de nombreuses années sans que celle-ci ait fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant cependant que la suppression du jardin pourrait être compensée par une amélioration des espaces paysagers végétalisés (bacs plantés,...) dans les zones de cours extérieures de la parcelle ;

Considérant par conséquent que le projet ne serait 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 verrière réalisée en toiture de l'atelier permet un meilleur éclairage naturel de celui-ci ;

Vu l'avis du SIAMU (T.1997.1760/4/BUR/dl) sur la demande ;

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 peut être délivré.

9^{ème} OBJET

Dossier 16658 – Demande de la S.A. BARIMO pour transformer un immeuble mixte en un immeuble de quatre logements, avenue du Barbeau 28

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer un immeuble mixte en un immeuble de quatre logements

ENQUETE : du 23 mars 2017 au 6 avril 2017. 20 lettres de réclamations dont une hors délai nous sont parvenues en cours d'enquête.
Elles concernent principalement les points suivant:

- Les nuisances générées par la construction d'un 4^{ème} étage (perte d'ensoleillement, disproportion du gabarit, vues plongeantes, ...)
- Les vues intrusives et les nuisances sonores générées par les terrasses projetées ;
- La construction d'un car-port en zone de retrait latéral, ainsi que la plantation d'une haie de fortes dimensions ;
- La présence d'amiante dans le bâtiment ;
- L'augmentation de la pression automobile pour le stationnement ;
- L'abattage d'un cèdre remarquable ;
- Les nuisances liées au chantier ;

MOTIFS : dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art. 6 (toiture - hauteur) et art. 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) du titre I du RRU

AUDITION : Madame Araceli RODRIGUEZ, le demandeur, Monsieur Pierre NOIZET et Madame Aurore NOIZET, les architectes, Madame BORBATH-GILBERT, Monsieur et Madame DEMEY-TOUSSAINT, Monsieur et Madame GERARD-VERBIST, Monsieur et Madame GILLET-SCHMITT, Monsieur et Madame LAUWERS-BOMHALS, Monsieur et Madame MOUCHARTE-VOSSSEN, Monsieur et Madame MASSART-BAETEN, Madame PINTE-PLAZA, Monsieur MARGALHA, Madame DE MUNTER 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, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble mixte en un immeuble de quatre logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Transformer un immeuble mixte en un immeuble de 4 appartements ;
- La rehausse de l'immeuble par un 4^{ème} étage ;
- L'aménagement d'un cabanon technique sur la toiture du 4^{ème} étage ;
- La création d'un car-port en zone de retrait latéral gauche (vers le n°26) et la plantation d'une nouvelle haie sur la limite mitoyenne gauche ;
- L'aménagement d'un bow-window en façade avant, aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- L'aménagement d'un bow-window en façade latérale gauche, aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- L'aménagement de terrasses en façade latérale droite (côté avenue de la Tanche) aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- L'isolation du bâtiment par l'extérieur ;
- L'abattage d'un conifère de grande taille en zone de recul à l'angle des avenues du Barbeau et de la Tanche ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 23 mars 2017 au 6 avril 2017 et que 19 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la construction d'un 4^{ème} étage, l'aménagement des terrasses et des bow-windows, la construction du car-port, les craintes de nuisances liées au chantier (amiante, bruit, dégradations des trottoirs, ...), l'abattage du conifère en zone de recul ;

Considérant que l'immeuble abrite, de droit, des parkings au rez-de-chaussée, des bureaux aux 1^{er} et 2^{ème} étages et deux appartements au 3^{ème} étage ;

Considérant que, d'après l'historique des registres de la population, l'immeuble n'a jamais été utilisé comme logement ;

Considérant qu'il est actuellement inoccupé ;

Considérant que sa réaffectation en logements supprimera un chancre urbain et aura des conséquences favorables sur la vie du quartier ;

Considérant que la présente demande prévoit la création de 4 logements dans l'immeuble répartis comme suit : un appartement trois chambres aux étages 1 à 3 et un appartement 2 chambres au 4^{ème} étage ;

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement des locaux techniques existants actuellement en toiture en un 4^{ème} étage ;

Considérant qu'un nouveau local technique abritant la machinerie d'ascenseur sera établi sur la toiture du 4^{ème} étage ;

Considérant que le 4^{ème} étage projeté se développera sur toute la profondeur du bâtiment (7,20 m), pour une largeur de 16,30 m et une hauteur de 2,55 m ;

Considérant que ce nouvel étage présentera, par rapport aux façades latérales, un retrait de 2,55 m du côté droit (vers l'avenue de la Tanche) et de 1,55 m du côté gauche (vers le n°26) ;

Considérant que les retraits latéraux du 4^{ème} étage seront occupés par des terrasses ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le nouvel étage dépassera en hauteur les deux profils de toiture de référence ;

Considérant que le nouveau local technique aménagé en toiture se développera au milieu de la parcelle, le long de la limite mitoyenne avec l'immeuble voisin avenue de la Tanche, également en dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il présentera une profondeur de 2 m sur une largeur de 1,80 m pour une hauteur de 1,23 m ;

Considérant que le projet dépassera la construction voisine la plus haute (immeuble mitoyen, avenue de la Tanche n°3-5) d'1,43 m au 4^{ème} étage et de 2,66 m au niveau du local technique aménagé en toiture ;

Considérant que l'autre construction de référence (n°26 avenue du Barbeau) présente un gabarit nettement plus réduit (rez+1+toiture) ;

Considérant néanmoins qu'il existe une zone de retrait latéral de part et d'autre de la limite mitoyenne mesurant en totalité environ 7 m ;

Considérant que, à quelques exceptions près, l'ensemble du quartier est composé de maisons unifamiliales de type « rez+1+toiture » ;

Considérant que l'immeuble est déjà actuellement sensiblement plus haut que celles-ci ;

Considérant que le bien se situe à l'extrémité haute de l'avenue, ce qui accentue son aspect imposant ;

Considérant que les terrasses situées de part et d'autre de l'étage supplémentaire projeté seront, par leur position en net surplomb, de nature à générer des vues intrusives à la fois sur l'intérieur d'îlot Tanche / Barbeau et sur les maisons de l'avenue de la Tanche,

Considérant en outre qu'elles engendreront des nuisances sonores excessives pour le voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) ne représente pas le bon aménagement des lieux et n'est donc pas acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la création d'un car-port en zone de retrait latéral gauche (vers le n°26) et la plantation d'une nouvelle haie sur la limite mitoyenne gauche ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce que la construction du car-port modifiera le retrait latéral existant ;

Considérant qu'il existe actuellement un retrait latéral de 4 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n°26) ;

Considérant qu'un retrait latéral existe également sur cette propriété voisine ;

Considérant que la construction du car-port occupera la quasi-totalité de la largeur de la zone de retrait latéral et ce sur toute la profondeur de l'immeuble ;

Considérant dès lors qu'il n'existera presque plus de retrait de la construction par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant que le car-port projeté présentera une hauteur de 2,80 m pour une profondeur de 5,30 m et une largeur de 3,50 m ;

Considérant que la demande prévoit également de placer une haie d'une hauteur de 1,25 m à 1,50 m sur la limite de propriété le long du car-port ;

Considérant dès lors qu'il présentera un aspect fermé depuis la propriété voisine, située en léger contrebas ;

Considérant que cette construction, de dimensions relativement importantes, doublée de la replantation d'une nouvelle haie génèrera des pertes de luminosité pour la maison voisine ;

Considérant qu'une haie existait précédemment à cet emplacement mais qu'elle a été retirée sur le conseil de la maison de la prévention d'Auderghem afin de limiter les risques de cambriolage ;

Considérant que la construction du car-port et la replantation d'une nouvelle haie aura pour conséquence de rendre la porte d'entrée de la maison voisine (n°26), située en façade latérale, invisible depuis la rue et donc plus susceptible d'être victime d'effractions ;

Considérant que la construction de ce car-port est justifiée dans la demande par la nécessité de disposer d'une quatrième place de stationnement dans l'immeuble ;

Considérant par conséquent que cette demande est liée à la création d'un 4^{ème} étage sur la toiture du bâtiment ;

Considérant que, la rehausse de l'immeuble n'étant pas acceptée, la nécessité de disposer d'un quatrième emplacement de stationnement et donc de construire un car-port en zone de retrait latéral ne se justifie plus ;

Considérant en outre que ladite zone a été bétonnée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de lui rendre une affectation de jardin afin de favoriser le développement de la flore et de la faune et de lui permettre de jouer un rôle tampon dans la récolte des eaux pluviales ;

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

Considérant qu'un bow-window sera créé aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, du côté gauche de la façade principale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels (titre I, art. 10) en ce que le bow-window projeté présentera une saillie supérieure à 0,12 m par rapport au plan de la façade ;

Considérant que le bow-window débutera à une hauteur de 2,17 m par rapport au sol et qu'il se développera sur une largeur de 3,25 m ;

Considérant qu'il présentera une saillie de 0,60 m par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que sa saillie ne dépassera pas 1 m, que dès lors seuls les premiers 0,33 m situés sous 2,50 m de hauteur constituent une dérogation aux prescriptions de l'art. 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que, vu l'existence d'une zone de recul d'une profondeur de 4,40 m, cet élément n'est de nature ni à présenter un danger pour les piétons ni une entrave à leur circulation ;

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

Considérant qu'un autre bow-window sera également aménagé en façade latérale gauche aux mêmes étages ;

Considérant qu'il s'implantera à la même hauteur que celui de la façade avant ;

Considérant qu'il présentera une profondeur de 0,60 m par rapport au plan de la façade latérale et se développera sur une largeur de 3,25 m ;

Considérant qu'il prendra place au-dessus de la zone de retrait latéral et ne sera donc, lui non plus, créateur de nuisances pour les piétons ;

Considérant que cet oriel est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces éléments en saillie amélioreront l'esthétique du bien en apportant une certaine animation aux façades ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement de terrasses en façade latérale droite (côté avenue de la Tanche) aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que cette façade constitue une façade avant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels (titre I, art. 10) en ce que les garde-corps entourant ces terrasses dépasseront le front bâti d'1,50 m et en ce que leurs largeurs dépassent les 2/3 du développement de la façade

Considérant que les terrasses en elles-mêmes seront créés en retrait par rapport à la façade existante, qu'elles suppriment donc l'oriel existant ;

Considérant que ces terrasses présenteront un retrait d'environ 1,50 m par rapport à la limite mitoyenne avec le n°3-5, avenue de la Tanche ;

Considérant qu'elles se développeront sur une largeur d'environ 5,30 m pour une profondeur allant de 1 m, sur la moitié de la largeur, à 2 m sur l'autre moitié ;

Considérant qu'elles présentent des dimensions relativement réduites (surface de 7m² et profondeur maximale de 2m) et qu'elles ne pourront par conséquent pas accueillir un nombre important de personnes en même temps ;

Considérant que ces terrasses donnent sur l'espace public, duquel elles sont en outre séparées par la zone de recul ;

Considérant qu'elles participent à l'animation des façades, soulignent le changement de destination du bien en logement et améliorent son esthétique en lien avec sa nouvelle fonction ;

et améliorent l'esthétique du bien ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - mitoyenneté et façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'ensemble du bâtiment sera isolé par l'extérieur ;

Considérant que les parois extérieures seront recouvertes d'un complexe isolant de 0,20 m d'épaisseur ;

Considérant que les bandeaux de béton entre les étages seront traités en enduit blanc, tandis que les parties comprises entre les vitres seront habillées d'un bardage en bois ;

Considérant que le complexe isolant débutera à une hauteur de 2,17 m par rapport au niveau du sol ;

Considérant que, vu l'existence d'un retrait tout autour du bâtiment, ce complexe n'empiètera pas sur la voie publique ;

Considérant dès lors que la modification de l'implantation de l'immeuble ne sera que 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 - mitoyenneté et façade avant (titre I, art. 3) est acceptable ;

Considérant qu'un conifère de grande taille (plus de 12 m de hauteur), actuellement présent en zone de recul à l'angle des avenues du Barbeau et de la Tanche, sera abattu et remplacé par un arbuste de taille plus modeste ;

Considérant que cet arbre n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine naturel ;

Considérant que cet arbre présente des dimensions excessives par rapport à son emplacement et provoque des nuisances au bien qu'il touche de ses branches ;

Considérant qu'il génère une perte d'ensoleillement importante pour le bien ;

Considérant qu'il est prévu de fermer le rez-de-chaussée du bâtiment ;

Considérant que le bâtiment existant présente un rez-de-chaussée largement ouvert (seule la façade arrière étant fermée) offrant une perméabilité visuelle le caractérisant ;

Considérant que cette caractéristique participe à la mise en valeur des abords du bien, situé sur un angle ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver cette caractéristique de l'immeuble d'angle ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Supprimer le quatrième étage ainsi que le local technique installé en toiture de celui-ci (le local technique existant pouvant être maintenu),**
- **Supprimer le car-port prévu en zone de retrait latéral,**
- **Réaménager la zone de retrait latéral en jardinet planté en pleine terre sur l'ensemble de sa surface et clôturer à rue la totalité de la zone de recul conformément aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (à l'exception des accès piétons et carrossables),**
- **Revoir l'expression du rez-de-chaussée en prévoyant des grilles de fermeture des emplacements de stationnement ajourées permettant une perméabilité visuelle rappelant la structure ouverte actuelle du bâtiment (les parois intérieures et murs en briques n'étant pas souhaités).**

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 – mitoyenneté et façade (titre I, art.3), en matière d'isolation des façades et d'éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels (titre I, art.10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'implantation de la construction – mitoyenneté (titre I, art.3), en ce qui concerne le car-port, sont quant à elles refusées ;

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

10^{ème} OBJET

Dossier 16335 – Demande de S.A. MATEXI CITY DEVELOPMENT pour modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 14.532, délivré le 26/08/2008, et visant à transformer l'immeuble à 3 appartements en immeuble à 2 appartements et modifier les façades, Luxor Parc 16

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
Au Permis de Lotir délivré le 6 février 2003 à Wilma Project Development : zone de bâtisse n° 3 (lot 4)

DESCRIPTION : modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 14.532, délivré le 26/08/2008, et visant à transformer l'immeuble à 3 appartements en immeuble à 2 appartements et modifier les façades

ENQUETE : du 23 mars 2017 au 6 avril 2017. Une lettre de réclamations comportant quatorze signatures nous est parvenue en cours d'enquête, ainsi qu'une lettre individuelle provenant de deux cosignataires de la lettre commune.
Elles visent principalement :

- La demande que la porte d'entrée reste en lien visuel avec le clos, et donc que la grille d'accès et la clôture fassent partie de l'espace public
- La demande de maintien du stationnement en épi (perpendiculaire au n° 14)
- L'opposition à l'agrandissement de la terrasse dans le terrasson vers le n°18 (côté Nord), situé à 2 m de la limite de propriété et engendrant des vues intrusives vers cette propriété voisine
- La demande de remise en état de la voirie, largement défoncée à la suite des travaux réalisés

MOTIFS :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- dérogation aux prescriptions 3.1.12 (traitement des limites) et 3.9 (zone d'accès et de jardins) du permis de lotir délivré le 6 février 2003
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Messieurs STEVELINCK et LEMMENS, représentant le demandeur, Monsieur Raphaël DE MEERLEER représentant le bureau d'architectes ASSAR et les réclamants : Monsieur SUAREZ, Madame ADELMANN, Monsieur de BERGEYCK et Madame NEVE de MEVERGNIES.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone de bâtisse n° 3 (lot 4) du permis de lotir délivré le 6 février 2003 à Wilma Project Development ;
 Considérant qu'il s'agit de modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 14.532, délivré le 26/08/2008, et visant à transformer l'immeuble à 3 appartements en immeuble à 2 appartements et modifier les façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

1. la transformation de l'immeuble à trois logements en immeuble à deux appartements répartis en un simplex à deux chambres au rez-de-chaussée et un duplex à trois chambres aux étages (brisis et terrasson), avec percement d'une trémie d'escalier le long du noyau central de l'immeuble,
2. le remplacement de la corniche en béton architectonique par un bandeau en zinc,
3. la suppression de l'allège du châssis de la chambre 2 du 1^{er} étage (côté Sud), avec adaptation du balcon, et de la chambre 3 du penthouse (côté Ouest),
4. la représentation des sorties de cheminées des chaudières des appartements en toiture, sur les plans,

5. la suppression de l'escalier d'accès au jardin initialement prévu le long de la limite de propriété vers le n° 18 du Luxor Parc,
6. la suppression du trumeau initialement prévu, en façade Ouest, dans la lucarne du terrasson (chambre 2 du duplex projeté),
7. la suppression des fenêtres de toiture dans les versants Nord et Est,
8. l'agrandissement des terrasses et châssis d'accès à celles-ci, dans les terrassons Nord (vers le n° 18 du Luxor Parc) et Est (vers le n° 14 du Luxor Parc), avec déplacement vers l'Est de la terrasse Nord,
9. la modification du dessin des garde-corps, légèrement plus proche de son dessin d'origine,
10. la suppression des petits bois pour la totalité des châssis, à l'exception de l'ensemble d'entrée,
11. le remplacement de la rampe d'accès à la cour anglaise par un escalier en pas d'âne,
12. le redimensionnement de la hauteur des socles des colonnes de l'ensemble d'entrée,
13. la suppression du mur de soutènement de l'accès au garage avec modification des abords,
14. la modification de l'ouverture d'un châssis du salon du rez-de-chaussée et d'un châssis de la salle à manger du 1^{er} étage (porte coulissante et porte coulissante avec parties fixes en lieu et place d'une ouverture à la française),
15. l'aménagement du local vélos sous la terrasse avant du rez-de-chaussée (espace récupéré suite au mode de construction adapté),
16. la modification de l'angle d'accès au garage, avec aménagement de la prise d'air dans son angle droit,
17. la réalisation d'un muret de soutènement dans la cour anglaise,
18. l'agrandissement des terrasses du rez-de-chaussée (côté Ouest), au niveau du jardin,
19. l'aménagement de la sortie du feu ouvert en toiture Ouest,
20. la modification du puits de lumière éclairant la salle de bain 4 du duplex,
21. la modification de la largeur du portail (piéton et voiture) et de son dessin, plus contemporain, avec déplacement de l'ensemble vers l'immeuble et diminution de la largeur totale de 15 cm,
22. la modification de l'aménagement planté de la zone de recul et de la cour anglaise,
23. la pose de 4 puits de lumière permettant d'éclairer le hall de nuit du penthouse,
24. la pose d'une ligne de vie en toiture de l'immeuble,
25. la suppression de la souche de cheminée d'extraction de l'air vicié en toiture ;

Considérant qu'il s'agit majoritairement d'une demande de mise en conformité des adaptations réalisées en cours de chantier et non pas d'une demande de permis d'urbanisme modificatif en cours de chantier ;

Considérant dès lors que l'article 102/1 du CoBAT trouve à s'appliquer uniquement pour les modifications du portail ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 23 mars 2017 au 6 avril 2017 et qu'une lettre de réclamation comportant 14 signatures, ainsi qu'une lettre individuelle provenant de deux cosignataires de la lettre commune ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- La demande que la porte d'entrée reste en lien visuel avec le clos, et donc que la grille d'accès et la clôture fassent partie de l'espace public,
- La demande de maintien du stationnement en épi (perpendiculaire au n° 14),
- L'opposition à l'agrandissement de la terrasse dans le terrasson vers le n°18 (côté Nord), situé à 2 m de la limite de propriété et engendrant des vues intrusives vers cette propriété voisine,
- La demande de remise en état de la voirie, largement défoncée à la suite des travaux réalisés ;

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), aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) et aux prescriptions du permis de lotir délivré le 6 février 2003 en matière de zone d'accès et de jardins (3.9) en ce que les aménagements plantés de la zone de recul et de la cour anglaise ont été diminués ;

Considérant que cette diminution consiste en la suppression des parterres prévus à droite du portail d'entrée et dans la cour anglaise ;

Considérant néanmoins que ce parterre est représenté sur le plan de détail du portail ;

Considérant que la largeur *utile* de la cour anglaise a été diminuée à 2,30 m, au vu de la réalisation du muret de soutènement, en lieu et place des 3 m initiaux ;

Considérant que les dimensions de la cour anglaise restent réduites (56 m²) eu égard à la surface de la parcelle (1.979 m²) ;

Considérant que l'imperméabilisation de la parcelle a été augmentée de 2 % et portée à 37 % ;

Considérant toutefois que le plan d'implantation ne mentionne aucune modification des valeurs E/S, P/S ni TV (taux de verdurisation) du projet ; qu'il y a lieu de s'assurer de la justesse de ces valeurs ;

Considérant en outre qu'il y a lieu de lever toute discordance entre les différents plans (notamment en ce qui concerne les parterres plantés) ;

Considérant également qu'aucune proposition PEB n'a été fournie dans le cadre de la présente demande de permis ;

Considérant que la zone d'accès à l'immeuble est pratiquement entièrement minéralisée (dans le cadre de la présente demande de permis) ;

Considérant que la prescription 3.9 (zone d'accès et de jardin) du permis de lotir précise que cette zone est exclusivement réservée à l'espace vert et destinée à recevoir un aménagement paysager libre de toutes constructions, à l'exception des accès ;

Considérant néanmoins que cette zone doit accueillir différents câblages techniques ne permettant pas le maintien de toutes les plantations en pleine terre initialement prévues ;

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), aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) et aux prescriptions du permis de lotir en matière de zone d'accès et de jardins (3.9) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) et aux prescriptions du permis de lotir délivré le 6 février 2003 en matière

de traitement des limites (3.1.12) en ce que le règlement communal sur les bâtisses autorise des clôtures d'une hauteur maximum de 1,80 m et le permis de lotir de maximum 1 m ;

Considérant que le dossier a également été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que le portail sollicité présente une hauteur de 1,87 m par rapport au niveau du sol et des pilastres de soutènement d'environ 2,20 m hors luminaires ;

Considérant que le portail autorisé présentait également une hauteur supérieure à 1,80 m ;

Considérant que les zones de recul participent à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant qu'à cet effet, le portail précédemment délivré était ajouré, conservant la perspective vers l'ancien club-house depuis le Luxor Parc ;

Considérant toutefois que le dessin du portail proposé dans les plans annexés à la présente demande de permis n'est pas ajouré, alors que la vue en plan l'indique ;

Considérant qu'à l'origine, les n° 16 et 11 formaient une symétrie dans le Luxor Parc ; qu'il y aurait lieu de conserver l'esprit de cette symétrie, comme prescrit par le permis de lotir (3.4.3) ;

Considérant que le déplacement du portail (voitures et piétons) vers le n° 18 du Luxor Parc permet de libérer davantage d'espace pour le stationnement le long du n° 14 ;

Considérant dès lors que la hauteur et le déplacement proposés pour le portail s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien et à la ZICHEE ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) et aux prescriptions du permis de lotir délivré le 6 février 2003 en matière de traitement des limites (3.1.12) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le remplacement de la corniche en béton architectonique de la lucarne de la toiture Sud par un bandeau en zinc permet de garder un aspect d'élément de toiture au chien-assis ;

Considérant néanmoins que les plans annexés à la demande présentent quelques discordances au niveau des matériaux de la légende et de l'énumération des modifications apportées ;

Considérant que la suppression des petits bois des châssis à l'exception de ceux présents sur l'ensemble de l'entrée ne permet pas de rencontrer suffisamment l'esprit du permis de lotir, tel qu'exprimé à l'article 3.4.3 ;

Considérant que les châssis du bureau du 1^{er} étage et de la salle de bain du rez-de-chaussée sont également visibles depuis le Luxor Parc ;

Considérant que le précédent permis avait été délivré, notamment, parce que l'aspect du projet côté Luxor Parc respectait entièrement les caractéristiques architecturales du bâtiment existant et qu'il ne modifiait pas l'harmonie architecturale du Luxor Parc ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver les petits bois sur l'ensemble des châssis visibles depuis l'accès de la parcelle situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que le dossier vise également l'agrandissement de la terrasse réalisée dans le terrasson Nord et accessible depuis le hall de nuit ;

Considérant que la terrasse autorisée présentait des dimensions réduites (profondeur de moins de 1 m et largeur d'environ 1,30 m), qu'elle était accessible depuis une chambre et permettait de l'éclairer ;

Considérant que la terrasse à mettre en conformité présente une largeur de 2,19 m pour une profondeur d'environ 2 m, soit une superficie pratiquement doublée ;

Considérant que la note explicative jointe à la demande argumente cette augmentation de châssis et terrasse au vu de la suppression de fenêtre de toiture et la compensation de la perte d'éclairement naturel subie ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme n'impose aucune norme en matière d'éclairement naturel pour les halls de nuit ;

Considérant en outre que 4 puits de lumière ont été placés pour éclairer au mieux ledit hall ;

Considérant que l'immeuble est implanté à 2 m de la limite de propriété, tout comme la construction voisine de droite (n° 18) ;

Considérant par conséquent que la terrasse élargie serait de nature à engendrer des vues intrusives vers la propriété voisine au vu de la disposition des lieux ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Maintenir les petits bois sur l'ensemble des châssis visibles depuis le Luxor Parc (ensemble entrée, bureau du 1^{er} et salle de bain du rez-de-chaussée),**
- **Prévoir un portail (voitures et piétons) ajouré participant à la mise en valeur de l'entrée de la parcelle et de l'immeuble et conservant l'esprit de la symétrie d'origine du Luxor Parc,**
- **Conserver les dimensions de la terrasse du terrasson Nord autorisée (environ 1,30 m de large pour une profondeur de moins de 1 m),**
- **Lever les quelques discordances présentes sur les plans annexés à la demande au niveau des matériaux de la légende et de l'énumération des modifications apportées,**
- **Fournir une proposition PEB adaptée à la demande de permis.**

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (Titre I, art. 11), aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) et Clôtures et avant-corps (art. 4) ainsi qu'aux prescriptions du permis de lotir (délivré le 6 février 2003 à Wilma Project Development) en matière de Zone d'Accès et de Jardins (3.9) et de Traitement des limites (3.1.12) sont acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

L'avis étant non unanime (abstention du représentant du Fonctionnaire délégué), le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour octroi desdites dérogations.

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

11^{ème} OBJET

Dossier 16668 – Demande de Monsieur et Madame Thibaut & Catherine VAN VYVE - DURDU pour construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et premier étage d'une maison unifamiliale sise chaussée de Watermael 20

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et premier étage d'une maison unifamiliale
ENQUETE :	du 23 mars 2017 au 6 avril 2017. 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 Thibaut VAN VYVE, le demandeur et Madame RADASSE, 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, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et premier étage d'une maison unifamiliale ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de l'extension du rez-de-chaussée dépasse celui de la construction mitoyenne la plus haute (voisin de droite, n°22) ;
Considérant que l'extension projetée au rez-de-chaussée vient s'adosser à cette construction mitoyenne, beaucoup plus profonde ;
Considérant que la profondeur de l'extension projetée ne dépasse pas de plus de 3m la construction mitoyenne la moins profonde (de gauche, n°18) ;
Considérant que cette extension permet la création d'espaces de vie plus ouverts et lumineux, ouverts sur le jardin ;
Considérant que les rehausses des murs mitoyens au rez-de-chaussée sont limitées ;
Considérant que la demande porte également sur la réalisation d'une extension à l'arrière du 1er étage de la maison ;
Considérant que cette extension déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que celle-ci dépasse le profil des constructions mitoyennes ;
Considérant que cette extension vient en partie s'appuyer, à gauche, contre une extension existante située un demi-niveau plus bas et contre un mur mitoyen existant, à droite ;
Considérant qu'elle est implantée en retrait de 2,20m de la limite mitoyenne de gauche et par conséquent qu'elle n'engendre aucune hausse de ce mur mitoyen ;
Considérant qu'au 1^{er} étage, le mur mitoyen de droite est rehaussé de 3,48m, sur une profondeur variant de 0,65m à 1,47m ;

Considérant dès lors que les rehausses engendrées par la construction des extensions restent raisonnables ;

Considérant par conséquent que le projet ne serait 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 qu'en façade avant, les menuiseries en bois (porte d'entrée, châssis et corniche) sont peintes en vert amande ;

Considérant que cette modification s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

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 peut être délivré.

12^{ème} OBJET

Dossier 16657 – Demande de Monsieur Arnd AMAND pour rénover et transformer deux immeubles de logements en trois habitations unifamiliales et un immeuble de deux appartements avec un espace Horeca au rez-de-chaussée, chaussée de Wavre de 1820 à 1822

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
DESCRIPTION :	rénover et transformer deux immeubles de logements en trois habitations unifamiliales et un immeuble de deux appartements avec un espace Horeca au rez-de-chaussée
ENQUETE :	du 23 mars 2017 au 6 avril 2017. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement : <ul style="list-style-type: none">- l'implantation et la hauteur des constructions projetées auront une incidence non négligeable sur le voisinage composé de maisonnettes- les dérogations nécessaires au projet entraînent une surdensification des parcelles au détriment du bon aménagement des lieux- il convient d'émettre des réserves quant à la présence de 4 logements à l'origine- le projet ne prévoit pas la création d'un front bâti uniforme, ce qui crée une rupture par rapport au bâti existant (alcôve pour le commerce Horeca)

- la terrasse prévue pour la petite restauration est susceptible d'apporter des nuisances au voisinage
- les maisons unifamiliales comporteront également des terrasses sur les toitures plates, ce qui provoquera également des nuisances
- seuls 3 emplacements de stationnement sont prévus, ce qui est insuffisant pour un tel projet et la fonctionnalité des garages projetés est douteuse : au vu de l'étroitesse de la rue, l'axe de manœuvre est insuffisant)

MOTIFS :

- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant- mitoyenneté) et art.5 (hauteur de la façade avant) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

AUDITION : Monsieur Arnd AMAND, le demandeur et architecte, Madame VELEZ, sa collaboratrice, Messieurs BERCKMANS et DUCHENNE, représentant la résidence Léa, les réclamants.

Après un échange de vues, attendu que l'avis de la CRMS n'a pas encore été transmis, la commission de concertation décide de reporter son avis.

13^{de} VOORWERP

Dossier 16690 (SV) & 1230 (MV) – Aanvraag van LEEFMILIEU BRUSSEL Mijnheer Frédéric FONTAINE voor een stedenbouwkundige vergunning (dossier 16690) en milieuvergunning (dossier 1230) voor een gemengd dossier strekkende tot het renoveren en uitbreiden van labo gebouw E – gelegen binnen projectzone E – op de site van de Botanische Tuin Jean Massart, Waversesteenweg 1850

GEBIED : in het GBP : parkgebied en gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langsheen een structurerende ruimte en beschermd landschap

BESCHRIJVING : het renoveren en uitbreiden van labo gebouw E – gelegen binnen projectzone E – op de site van de Botanische Tuin Jean Massart

ONDERZOEK : van 23 maart 2017 tot 6 april 2017. Er werden 5 bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.
Die betreffen voornamelijk :

- de tuin is een botanische juweeltje op grond van het classificatiestelsel en maakt deel uit van het Natura 2000.

Bouwwerken met zware machines worden verwacht, die veel schade willen doen

- **aanplantingen die zich plaatsen in de buurt van het gebouw te renoveren zullen worden opgeofferd ter wille van het gemak en ten koste van het erfgoed aspect van de tuin**
- **het parking wordt ontmanteld ter compensatie van de ruimte verloren door het vervangen van de F gebouw**
- **nuttige opslagruimtes verdwijnen. De nieuwe percelen zullen niet opwegen tegen het verlies van zeldzame soorten planten waarvan de ontwikkeling vele jaren vereist is**
- **ongeschikte percelen zijn gepland**
- **het dossier werd gebouwd ten koste van de lokale betrokkenen**

MOTIEVEN :

- toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (aanleg van een beplante eigendom van meer dan 5000m²)**
- **toepassing van het algemeen voorschrift 0.3. van het GBP (Handelingen en werken in openbare of private groengebieden)**
- **toepassing van het algemeen voorschrift 0.5. van het GBP (Projecten voor bebouwing of verkaveling van een beplant eigendom van meer dan 3.000m²)**
- **afwijking op art.8 van titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken)**
- **Art. 149 al.2 : aanvragen die onderworpen worden aan een passende beoordeling van de effecten van een project of een inrichting op het Natura 2000-gebied**
- **toepassing van art. 124 van het BWRO (SRO op vraag van de BIM in het kader van een gemengde vergunning)**
- **toepassing van art. 207 §1.al4 van het BWRO (beschermd goed of waarvoor de procedure geopend is sinds max 2 jaar)**
- **toepassing van art. 41 van Ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen**

AUDITIE :

Mijnheer Frédéric FONTAINE, MM. CUSTERS, KEMPENEERS, DONOT de aanvragers en Mijnheer Dieter VAN EVERBROECK , de architect, Mijnheer VERMANDER, de bezwaarder.

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

Overwegende dat het goed gelegen is in een parkgebieden en een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langsheen structurerende ruimte van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 mei 1997 die de Massarttuin te Oudergem als Landschap beschermt ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 02 december 1957 die het geheel gevormd door het Zoniënwoud en het Kupucijnenbos als Landschap beschermt;

Overwegende dat, binnen in het perceel van het terrein, er een opmerkelijke boom staat;

Overwegende dat de aanvraag “Renoveren en uitbreiden van labo gebouw E – gelegen binnen projectzone E – op de site van de Botanische Tuin Jean Massart” betreft ;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning aanvraag of eerder betreft:

- ‘Uitkleden’ van het gebouw tot op het betonskelet;
- Afbraak van het verbindingsgebouwtje naar de serre;
- Hergebruik hoofdstructuur, renovatie labogebouw;
- Uitbreiding van de bestaande oppervlakte, die noodzakelijk is voor het programma van het nieuwe laboratorium;
- Aanleg van de omgeving;
- Het vellen van 3 hoogstammige bomen;
- Afschaffen van de bestaande parkeerplaatsen.

Overwegende dat het aanvraag van milieuvergunning van klasse 1B betreft de volgende inrichtingen:

Rubriek	Benaming van de inrichting	Capaciteit	Klasse
3	Stationaire batterijen	75.000 VAh	3
71A	Compressor	2+2+4 kW Total : 8 kW	2
74B	Opslag van gasflessen	990 + 1200 liter Totaal : 2190 liter	1B
85B	Laboratorium	7 personen	1B
132A	Klimatisatie	28,5 kW (45 kg R410A)	3

Overwegende dat de activiteiten, die in de Botanische Tuin Jean Massart gebeuren, in verband zijn met de ontwikkeling van de site “Tuin Jean Massart” en worden beschouwd als voorziening;

Overwegende dus de overeenkomst van de aanvraag met de voorschriften van het parkgebieden van het gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.) ;

Overwegende dat de aanvraag conform tegemoet komt met het algemene voorschrift 0.7 van het GBP voor wat betreft : “[...] In de groengebieden, de groengebieden met hoogbiologische waarde, de bosgebieden, de parkgebieden en de landbouwgebieden kunnen die voorzieningen, evenwel, slechts de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij hun bestemmingen zijn.”; dat de huidige stedenbouwkundige aanvraag niet aan regelen van openbaarmaking moet onderworpen zijn in toepassing van het algemene voorschrift 0.7 van het GBP;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 23 maart 2017 tot 6 april 2017 voor de volgende motieven :

- Toepassing van de algemene voorschriften van het GBP:
 - o 0.3 :handelingen en werken in openbare of private groengebieden ;
 - o 0.5 : projecten voor bebouwing of verkaveling van een beplante eigendom van meer dan 3.000m²;
- Toepassing van het artikel 153, §2 van het BWRO: afwijking van het artikel 8 van de Titel I van de GSV : Hoogte van een vrijstaand bouwwerk – technische elementen;

- Toepassing van het artikel 149 al.2 van het BWRO: aanvragen die onderworpen worden aan een passende beoordeling van de effecten van een project of een inrichting op het Natura 2000-gebied;
- Toepassing van het artikel 124 van het BWRO voor een gemengde vergunning: SRO op vraag van de BIM in het kader van een gemengde vergunning (1A of 1B);
- Toepassing van het artikel 147 van het BWRO voor een effectenrapport ;

Overwegende dat er vijf bezwaarschriften werden ingediend tijdens de openbaarmaking en die kunnen samengevat worden als volgt :

- de werven en het impact op de beschermde site (het afbreken van de huidige beplantingen of het vallen van de bomen, enz. ...);

Overwegende dat het project afwijkt van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel I, artikel 8 voor het plaatsen van de technische elementen op het platte dak; dat deze elementen geen negatieve impact hebben op de beschermde site en dus de afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat, in toepassing van artikel 177, § 2 van het BWRO, deze aanvraag onderworpen was aan het eensluidend advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML);

Gelet op het eensluidend gunstig advies onder voorbehoud dat werd uitgebracht door de K.C.M.L. in haar zitting van 22/02/2017;

Overwegende dat het advies van de K.C.M.L. kan samengevat worden als volgt:

[...] “De Commissie brengt een gunstig advies onder voorbehoud uit over de aanvraag aangezien de impact op het beschermde landschap van het gebouw na renovatie niet toeneemt ten overstaan van de bestaande toestand. De nieuwe vormgeving, de materiaalkeuze en de uitbreiding blijven ondergeschikt aan het landschap en behouden zijn leesbaarheid en zichtassen. Het ontwerp schrijft zich globaal genomen in de landschappelijke en historische studie van de Massarttuin in. De afschaf van de parkeerplaatsen en de afname van het verharde oppervlak rond het labogebouw ten voordele van nieuwe groenpartijen komt het landschap ten goede.

Wel vraagt de KCML onderstaande bemerkingen in ogenschouw te nemen en het ontwerp op bepaalde punten nog wat te verfijnen of te verduidelijken. De antwoorden op onderstaande en vragen en bemerkingen dienen te worden besproken met en goedgekeurd door de DML.” [...]

Overwegende dat de nieuwe constructies in een beschermd landschap ingepland zullen worden en dus tot het strikt noodzakelijke dienen beperkt zullen worden; dat de gekozen optie om het bestaande gebouw te ‘hergebruiken’ een positief voorstel is;

Overwegende dat het verbindingsgebouwtje naar de serre geen patrimoniale waarde toont;

Overwegende dat het verwijderen van dat gebouwtje het nieuwe laboratoriumgebouw meer op zichzelf zal doen staan;

Overwegende dat de uitbreiding van de bestaande oppervlakte noodzakelijk is voor de correcte functionering en het programma van het nieuwe laboratorium te kunnen maken, zich voort aan de minst zichtbare zijde van het gebouw wordt gezet;

Overwegende dat de vermindering van het verharde oppervlakte en het afbreken van de parkeerplaatsen rond het labogebouw een verbetering van het landschap mogelijk maken;

Overwegende dat, in de perimeter van een opmerkelijke boom, werken uitgevoerd worden;

Overwegende dat de opmerkelijke bomen binnen en rond de projectzone gedurende de werf zullen beschermd worden;

Gelet op het gunstig advies, zonder opmerking, van Mobiel Brussel dd. 08/03/2017, hieraan toegevoegd ;

Gelet op het advies van de VZW ANLH dd. 28/02/2017 betreffende de toegankelijkheid van de personen met een beperkte mobiliteit; dat het gebouw niet toegankelijk is voor het publiek en dus niet tegemoet moet komen met de voorschriften van Titel IV van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;

Gelet op het gunstig advies met voorwaarden dd. 03/01/2017 van Brandweer en Dringende Medische Hulp;

Gunstig advies mits het naleven van de volgende voorwaarden:

- een aanvraag tot werfvergunning moet voor het begin van de werken ;
- meer specificaties betreffende de exacte invulling van de plantenbedden alsook het afvoersysteem van het gebruikte water voor de uitvoering van het project geven ;
- het eensluidend advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen naleven.

14^{ème} OBJET

Dossier 16666 – Demande de Monsieur et Madame Hugues & Anne DUCHÂTEAU - BERGER pour réaménager le jardin d'une maison unifamiliale quatre façades, y construire une piscine et un local technique ,avenue Cardinal Micara 76

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n° 28, arrêté par arrêté royal du 16/03/1984

DESCRIPTION : réaménager le jardin d'une maison unifamiliale quatre façades, y construire une piscine et un local technique

ENQUETE : du 23 mars 2017 au 6 avril 2017. Trois lettres de remarques nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles portent principalement sur :

- le fait que la piscine sera trop proche des limites mitoyennes, ce qui provoquerait des nuisances sonores et visuelles ainsi qu'une perte d'intimité pour les voisins,
- le fait que le local technique provoquera des nuisances sonores,
- le non-respect de la zone de bâtisse du PPAS n°28.

MOTIFS : dérogation à la prescription II, b) du plan particulier d'affectation du sol n° 28 (Implantation)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur et Madame Hugues & Anne DUCHÂTEAU - BERGER, les demandeurs.

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, tel que modifié subséquemment et en zone de construction ouverte et en zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol n° 28, arrêté par arrêté royal du 16/03/1984 ;

Considérant qu'il s'agit de réaménager le jardin d'une maison unifamiliale quatre façades, y construire une piscine et un local technique ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une piscine en zone de cours et jardins ;**
- la construction d'un cabanon technique en zone de bâtisse ;**
- le réaménagement du jardin ;**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 23 mars 2017 au 6 avril 2017 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la trop grande proximité de la piscine et du local technique des limites mitoyennes et les nuisances sonores et visuels que ces aménagements pourront générer ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du PPAS n°28 en matière de zone de cours et jardins (II, h) en ce que la prescription h) (zone de cours et jardins) prévoit que cette zone soit exclusivement aux jardins privés et comporte pelouses, plantations et chemins d'accès ;

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 piscine projetée, de 4 m de largeur sur 11 m de longueur, s'implantera à environ 6 m de la limite mitoyenne avec les n° 72 et 74 de l'avenue Cardinal Micara ;

Considérant que la limite de la zone de bâtisse prévue au PPAS se situe à environ 12 m par rapport à ces parcelles ;

Considérant que la propriété faisant l'objet de la demande est constituée de deux parcelles, situées le long du chemin de Putdael et accessibles par deux chemins débouchant avenue Cardinal Micara ;

Considérant dès lors que le bien se situe en fond de jardin des n°72 et 74 de l'avenue Cardinal Micara ;

Considérant que la piscine projetée prendra place à cheval sur la limite des deux parcelles faisant l'objet de la demande, approximativement à mi-largeur de la propriété ;

Considérant qu'elle sera donc placée à une distance importante des propriétés voisines du chemin de Putdael (environ 25 m) ;

Considérant que les parcelles faisant l'objet de la demande ainsi que les parcelles environnantes présentent des dimensions très importantes ;

Considérant que la piscine s'implantera à plus de 45 m des façades arrière des propriétés voisines de l'avenue Cardinal Micara ;

Considérant par conséquent que l'aménagement d'une piscine en zone de cours et jardins ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que de nombreuses autres piscines ont été autorisées dans les alentours en dehors des zones de bâtisse prévues aux PPAS n°26 et 28 (chemin de Putdael n° 18, avenue Cardinal Micara n° 72, 74 et 86, drève des Madones n° 5 et 7) ;

Considérant que l'implantation de la piscine hors de la zone de bâtisse du PPAS se justifie ici par la présence de plusieurs arbres de très grandes dimensions le long du chemin de Putdael ;

Considérant que, si la piscine était entièrement située en zone de bâtisse, elle ne bénéficierait que d'un ensoleillement réduit ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du PPAS n°28 en matière de zone de cours et jardins (II, h) est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'un local technique, dans la zone de bâtisse, abritant les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la piscine ;

Considérant que ce cabanon présentera une longueur de 4 m pour une largeur de 2,20 m ;

Considérant qu'il présentera une hauteur totale de 2,30 m ;

Considérant qu'il sera construit à flanc du talus existant, dans lequel il sera partiellement enterré ;

Considérant que sa toiture sera végétalisée ;

Considérant dès lors qu'il ne sera que peu perceptible et s'intégrera relativement discrètement au jardin ;

Considérant qu'il sera situé à plus de 10 m de la limite mitoyenne la plus proche (chemin de Putdael 66) et à environ 20 m des propriétés sises avenue Cardinal Micara ;

Considérant que, vu la présence importante de végétation autour du cabanon technique et sa situation semi-enterrée, celui-ci n'est que peu susceptible de générer des nuisances sonores pour les propriétés voisines ;

Considérant néanmoins que la fiche technique de l'installation présentée en séance par le demandeur fait état d'un niveau de bruit supérieur à 70 dB ;

Considérant qu'il s'agit d'une source importante de bruit et qu'il y a lieu de veiller à réduire au maximum les nuisances sonores ;

Considérant que le jardin est actuellement constitué principalement d'une grande étendue de pelouse ;

Considérant que le projet prévoit la plantation de plusieurs haies, notamment autour de la piscine et le long du talus descendant vers le n°66 chemin de Putdael qui sera également planté de plusieurs nouveaux arbustes ;

Considérant que de nouveaux arbustes seront plantés à proximité de la piscine et de la maison ;

Considérant que ce nouvel aménagement du jardin favorisera la biodiversité ainsi que l'intimité des différentes propriétés ;

Avis favorable à condition d'améliorer l'isolation acoustique du local technique de la piscine.

La dérogation aux prescriptions du PPAS n°28 en matière de zone de cours et jardins (II, h) est acceptée par la commission de concertation ;

L'avis étant non unanime (abstention du représentant du Fonctionnaire délégué), le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour octroi desdites dérogations.

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

15^{ème} OBJET

Dossier 16663 – Demande de Monsieur et Madame Michel & Julia DERIE-WIEBE pour construire une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale sise avenue Walckiers 58

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

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 23 mars 2017 au 6 avril 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur Michel DERIE, le demandeur et Monsieur Christophe LOOTVOET, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage ;
- le remaniement de la façade arrière au rez-de-chaussée ;

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 23 mars 2017 au 6 avril 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée à l'arrière du 1^{er} étage dépassera en hauteur les deux profils mitoyens ;

Considérant que cette extension présentera une hauteur totale de 3, 25 m ;

Considérant qu'elle dépassera la construction voisine la plus haute (n°56, à droite) de 0,60 m et la plus basse (n°60, à gauche), de 3,25 m ;

Considérant qu'elle se développera sur toute la largeur de la parcelle, sur une profondeur de 2,50 m ;

Considérant que le nouveau volume s'alignera en profondeur avec la construction voisine la plus profonde (n°56, à droite) et dépassera la moins profonde (n°60, à gauche), de 5,30 m ;

Considérant que la dérogation en hauteur se justifie par la volonté de bénéficier d'une hauteur sous plafond de 2,50 m dans le nouveau local ;

Considérant que la nouvelle pièce ainsi créée permettra de doter la maison d'une 4^{ème} chambre ;

Considérant par conséquent que la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage 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 (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant néanmoins que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le mur mitoyen prévu ne sera pas réalisé en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur ;

Considérant que ce mur est composé de blocs en béton (et non de maçonnerie pleine en briques de terre cuite) d'une épaisseur de 20 cm, doublés d'une isolation intérieure ;

Considérant qu'une telle composition du mur mitoyen ne permettrait pas au voisin de s'y ancrer de façon satisfaisante en cas d'extension de son côté ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) n'est pas acceptable ;

Considérant néanmoins que le demandeur a émis en séance son souhait de réaliser un mur mitoyen conforme au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les plans ont été adaptés par son architecte ;

Considérant dès lors que le projet ne déroge plus aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) ;

Considérant que la façade arrière du rez-de-chaussée sera remaniée afin d'apporter plus de lumière à l'espace de vie principal ;

Considérant que les deux baies existantes actuellement (une porte et une fenêtre) seront élargies et réunies en une seule grande porte fenêtre ;

Considérant que celle-ci permettra d'améliorer la liaison des espaces internes avec le jardin ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est octroyée et le permis peut être délivré, la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) ayant été supprimée.

16^{ème} OBJET

Dossier 16671 – Demande de Monsieur et Madame Gianluca & Anne PORTACOLONE-CASTEIGTS pour agrandir et rénover une maison unifamiliale sise boulevard des Invalides 103

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** agrandir et rénover une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 23 mars 2017 au 6 avril 2017. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement les vues directes et plongeantes sur le jardin à partir de la terrasse prévue au 1^{er} étage et l'impact significatif des rehausses du mur mitoyen du n°101 ainsi que l'établissement d'un état des lieux avant travaux
- MOTIFS :**
- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur - lucarnes) 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 Gianluca & Anne PORTACOLONE-CASTEIGTS, les demandeurs.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et rénover une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la construction d'une extension à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages
- la réalisation d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage
- la modification de la toiture et la création d'une lucarne dans son pan arrière
- l'aménagement des combles
- la mise en peinture de la façade avant et le remplacement des menuiseries extérieures

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 23 mars 2017 au 6 avril 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les vues directes et plongeantes sur le jardin à partir de la terrasse prévue au 1^{er} étage et l'impact significatif des rehausses du mur mitoyen du n°101 ainsi que l'établissement d'un état des lieux avant travaux ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, légèrement en contrebas du niveau du rez-de-chaussée de la maison (52cm), ainsi qu'une petite cour anglaise ;

Considérant que cette extension vient s'implanter entre 2 constructions mitoyennes existantes ;

Considérant que sa profondeur vient s'aligner à la construction mitoyenne la plus profonde (de gauche) et qu'elle ne dépasse que de 50 cm la construction voisine la moins profonde ;

Considérant que cette extension est conforme au prescrit du règlement régional d'urbanisme ;

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 celle-ci prévoit la construction d'une extension sur 2 niveaux, à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages et l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage, que celles-ci dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, cette extension vient s'appuyer partiellement sur des murs mitoyens existants ;

Considérant que cette extension se prolonge jusqu'au 2^{ème} étage, formant la partie haute d'un volume à double hauteur, permettant de lier spatialement les espaces de vie du 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que la façade arrière de l'extension, ainsi que sa toiture en pente sont en grande partie vitrées, améliorant l'apport de lumière naturelle à l'intérieur de la maison ;

Considérant qu'elle permet l'aménagement de pièces de vie plus spacieuses et confortables ;

Considérant de plus que les rehausses des murs mitoyens sont minimales à gauche et relativement limitées à droite ;

Considérant l'orientation Nord-Est des jardins ;

Considérant que les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

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

Considérant qu'excepté sur les 30 derniers centimètres, la terrasse projetée à l'arrière du 1^{er} étage s'adosse à une construction existante mitoyenne, à droite ;

Considérant qu'il serait aisé de réduire la profondeur de la terrasse de manière à ce qu'elle réponde au prescrit du règlement régional d'urbanisme et du code civil en matière de vues obliques ;

Considérant que la terrasse observe un recul par rapport à la limite mitoyenne de gauche d'1,90m, conformément au code civil en matière de vues ;

Considérant que cette terrasse permet d'améliorer la connexion des pièces de vie avec le jardin, qu'elle s'adosse presque entièrement à la construction mitoyenne existante de droite ;

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 prévoit également la réalisation d'un escalier d'accès au jardin depuis le bel-étage ; que celui-ci 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 qu'il dépasse les profils des deux constructions mitoyennes ;

Considérant cependant que cet escalier présente des dimensions limitées et qu'il observe des reculs suffisants par rapport aux limites mitoyennes pour ne pas engendrer de vues excessives vers les propriétés voisines ;

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

Considérant que la demande prévoit également de modifier la toiture du bâtiment, en s'alignant au profil de toiture de la construction mitoyenne la plus haute (de droite) ;

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

Considérant que cette lucarne étant implantée dans le plan de la façade arrière, celle-ci s'apparente plus à une rehausse de façade ;

Considérant cependant que cette lucarne respecte des reculs suffisants des limites mitoyennes (plus d'1m) pour limiter son impact vers les propriétés mitoyennes ;

Considérant que cette lucarne s'inscrit avec cohérence dans la rénovation de la façade arrière et la construction des extensions sollicitées dans le cadre du projet ;

Considérant en outre qu'elle est pratiquement entièrement vitrée, ce qui limite son impact visuel et participe à son intégration relativement discrète au bâti existant ;

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

Considérant que les combles sont aménagés et qu'une mezzanine est créée ;

Considérant que la demande ne comprend pas les informations relatives à la création de cette mezzanine ; qu'il y aurait lieu de s'assurer du respect de l'art.5 du titre II du règlement régional d'urbanisme (mezzanines) ;

Considérant que la demande prévoit également de remplacer les menuiseries en façade avant (porte de garage, porte d'entrée et châssis) par des menuiseries de teinte vert amande et la mise en peinture des éléments en bois (cadres de châssis, lucarne et corniche) en blanc ;

Considérant que les plans ne précisent pas les matériaux prévus pour les menuiseries ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'harmoniser les teintes des différents matériaux de la façade ;

Considérant que la demande prévoit également le réaménagement de la zone de recul ;

Considérant que celui-ci comprend la suppression du jardinet et du muret bas existants au profit de la pose de graviers décoratifs et de grandes dalles en béton le longs des accès carrossables et piétons ;

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

Considérant que le règlement communal sur les bâtisses prévoit, en son article 4, de clôturer les zones de recul à l'alignement par un muret bas ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant par ailleurs que l'aménagement de la zone de recul n'est pas entièrement représenté sur le plan du rez-de-chaussée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la profondeur de la terrasse à celle de la construction mitoyenne la plus profonde (de droite) et respecter le code civil en matière de vues obliques depuis la terrasse
- limiter la pose des garde-corps aux limites de la terrasse accessible
- préciser le matériau des menuiseries extérieures et unifier les teintes de ceux-ci
- respecter le titre II dans l'aménagement des combles (mezzanine)
- maintenir le jardin et le muret de clôture de la zone de recul et dessiner entièrement l'aménagement de la zone de recul dans le plan du rez-de-chaussée

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, 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 16665 – Demande de Monsieur et Madame Grégory et Marie DEPASSE & DEKEULENEER pour agrandir et transformer une maison unifamiliale 3 façades sise rue Henri Simons 7

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	agrandir et transformer une maison unifamiliale 3 façades
ENQUETE :	du 23 mars 2017 au 6 avril 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
AUDITION :	Madame Marie DEKEULENEER, la demanderesse et Monsieur Abel CLARES, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone d'habitat du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10/03/1987 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La transformation des deux lucarnes existantes en toiture latérale ;
- L'aménagement des combles 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 23 mars 2017 au 6 avril 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le décrochement existant actuellement à l'angle des façades latérale et arrière sera comblé par un nouveau volume ;

Considérant que le nouveau volume conservera l'inclinaison de la toiture existante en toiture latérale ;

Considérant qu'il s'alignera en profondeur avec la façade arrière et en largeur avec la façade latérale existantes ;

Considérant que le nouveau volume ne débordera pas de la zone de bâtisse prévue au plan particulier d'affectation du sol n° 42 ;

Considérant que, vu l'implantation du bien, il sera invisible depuis l'espace public, d'autant que la façade latérale donne sur le terrain du centre sportif de la forêt de Soignes et ne participera pas à l'esthétique de l'ensemble du quartier ;

Considérant que le parement de l'extension sera, en façade latérale, identique à celui de la façade existante (briques peintes en blanc), tandis que la façade arrière sera isolée et recouverte d'un crépi de teinte claire, identique à celui placé sur la maison mitoyenne ;

Considérant que la toiture du nouveau volume suivra la pente de l'existante, dans laquelle elle se fondera, adoptant la même couverture ;

Considérant que l'extension permettra d'agrandir l'espace de vie et de l'ouvrir largement sur le jardin ;

Considérant que la demande porte également sur la transformation des deux lucarnes existantes en toiture latérale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne supérieure (au niveau du 2^{ème} étage) dépassera, en hauteur, le profil de la toiture de plus de 2 m ;

Considérant que cette lucarne présentera une hauteur de 2,25 m pour une largeur de 2,80 m ;

Considérant qu'il s'agit de l'agrandissement de la lucarne existante, mesurant actuellement 1,15 m de hauteur pour 1,70 m de largeur ;

Considérant que la hauteur sous plafond sous cette lucarne sera de 2,30 m ;

Considérant néanmoins qu'il serait possible de conserver cette hauteur sous plafond tout en diminuant la hauteur de la lucarne par rapport au profil de toiture en augmentant son retrait par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que la lucarne existante au niveau du premier étage sera elle-aussi agrandie ;

Considérant qu'elle présente actuellement une hauteur de 1,60 m pour une largeur de 2,15 m ;

Considérant que, suite au prolongement de la toiture au-dessus de l'extension du rez-de-chaussée, elle sera élargie jusqu'à 5,30 m ;

Considérant que sa hauteur sera portée à 1,75 m ;

Considérant que les lucarnes transformées seront couvertes de zinc de couleur anthracite ;

Considérant qu'elles seront dotées de toitures plates et ne présenteront pas de corniche débordante ;

Considérant que cette esthétique ne s'intègre pas aux caractéristiques urbanistiques du bâti circonvoisin ;

Considérant néanmoins que, vu l'implantation de la maison en fond de rue, ces lucarnes ne seront que très peu perceptibles depuis l'espace public ;

Considérant par conséquent que la transformation des deux lucarnes existantes en toiture latérale 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 acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que l'agrandissement de la lucarne au 2^{ème} étage permet l'aménagement des combles en une 3^{ème} chambre avec salle de bain et dressing ;

Considérant que la cage d'escalier sera prolongée d'un étage afin de permettre un accès à ces nouvelles pièces de vie ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Diminuer la hauteur de la lucarne du 2^{ème} étage de façon à se conformer aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (2 m de haut, mesuré verticalement),
- Prévoir une esthétique plus conforme à celle du voisinage pour les deux lucarnes (corniche débordante, proportion du vitrage plus importante, ...).

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

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

18^{ème} OBJET

Dossier 16662 – Demande de Monsieur et Madame Hugues & Marina DESCHAUX-de WAHA pour agrandir le rez-de-chaussée et rehausser la façade arrière d'une maison unifamiliale sise avenue Henri de Brouckère 105A

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	agrandir le rez-de-chaussée et rehausser la façade arrière d'une maison unifamiliale
ENQUETE :	du 23 mars 2017 au 6 avril 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIF :	dérogation à l'art. 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)
AUDITION :	Madame Marina de WAHA, la demanderesse.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir le rez-de-chaussée et rehausser la façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **La construction d'une extension en façade latérale du rez-de-chaussée ;**
- **La rehausse de la façade et de la toiture arrière ;**
- **Le percement d'une baie en façade latérale au rez-de-chaussée entre la maison et l'extension projetée ;**

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 23 mars 2017 au 6 avril 2017 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 – mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce que l'extension projetée en façade latérale du rez-de-chaussée modifie l'implantation du bâtiment ;

Considérant que le bien est longé, en façade latérale gauche par une voirie piétonne (rue Antoine Vandergoten), large d'1,35 m ;

Considérant que la maison observe un retrait latéral de forme triangulaire par rapport à celle-ci ;

Considérant que le terrain est actuellement clôturé vers la ruelle par un muret dont la hauteur décroît progressivement vers le fond du jardin ;

Considérant que ce retrait est inexistant en façade avant et s'accroît jusqu'à atteindre 4,40 m au niveau de la façade arrière ;

Considérant que, vu sa situation enclavée entre deux bâtiments, la partie du jardin existante en zone de retrait latéral ne bénéficie pas d'un ensoleillement important et qu'il est difficile d'y obtenir des plantations de qualité ;

Considérant que l'extension projetée comblerait ce triangle, que sa façade arrière s'implanterait perpendiculairement au mur de clôture ;

Considérant qu'elle présentera une profondeur totale de 9,80 m par rapport à la façade à rue, et que sa façade arrière ne dépassera, en profondeur, la façade arrière de la maison que de 0,80 m ;

Considérant que cette annexe abritera un espace de rangement pour vélos, une buanderie et un w-c ;

Considérant qu'une des baies de fenêtre existantes dans la façade latérale de la maison sera agrandie en une baie de porte, afin de permettre un accès direct depuis celle-ci au nouveau volume qui lui sera accolé ;

Considérant qu'une baie existe actuellement dans le mur de clôture vers la rue Vandergoten ;

Considérant qu'un accès secondaire à la maison vers la ruelle sera maintenu dans la nouvelle façade de l'extension latérale ;

Considérant que la largeur de la rue Vandergoten ne sera pas modifiée, qu'un passage libre d'1,35 m de largeur sera maintenu ;

Considérant également que la nouvelle porte prévue en façade latérale s'ouvrira vers l'intérieur, de façon à ne pas empiéter sur l'espace public ;

Considérant que les façades de l'extension seront bardées de lattes de bois horizontales ;

Considérant que celui-ci est prévu en bois clair traité ; qu'un soubassement (muret) est prévu le long de la voirie piétonne ;

Considérant, vu la configuration de la parcelle, le faible impact visuel de l'extension depuis l'avenue de Brouckère ;

Considérant que l'arbre présent en zone de retrait latéral sera abattu ;

Considérant que cet arbre atteint des dimensions considérables (hauteur proche de celle des maisons voisines) et que ses branches touchent les façades latérales des n° 105A et 107 ;

Considérant que son gabarit est par conséquent trop important au vu de son implantation ;

Considérant que, en fond de parcelle, le muret de clôture vers la rue Vandergoten sera longé d'un treillis et d'une haie, conformément au règlement communal sur les bâtisses ;

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

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une extension à l'arrière du 2ème étage ;

Considérant qu'il s'agit de la rehausse de la façade arrière et de la modification de la toiture ;

Considérant qu'il existe actuellement, de fait, une grande lucarne en toiture arrière ;

Considérant que cette lucarne semble, d'après les photographies aériennes, être déjà présente en 1953 ;

Considérant que cette lucarne présente une hauteur de 1,50 m pour une largeur de 4,30m ;

Considérant qu'elle s'accrole au pignon mitoyen de gauche (n°105) ;

Considérant que l'extension projetée consistera en une rehausse de la façade arrière sur toute la largeur de celle-ci ;

Considérant que cette rehausse portera sur une hauteur de 3m et que l'extension projetée ne dépassera pas en hauteur, ni en profondeur, le profil mitoyen (n°105) ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière permettra de bénéficier d'une hauteur sous plafond de 2,70 m sur toute la superficie de l'extension ;

Considérant que cet agrandissement permettra de porter le nombre de chambres dans la maison à quatre ;

Considérant que le nouveau volume sera isolé par l'extérieur, en façade arrière et également en façade latérale ;

Considérant qu'il sera recouvert d'un enduit de teinte claire sur isolant ;

Avis favorable.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en mitoyenneté (titre I, art. 3) est acceptée par la commission de concertation et le permis peut être délivré.

19^{ème} OBJET

Dossier 16610 – Demande de S.A. ALFA PARK pour modifier l'activité commerciale (parking de dissuasion) et régulariser différents travaux relatifs au parking en plein air (pose d'un auvent, mise en fonction du matériel contrôlant l'accès du parking et réalisation d'une rampe d'accès au parking en toiture) sis Boulevard du Souverain 240

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

DESCRIPTION : modifier l'activité commerciale (parking de dissuasion) et régulariser différents travaux relatifs au parking en plein air (pose d'un auvent, mise en fonction du matériel contrôlant l'accès du parking et réalisation d'une rampe d'accès au parking en toiture)

ENQUETE : du 17 février 2017 au 3 mars 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe A ou à l'annexe B déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)
- application de l'art. 147 du COBAT: Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2

AUDITION : Néant – Report d'avis

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :
Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de modifier une partie de l'activité commerciale (parking lié au commerce en parking mis à disposition d'abonnés) et régulariser différents travaux relatifs au parking en plein air (pose d'un auvent, mise en fonction du matériel contrôlant l'accès du parking et réalisation d'une rampe d'accès au parking en toiture) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement d'un parking dit « de dissuasion » sur une partie de la toiture plate accessible au 2^{ème} étage, en fait d'un parking longue durée éventuellement réservé à des abonnés
- la régularisation de divers travaux effectués sur le parking en plein air, à savoir :
 - la pose d'un auvent au-dessus des points de retraits des achats en ligne,
 - la mise en fonction du matériel contrôlant l'accès du parking,
 - la réalisation d'une rampe d'accès au parking en toiture et
 - la réalisation d'une entrée supplémentaire au site, le long du boulevard du Souverain, à proximité du bâtiment principal du site ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 février 2017 au 3 mars 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande de permis mentionne explicitement qu'il s'agit d'aménager un parking de transit sur une partie de la toiture du bâtiment ;

Considérant que la prescription 28 du PRAS prévoit que la localisation de ces parkings soit indiquée en surimpression sur la carte des affectations du sol ; qu'elle peut être adaptée dans le cadre d'un plan particulier d'affectation du sol et à la condition de rester à proximité immédiate de la gare et/ou de la station de transports en commun concernée ;

Considérant que la carte des affectations ne mentionne aucun parking en surimpression au droit de l'objet de la demande ;

Considérant en outre que de tels parkings doivent également prévoir l'installation de parkings pour vélos, et ce tant pour le parking de courte que de longue durée ;

Considérant que la demande ne prévoit actuellement l'aménagement d'aucun emplacement pour vélos ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des emplacements de vélos en suffisance sur le site, en vue de répondre à cette disposition du PRAS ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

– Application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) :

- point 28) toute modification ou extension des projets figurants à l'annexe A ou à l'annexe B du COBAT déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement (modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A) ;
- point 31) Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2 ;

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 02/06/2016, ses références 1982.2241/53/CC/ac ;

Considérant que le rapport d'incidences joint à la demande a été déclaré conforme et complet en date du 18 janvier 2017 ;

Vu l'avis favorable de Bruxelles-Mobilité du 22/03/2017 ;

Considérant en effet que ce projet s'inscrit dans le cadre d'une politique de stationnement coordonnée et régulatrice, en créant plus de parking de transit ;

Considérant que la demande a pour objectif en plaçant un contrôle d'accès à ce parking privé, de combiner parking commercial et parking pour les navetteurs ainsi que pour les résidents en soirée ;

Considérant que les barrières d'accès au site sont reculées, pour éviter les remontées de files sur l'espace public, hormis au droit de l'accès à régulariser, le long du boulevard du Souverain ;

Considérant que cette entrée supplémentaire le long de la voirie régionale a été aménagée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette nouvelle entrée génère un risque supplémentaire pour les piétons et de remontées de files le long du boulevard, au vu du double sens instauré ;

Considérant qu'une possibilité aisée d'accès existe via les deux autres entrées situées le long du boulevard, ainsi que depuis l'avenue Dehoux ;

Considérant que la gestion actuelle des accès à ce parking s'effectue par des barrières fermées de 6h00 à 8h30, ce qui génère des files d'attente sur l'avenue Demey et empêche d'y circuler normalement ;

Considérant que le parking reste accessible gratuitement en soirée ;

Considérant que les carrefours du boulevard du Souverain avec la chaussée de Wavre et avec l'avenue Demey permettent des demi-tours sécurisés pour accéder au site ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de supprimer cet accès accidentogène et générant des problèmes de fluidité du trafic le long de cet axe structurant, déjà particulièrement encombré aux heures de pointes ;

Considérant que la pompe à essence présente entre les 2 entrées depuis le boulevard du Souverain devrait pouvoir disposer d'un accès permanent et indépendant du parking ;

Considérant qu'en semaine, la capacité du parking est supérieure à la demande pour les usagers des commerces ;

Considérant que la demande comporte également la mise en conformité de certains éléments :

- la pose d'un auvent,
- la mise en fonction du matériel contrôlant l'accès du parking,
- la connexion du parking ainsi que la rampe d'accès au parking en toiture

Considérant que la rampe d'accès au parking en toiture est indispensable à l'exploitation des parkings implantés en toiture ;

Considérant que le partage des emplacements de voiture permet de compenser la « surcapacité » du parking en semaine et l'extension du nombre d'emplacements ;

Considérant toutefois que la mise en place de ce parking de transit ne doit pas mettre en danger la circulation piétonne le long du boulevard du Souverain ;

Considérant que les plans doivent indiquer plus clairement le cheminement des véhicules depuis les boulevards pour accéder aux parkings extérieurs ;

Considérant que les cheminements piétons depuis ces entrées ne sont pas ou peu prévus ; qu'il y aurait lieu d'améliorer et de sécuriser ceux-ci entre les différentes entrées du site et les commerces ;

Vu l'avis du SIAMU du 2/06/2016 (réf. 1982.2241/53/CC/ac) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **répondre à l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 02/06/2016, ses références 1982.2241/53/CC/ac,**
- **supprimer toute mention relative à un parking de dissuasion ou de transit au profit d'un parking destiné principalement à la clientèle des enseignes présentes sur le site,**
- **adapter les barrières de contrôle afin qu'elles permettent, en tout temps, l'accès au parking situé au rez-de-chaussée du site, éventuellement en tarifant son usage au-delà d'une certaine durée en journée,**
- **supprimer l'entrée aménagée, sans permis d'urbanisme, boulevard du Souverain, à contre-sens de la sortie du site,**
- **réduire l'entrée carrossable au site côté boulevard du Souverain,**
- **améliorer et sécuriser les cheminements piétons entre les différentes entrées du site et les commerces,**
- **indiquer plus clairement le cheminement des véhicules depuis les boulevards pour accéder aux parkings extérieurs,**
- **prévoir des emplacements de vélos en suffisance sur le site, en vue de répondre aux objectifs visés par le PRAS,**
- **améliorer la lecture des plans, notamment en précisant les informations relatives aux emplacements de stationnement (localiser et numéroter les emplacements pour chaque niveau), en marquant le sens de circulation et en indiquant les pentes.**
