

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

22-06-2017

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur Michaël BRIARD, membre BDU-DU
Mademoiselle VANHOESTENBERGHE E., membre BDU-DMS (à partir du point 8)
Monsieur J. VACANT, membre IBGE
Madame Ch. WAUTERS, membre Citydev (à partir du point 8)
Madame R. SNAPS, ingénieur
Madame C. KUHN, architecte
Madame R. WYFFELS, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur B. COLLARD, Mr Ch. MAGDALIJNS

1^{er} OBJET

Dossier 16720 – Demande de Monsieur Volker HAHN pour construire une extension au rez et 1^{er} étage, réaliser une lucarne, transformer la toiture et aménager les combles d'une maison unifamiliale, avenue des Meuniers 99

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une extension au rez et 1^{er} étage, réaliser une lucarne, transformer la toiture et aménager les combles d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 24 mai 2017 au 7 juin 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur) et art. 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

- dérogations aux articles 3 (zone de recul - jardinet) et 4 (zone de recul - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses

AUDITION : Monsieur Volker HAHN, le demandeur et Mesdames CALLEGHER et CERISOLA, les architectes.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de construire une extension au rez et 1^{er} étage, réaliser une lucarne, transformer la toiture et aménager les combles d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la construction d'une remise à l'arrière du rez-de-jardin
- la construction d'une extension à l'arrière du bel-étage (1^{er} étage) et la modification de la terrasse et de l'escalier d'accès au jardin
- la rehausse et la modification de la toiture
- la construction d'une lucarne et l'aménagement des combles
- la régularisation du remplacement des menuiseries en façade avant
- l'abattage d'un arbre

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 24 mai 2017 au 7 juin 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une extension sur 2 niveaux, à l'arrière des rez-de-jardin et bel-étage ;

Considérant que l'extension du rez-de-jardin vient entièrement s'adosser à une construction existante mitoyenne à droite, et observe un recul d'environ 2,50m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant dès lors que la construction de cette extension n'a engendré aucune rehausse des murs mitoyens ;

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 ainsi que la terrasse projetées à l'arrière du bel-étage dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant néanmoins que cette extension du 1^{er} étage vient en partie d'appuyer contre la construction mitoyenne existante, à droite, et qu'elle observe également ce recul de 2,5m par rapport à la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant que la terrasse existante est quelque peu agrandie en profondeur (environ 70cm) ; que celle-ci est implantée en recul de 15cm de la limite mitoyenne, permettant ainsi la rehausse éventuelle du mur mitoyen ;

Considérant qu'un brise-vue et un bac à plantes fixe sont prévus de son côté gauche, de manière à respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant que qu'elle est entièrement implantée entre la limite mitoyenne de gauche et l'extension du 1^{er} étage ;

Considérant de plus que cette terrasse présente des dimensions réduites et sert essentiellement de palier à l'escalier d'accès au jardin, lui assurant ainsi un caractère accessoire ;

Considérant que l'escalier est placé à moins d'1,90m de la limite mitoyenne de gauche, engendrant des vues droites non conformes au code civil ;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer le respect de ce règlement, sans rehausse des murs ou clôtures mitoyens ;

Considérant que la demande prévoit également de modifier le volume de toiture existant par la rehausse de celui-ci en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de la toiture à l'arrière de l'immeuble dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que cette rehausse s'adosse en partie à la construction mitoyenne de gauche (la plus élevée) ;

Considérant que la demande prévoit également la modification de la pente de la toiture avant et la rehausse d'environ 90cm du faîte, ainsi que la construction d'une lucarne en toiture avant ;

Considérant que la transformation de la toiture permet d'améliorer l'habitabilité des combles et d'y aménager une chambre supplémentaire avec salle d'eau confortable ;

Considérant que ces modifications n'engendrent que des rehausses relativement limitées des murs mitoyens ;

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, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du remplacement des menuiseries d'origine par des menuiseries en PVC blanc ;

Considérant que celles-ci s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant cependant que la corniche a été couverte de PVC ; qu'il y aurait lieu d'améliorer son aspect par la pose d'une corniche plus esthétique ;

Considérant que la demande prévoit également l'abattage d'un arbre dans le jardin ; que celui-ci est implanté à faibles distances de la façade arrière de l'immeuble et de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul – jardinet et clôtures et avant-corps (art. 3 et 4) en ce que celle-ci a été largement dallée et en ce que le muret de clôture avec l'espace public a été réduit, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la zone de recul participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'améliorer l'aspect paysager de la zone de recul par l'augmentation des surfaces plantées et perméables ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) et au règlement communal sur les bâtisses en matière de de zone de recul – jardinet et clôtures et avant-corps (art. 3 et 4) ne sont donc pas acceptables ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **déplacer l'escalier d'accès au jardin à min. 1,90m des limites de propriété, prévoir des brise-vues de manière à respecter le code civil en matière de vues, sans rehausses des murs ou clôtures mitoyennes ou fournir un accord écrit et enregistré du propriétaire voisin relatif aux vues non conformes au code civil**
- **prévoir, en façade avant, une corniche plus esthétique (pas de PVC)**
- **améliorer l'aspect paysager de la zone de recul en prévoyant une bande plantée centrale supplémentaire et un muret de clôture, à l'alignement, au droit de celle-ci**

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 acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

Les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses sont quant à elles refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 16732 – Demande de Madame Nina ILLERT pour mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale quatre façades sise avenue Louis Vercauteren 14

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale quatre façades
ENQUETE :	du 24 mai 2017 au 7 juin 2017. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement : <ul style="list-style-type: none">- le fait que les plans ne reflètent pas la situation réelle de fait- diverses constructions ont été réalisées dans le jardin sans l'accord du voisin, notamment le placement d'une haie de bambous dont la hauteur dépasse la limite autorisée
MOTIFS :	dérogations aux art.7 (implantation - constructions isolées), art. 11 (aménagement de la zone de recul) et art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU - dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
AUDITION :	Madame Nina ILLERT, la demanderesse et Monsieur Lorenzo RUSCHELLA, l'architecte et Monsieur VAN DIERENDONCK, le réclamant.

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

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

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

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

- **de transformations intérieures au rez-de-chaussée (réorganisation des espaces dans le hall, fusion de la réserve et chaufferie en un espace buanderie, transformation du garage en salle de jeux et création d'une cuisine ouverte sur le petit salon) ;**
- **de l'agrandissement de trois des chambres du 1^{er} étage ;**
- **de l'agrandissement de la terrasse à l'arrière de la maison ;**
- **du remplacement et déplacement de la cabane de jardin ;**
- **de la réorganisation des zones de recul et de retrait latéral ;**
- **de la rehausse des pilastres placés à l'alignement et du placement d'un portail automatique ;**

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 24 mai 2017 au 7 juin 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le fait que les plans ne reflètent pas la situation réelle de fait et que diverses constructions ont été réalisées dans le jardin sans l'accord du voisin, notamment le placement d'une haie de bambous dont la hauteur dépasse la limite autorisée ;

Considérant que l'architecte a déclaré en séance quels travaux ont été modifiés dans le bien ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter la demande en concordance avec les travaux réellement exécutés ;

Considérant que la cuisine a été agrandie vers le hall d'entrée et ouverte vers le petit salon ;

Considérant dès lors que le hall d'entrée a été réorganisé afin de permettre la création de rangements dans la cuisine ;

Considérant que cette réorganisation concerne la zone de vestiaire dont la profondeur est diminuée, requérant le déplacement de la porte de la toilette ;

Considérant que le garage a été transformé en salle de jeux ; que la porte de garage y associée est donc remplacée par une porte vitrée coulissante ;

Considérant que les espaces de réserve et de chaufferie ont été fusionnés pour être transformés en espace buanderie ;

Considérant qu'une ouverture entre le hall de nuit et la cage d'escalier a été réalisée ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, la superficie du hall de nuit a été diminuée afin de créer un dressing accolé à la chambre parentale ;

Considérant que le mur porteur existant entre la chambre parentale et le dressing projeté a été démoli sur sa moitié permettant une connexion aisée entre les deux pièces ;

Considérant que la salle de douche existante a été légèrement agrandie ;

Considérant que la 2^{ème} chambre a été agrandie en supprimant la toilette initialement présente en partie avant du bâtiment et en intégrant ce volume dans ladite chambre ;

Considérant que la porte d'entrée en bois peinte en blanc avec imposte et petits bois a été remplacée par une porte en bois plein peinte en blanc ;

Considérant que l'ensemble des châssis ont été remplacés à l'identique par des châssis à division bipartite en bois peints en blanc, à l'exception d'un châssis dans la chambre parentale et du châssis de la cuisine ;

Considérant que la baie de fenêtre, donnant au Sud-ouest, dans la chambre parentale au 1^{er} étage a été élargie de 10 cm ;

Considérant également que le châssis sans division de la cuisine a été remplacé par un châssis à division bipartite de mêmes dimensions que celui autorisé (façade latérale) ;

Considérant que ces modifications extérieures s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) en ce que la cabane implantée dans la zone de retrait latéral modifie l'implantation existante du bien ;

Considérant que la cabane autorisée dans le précédent permis a été agrandie et déplacée ;

Considérant que la cabane autorisée occupait une superficie de 9,31 m² et qu'elle présentait une hauteur de 2,56 mètres ; qu'elle fait désormais 15,87 m² ;

Considérant qu'elle s'implante désormais dans la zone de retrait latéral gauche pratiquement contre la limite de parcelle ;

Considérant que la demanderesse indique en séance que la cabane est placée dos à la cabane du jardin voisin (avenue Louis Vercauteren 16) ;

Considérant cependant que les photos aériennes depuis 1996, montre que la cabane du jardin voisin (n°16) est implantée en fond de parcelle dans la zone de cours et jardin ;

Considérant également qu'une extension pour l'entreposage de bois en partie gauche de la cabane a été aménagée ;

Considérant que, compte tenu du gabarit imposant de la cabane, son implantation très proche de la limite mitoyenne ne permet pas le bon entretien de la haie et ne reflète pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation et gabarit des constructions isolées (titre I, art. 7) n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et d'entretien des zones de recul (titre I, art. 11), d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et de zones latérales non-aedificandi (titre II, art. 3) en ce que deux emplacements de stationnement ont été aménagés dans la zone de recul et de retrait latéral gauche ;

Considérant que la terrasse située à l'arrière de la maison a été agrandie vers la zone de retrait latéral droite et aménagée en pierres de Bourgogne ;

Considérant que le garage autorisé a été supprimé et transformé en salle de jeux avec modification de sa porte (porte coulissante plus étroite de 10 cm en lieu et place de la porte de garage) ;

Considérant que la demanderesse déclare en séance que le garage a été modifié car il ne pouvait être exploité tel quel ;

Considérant que la voie d'accès vers ce garage a été supprimée et végétalisée afin de recréer une zone de recul conforme aux règlement régional d'urbanisme et règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant cependant que la voie d'accès vers l'entrée de la maison a été transformée en deux emplacements de stationnement en enfilade ;

Considérant également que les pilastres placés à l'alignement ont été rehaussés afin de permettre le placement d'un portail à ouverture automatique à front de rue ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'aménager une allée carrossable en absence d'un garage exploitable en tant que tel ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de maintenir une zone de recul aménagée en jardinet planté en pleine terre, à l'exception de la seule voie d'accès piétonne vers la porte d'entrée de la maison ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et d'entretien des zones de recul (titre I, art. 11), d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et de zones latérales non-aedificandi (titre II, art. 3) ne sont pas acceptables;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **adapter les plans selon les travaux réalisés après l'introduction de la présente demande de permis d'urbanisme ;**
- **supprimer ou remplacer la cabane de jardin actuelle par une cabane de jardin de dimensions identiques à celle autorisée précédemment et la déplacer à l'endroit autorisé ;**
- **supprimer les deux emplacements de stationnement aménagés en zone de recul et de retrait latéral ;**
- **remplacer le portail d'entrée par un portillon piéton (largeur maximale de 1,20 m avec adaptation des pilastres en conséquences) ;**
- **compléter les plans avec l'aménagement de la zone de recul, des zones de retrait latéral et de la zone de cours et jardin en ce compris les jeux en bois placés à proximité de la limite mitoyenne avec la propriété voisine (n°12) ;**
- **supprimer toutes les constructions générant des vues droite vers la propriété voisine (n°12) ;**
- **réaménager les zones de recul et de retrait latéral en jardinets plantés en pleine terre, hors accès piétons à l'habitation ;**

Les dérogations aux art.7 (implantation - constructions isolées), art. 11 (aménagement de la zone de recul) et art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du règlement régional d'urbanisme et dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) sont refusées par la commission de concertation ;

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

3^{ème} OBJET

Dossier 16730 – Demande de Monsieur et Madame Dominique - Soledad DESCHAMPS - GARZON pour rénover et aménager un abri sis en fond de jardin d'une maison unifamiliale avenue François-Elie Van Elderen 50

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rénover et aménager un abri sis en fond de jardin d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 24 mai 2017 au 7 juin 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)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur Dominique DESCHAMPS, le demandeur et Monsieur Alain THIROT, 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 rénover et aménager un abri sis en fond de jardin d'une maison unifamiliale ;**

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation de l'abri de jardin situé en fond de parcelle en local aménagé pour la détente et le rangement, avec rehausse de sa toiture (superficie totale de 13,09 m²) ;
- la création d'un auvent en partie avant droite de l'abri de jardin abritant un barbecue et un espace de rangement et de préparation,
- l'agrandissement de la terrasse à l'avant de l'abri de jardin,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 mai 2017 au 7 juin 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'abri de jardin se situe en fond de parcelle, adossé à l'arrière de l'abri de jardin de fond de parcelle du n°85, de la rue Albert Meunier ;

Considérant dès lors 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 construction de cet abri de jardin, ancien poulailler, a été autorisée par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 10/07/1926 ;

Considérant que l'espace poulailler de l'abri de jardin existant sera supprimé ;

Considérant que le mur arrière de l'abri de jardin voisin (n°85, rue Albert Meunier) sur lequel s'adossera l'abri de jardin projeté présente une hauteur de 3,73 mètres en sa partie la plus basse ;

Considérant qu'en partie droite l'abri de jardin projeté dépassera, en largeur, de 1,29 m l'arrière de l'abri de jardin voisin ;

Considérant que la hauteur de la toiture monopente de l'abri de jardin sera augmentée de 28 cm au niveau du faîte et de 35 cm au niveau de la corniche ;

Considérant que le toit sera en tuiles de terre-cuite de ton noir similaire à celui de la maison ;

Considérant que l'abri de jardin se composera de deux parties, un local destiné à la détente (8,72 m²) à gauche et un local de rangement (3,13 m²) à droite ;

Considérant qu'une porte-fenêtre à 3 vantaux (fixe pour celui de gauche) et une porte vitrée permettront d'accéder aisément à ces deux espaces ;

Considérant que ces éléments vitrés (3,14 m de large) permettront d'éclairer la pièce de détente de manière satisfaisante ;

Considérant que l'éclairage de la pièce de rangement sera assuré par la pose d'une tabatière en toiture ;

Considérant qu'un auvent sera adossé à la partie droite de la façade avant ;

Considérant que cet auvent, de 3,10 m de large et 1,50 m de profondeur, présentera une colonne de soutien métallique ronde (diamètre de 0,12 m) sur son coin avant gauche ;

Considérant qu'il abritera un coin barbecue (0,65 m²) adossé à la façade et un petit espace de rangement (bois) et de préparation (0,27 m²) côté mitoyen droit ;

Considérant que le conduit d'évacuation des fumées depuis le foyer du barbecue débouchera en toiture au-dessus de l'auvent à une hauteur de 3,40 m et implanté à une distance de +/- 2,65 mètres de la limite de propriété (vers le n°85, rue Albert Meunier) ;

Considérant que l'ensemble de l'abri de jardin présentera un crépi de ton anthracite en soubassement et de ton gris blanc-beige en élévation ;

Considérant qu'une terrasse semi-couverte en klinkers sera installée à l'avant de l'abri de jardin sur une profondeur de 1,50 m ;

Considérant qu'un muret de 0,65 m de hauteur sera installé en bordure extérieure avant de l'auvent, permettant un accès aisé au coin barbecue uniquement depuis la terrasse ;

Considérant le maintien d'un jardin d'agrément planté en pleine terre d'un peu plus de 11 mètres de profondeur ;

Considérant par conséquent que ces aménagements ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que les murs mitoyens de l'abri seront épaissis pour atteindre une épaisseur de 27 cm (maçonneries enduites de crépi et isolant extérieur), mais que le mur de gauche ne sera pas implanté à cheval sur les axes mitoyens ;

Considérant que cet aménagement ne permettrait pas, en cas de constructions similaires sur les parcelles voisines, de réaliser un ancrage satisfaisant ;

Considérant également que le demandeur déclare en séance vouloir isoler l'abri de jardin par l'extérieur ;

Considérant que cette isolation par l'extérieur ne peut être effectuée sans l'obtention d'un accord enregistré préalable des voisins concernés ;

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 ;

Avis favorable à condition de prévoir :

- **soit des murs mitoyens conformes aux dispositions de l'article 7 du règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine, d'une épaisseur de 28 cm, construit à cheval sur la limite de propriété) ;**
- **soit des murs mitoyens de 14 cm d'épaisseur construits à 14 cm de la limite mitoyenne.**

La dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons) est refusée par la commission de concertation ;

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

4^{ème} OBJET

Dossier 16717 – Demande de Monsieur François-Xavier VAN DAMME pour transformer une maison unifamiliale, réaménager une annexe indépendante en bureau (profession libérale) et régulariser un emplacement de parking en zone de recul, avenue des Frères Goemaere 22

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale, réaménager une annexe indépendante en bureau (profession libérale) et régulariser un emplacement de parking en zone de recul

ENQUETE : du 24 mai 2017 au 7 juin 2017. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- **le changement d'affectation de l'abri de jardin en bureau et les nuisances liées à cette transformation (passage des clients et autres en intérieur d'îlot)**
- **l'augmentation de la hauteur de ce bâtiment ainsi que l'ajout d'une salle de bain et d'une terrasse pour ce bureau de 6m²**
- **l'absence d'indications concernant les fenêtres et les vues sur les jardins; des alternatives ne seraient-elles pas possible afin de limiter l'impact visuel et l'empiètement sur tous les jardins en milieu d'îlot (réaffectation du garage dans le prolongement des cabanes des n°21 et 23 par exemple)**
- **2 sapins de grande taille qui limitent l'ensoleillement du jardin voisin (21 Van Elderen) et qui sont en plein vent en cas de tempête**

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (zone de recul)
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul - jardinet)
- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur François-Xavier VAN DAMME et Madame HALLOY les demandeurs ; Mme STORME et M. PETRE, 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 une maison unifamiliale, réaménager une annexe indépendante en bureau (profession libérale) et régulariser un emplacement de parking en zone de recul ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de la loggia située en façade arrière
- la mise en conformité du déplacement des baies en façade latérale
- la création, au rez-de-chaussée, de baies dans les murs porteurs et d'une trémie dans le plancher
- la transformation et l'agrandissement de l'abri de jardin en bureau pour profession libérale
- le réaménagement des abords (jardin, zone de retrait latéral et zone de recul)
- la régularisation de l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 mai 2017 au 7 juin 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- le changement d'affectation de l'abri de jardin en bureau et les nuisances liées à cette transformation (passage des clients et autres en intérieur d'îlot)
- l'augmentation de la hauteur de ce bâtiment ainsi que l'ajout d'une salle de bain et d'une terrasse pour ce bureau de 6m²
- l'absence d'indications concernant les fenêtres et les vues sur les jardins ; des alternatives ne seraient-elles pas possibles afin de limiter l'impact visuel et l'empiètement sur tous les jardins en milieu d'îlot (réaffectation du garage dans le prolongement des cabanes des n°21 et 23 par exemple)
- 2 sapins de grande taille qui limitent l'ensoleillement du jardin voisin (21 Van Elderen) et qui sont en plein vent en cas de tempête ;

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

Considérant que la loggia existante, située au centre de la façade arrière, est légèrement agrandie et remplacée par une petite extension vitrée ;

Considérant que les baies de la façade latérale de l'extension construite en 1965 ont été déplacées par rapport au permis d'urbanisme délivré à l'époque ;

Considérant qu'il s'agit de travaux réalisés à la construction de l'extension ; que les baies ne sont pas modifiées et ne sont que légèrement déplacées par rapport à la situation existante de droit ;

Considérant que les modifications intérieures permettent la création d'espaces plus spacieux et lumineux ;

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 porte également sur la transformation de l'abri de jardin existant en bureau pour profession libérale ;

Considérant que cette transformation engendre un agrandissement du volume de la construction existante et des rehausses des murs mitoyens avec 3 propriétés ;

Considérant de plus que l'abri accueillerait un bureau de 6m², une salle de douche et un coin café/réunion de 10,9m² ;

Considérant la présence de nombreuses constructions de ce genre dans les jardins de ce quartier ;

Considérant que celles-ci sont historiquement utilisées comme abris de jardin, remises, pigeonniers ;

Considérant que ces utilisations restent l'accessoire du jardin et qu'il y a lieu de maintenir cette situation pour les constructions existantes en intérieur d'îlot ;

Considérant par conséquent que cette transformation serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul – jardinet (art.3) en ce que la demande porte sur la régularisation de l'aménagement d'une zone dallée et d'un emplacement de stationnement en zone de recul ;

Considérant que cet aménagement a été réalisé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que ces dérogations ne sont ni sollicitées ni motivées ;

Considérant également qu'un garage a été implanté, sans autorisation, le long de la limite mitoyenne latérale de droite ; que celui-ci a été retiré de la demande mais qu'il apparaît encore dans certains plans ;

Considérant de plus que, dans le plan d'implantation fourni dans la demande de permis de M. Halloy en 1965, n'apparaissent ni garage, ni allée carrossable et que le portail d'entrée est réduit au passage piéton d'accès à la porte d'entrée (latérale) ;

Considérant que le maintien de zones de recul et de retrait latéral plantées participe à l'embellissement de l'espace public et donc au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revenir à un aménagement paysager de qualité, respectant les articles 11 et 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme ainsi que les articles 3 et 4 du règlement communal sur les bâtisses et de réduire le portail installé à l'alignement ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art.11) et au règlement communal sur les bâtisses (art.3) relatives à l'aménagement de la zone de recul ne répondent nullement au bon aménagement des lieux et ne peuvent donc être accordées ;

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

Considérant que la demande prévoit également la régularisation des menuiseries placées en façade avant ;

Considérant que celles-ci sont en bois de teinte naturelle ; qu'elles s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales de la construction ;

Considérant cependant que des caissons à volet ont été placés ; que ceux-ci portent atteinte à l'esthétique du bien ;

Considérant que le demandeur a déclaré, en séance, vouloir réaliser une façade esthétique, en accord avec celle de la maison mitoyenne ;

Considérant que la demande porte également sur la modification du relief du sol, notamment par la création d'un mur de soutènement en gabions le long de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que ces modifications ne sont pas clairement représentées dans les plans (coupes en situations existante et projetée) ;

Considérant qu'il y a lieu de spécifier ces actes et travaux sur les plans annexés à la demande ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer le bureau en intérieur d'îlot**
- **maintenir le volume existant de l'abri de jardin et son utilisation accessoire au jardin**
- **supprimer le garage préfabriqué et l'emplacement de stationnement en zone de recul de l'ensemble de la demande (plans et formulaires)**
- **supprimer les chemins carrossables dallés en zone de recul et de retrait latéral, proposer un aménagement paysager planté de ces zones et le dessiner sur les plans**
- **supprimer les caissons à volet posés en façade avant**
- **représenter clairement le relief du sol et les modifications envisagées (plan, coupe,...)**

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme (titre I, art.11) et au règlement communal sur les bâtisses (art.3) sont refusées par la commission de concertation pour les motifs évoquées ci-dessus ;

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

5^{ème} OBJET

Dossier 16724 – Demande de Madame Pascale STORME pour mettre en conformité la reconstruction de l'abri de jardin et la modification des clôtures (zone de recul et jardin) d'une maison unifamiliale, avenue François-Elie Van Elderen 21

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité la reconstruction de l'abri de jardin et la modification des clôtures (zone de recul et jardin) d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 24 mai 2017 au 7 juin 2017. Trois lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- l'opposition à la rehausse du mur mitoyen proposé en vue de la régularisation et aux terrasses au 2^{ème} étage et leur non-conformité au permis délivré
- les nuisances et pertes d'intimité liées aux terrasses en hauteur et à l'étage supplémentaire construit sur l'abri de jardin, qui occasionnera des vues plongeantes sur la propriété du n°22 avenue des Frères Goemaere
- l'affichage de l'enquête publique sur la rue Van Elderen

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- dérogation à l'article 5 du Règlement Communal sur les Bâtisses (clôtures intérieures)

AUDITION : Madame Pascale STORME, la demanderesse et Madame Geneviève LEMAN, l'architecte, Monsieur PETRE, un voisin, Madame HALLOY et Monsieur VAN DAMME, 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 subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la reconstruction de l'abri de jardin et la modification des clôtures (zone de recul et jardin) d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- reconstruire l'abri de jardin situé en fond de parcelle
- modifier les clôtures de la zone de recul et du jardin
- modifier la porte d'entrée

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 mai 2017 au 7 juin 2017 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'opposition à la rehausse du mur mitoyen proposé en vue de la régularisation et aux terrasses au 2^{ème} étage et leur non-conformité au permis délivré
- les nuisances et pertes d'intimité liées aux terrasses en hauteur et à l'étage supplémentaire construit sur l'abri de jardin, qui occasionnera des vues plongeantes sur la propriété du n°22 avenue des Frères Goemaere
- l'affichage de l'enquête publique sur la rue Van Elderen

Considérant qu'un permis d'urbanisme a précédemment été octroyé pour le bien pour transformer et agrandir une maison unifamiliale et abattre un arbre ;

Considérant que cette demande n'incluait aucune intervention sur l'abri de jardin ;

Considérant que la restauration de cet abri s'est avérée nécessaire lors du défrichage du jardin ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation de cet abri par la reconstruction d'un mur en brique le long des limites mitoyennes, d'une façade en brique sur l'étage supérieur, sur la pose de nouvelles menuiseries et de tuiles en toiture ;

Considérant que la demande inclut des photos et témoignages attestant de la présence de l'abri de jardin à rénover, dans sa configuration actuelle, depuis de nombreuses années ;

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

Considérant qu'un mur de maçonnerie de 14cm est érigé sur la propriété de la demanderesse ; que cette configuration n'empêche pas l'éventuelle construction d'un mur sur les parcelles voisines ;

Considérant que les nouvelles baies prévues en façade avant de l'abri gardent des dimensions réduites (95x95cm) et qu'elles respectent le code civil en matière de vues ;

Considérant également que l'abri présente, sur sa partie gauche, une double hauteur ; que la rénovation n'engendre pas de modification de ce volume ;

Considérant que la partie droite de l'abri est légèrement rehaussée (environ 20cm) afin d'unifier les hauteurs de faîte et de corniche de l'abri de jardin sur la partie basse de celui-ci ;

Considérant que l'aspect esthétique et constructif de cet édifice est amélioré par cette rénovation, tout en conservant son utilisation d'abri de jardin ;

Considérant de plus que les dimensions de ce dernier sont limitées, tant en profondeur (2,40m), qu'en hauteur sous plafond (moins de 2m), assurant le maintien de son caractère accessoire ;

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

Considérant que la demande prévoit également d'installer des grilles en ferronnerie sur les 3 côtés de la zone de recul ;

Considérant qu'une des caractéristiques principales de cette cité-jardin est l'aménagement des zones de recul ; que les jardinets en façade avant sont limités par des haies et des portails d'accès aux chemins piétons ;

Considérant que la rehausse sollicitée des pilastres reste ponctuelle ; que la largeur du portail est limitée à 1,20m ;

Considérant toutefois que la grille en ferronnerie implantée à l'alignement est placée devant la haie ;

Considérant que ce bien fait partie d'un ensemble architectural relativement homogène et de qualité qu'il y a lieu de préserver, notamment par le maintien de haies à front de trottoir et de portails de dimensions limitées ;

Considérant que le projet prévoit également l'implantation de clôtures en grillage de 2m de haut à environ 15cm des limites mitoyennes, sur toute la longueur du jardin ;

Considérant que le règlement communal sur les bâtisses prévoit que la hauteur des clôtures intérieures soit limitée à 1,80m ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été formulée sur cette hauteur dérogatoire ;
Considérant que cette dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures (art.5) est limitée à 20cm ; qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que, dans les photos jointes à la demande, la porte d'entrée placée diffère de celle dessinée dans l'élévation de la façade avant ;

Considérant que la porte placée s'intègre relativement discrètement à la modénature de la façade ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- placer la grille de clôture de la zone de recul à l'alignement derrière la haie, qui doit être maintenue à l'alignement
- représenter, dans l'élévation avant, le dessin de la porte d'entrée existante de fait

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures (art.5) est acceptée par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

6^{ème} OBJET

Dossier 16727 – Demande de Monsieur et Madame Werner & Aurélie ENGEL-HENDRICKX pour rénover une maison unifamiliale et isoler la façade arrière, avenue Joseph Chaudron 98

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rénover une maison unifamiliale et isoler la façade arrière

ENQUETE : du 24 mai 2017 au 7 juin 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur) et art. 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- Dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardin) et 7 (épaisseur des murs pignons) du Règlement Communal sur les Bâtisses

AUDITION : Monsieur et Madame Werner & Aurélie ENGEL-HENDRICKX, les demandeurs et Monsieur Julien GAILLARD, 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 rénover une maison unifamiliale et isoler la façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **la mise en conformité du remplacement de la porte d'entrée de la maison et d'un châssis en façade avant,**
- **la mise en conformité de la rehausse de la façade arrière,**
- **le remplacement de la rambarde du balcon sise au-dessus du bow-window en façade avant,**
- **l'extension de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée avec un déplacement de l'escalier d'accès au niveau jardin du côté droit de la terrasse,**
- **la suppression de la véranda sise à l'arrière du 1^{er} étage,**
- **l'agrandissement et l'aménagement des sous-sols,**
- **la transformation d'une chambre du 1^{er} étage en salle de bain et toilette,**
- **la mise en conformité de la construction d'un escalier menant aux combles et de l'aménagement de ceux-ci en deux chambres et une 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 24 mai 2017 au 7 juin 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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépassera la profondeur des deux profils mitoyens voisins de droit ;

Considérant dès lors 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 maison a été construite suite à l'obtention d'un permis de bâtir le 13/03/1930 ;

Considérant que l'immeuble dispose de caractéristiques architecturales représentatives de cette période du début du 21^{ème} siècle ;

Considérant que la véranda construite, sans autorisation, à l'arrière du rez-de-chaussée en lieu et place de la terrasse autorisée en 1930 sera supprimée pour construire une nouvelle terrasse ;

Considérant que la terrasse autorisée à l'arrière du rez-de-chaussée présentait une profondeur maximale de 1,96 mètres et un escalier droit menant au jardin ;

Considérant que la terrasse projetée se développe sur toute la largeur de la façade, soit 5,68 mètres, et sur une profondeur de 3,32 mètres ;

Considérant qu'elle dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde de 0,10 mètres et celui de la construction voisine la moins profonde de plus de 3 mètres (3,32 m) ;

Considérant néanmoins l'existence de fait d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin de la construction voisine de droite d'une profondeur légèrement plus importante que celle de la terrasse sollicitée ;

Considérant dès lors que la terrasse projetée s'adosse au mur mitoyen de cette dite extension existant de fait ;

Considérant que l'accès au jardin est prévu, depuis la terrasse projetée à l'arrière du rez-de-chaussée, par le biais d'un escalier droit, d'une profondeur d'environ 0,92 m au-delà de celle de la terrasse projetée ;

Considérant que cet escalier est implanté contre le mur dressé à cheval sur l'axe mitoyen de droite (vers le n° 100) ;

Considérant que la terrasse et l'escalier seront pourvus de garde-corps en acier laqué ;

Considérant toutefois qu'aucun dispositif n'est prévu en bout de terrasse, côté gauche, permettant d'éviter les vues vers la propriété voisine et que, par conséquent, cette terrasse engendre des vues obliques vers ladite propriété (n°96) ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de façade arrière dépasse la hauteur des deux profils mitoyens voisins de droit ;

Considérant que la façade arrière projetée dépasse de 2,15 mètres la hauteur du profil de la construction voisine la plus haute (n°96) ;

Considérant néanmoins l'existence de fait d'une rehausse de la façade arrière de la construction voisine de droite (n°100) d'une hauteur similaire à celle de la rehausse de façade sollicitée ;

Considérant que l'ensemble des châssis en façade arrière sont modifiés par rapport à la situation de droit de 1930 ;

Considérant que, suite à la rehausse de façade, deux nouvelles baies de fenêtre de 1,63 m de large ont été ajoutées au 2^{ème} étage ;

Considérant que le projet permet de rétablir les caractéristiques architecturales d'origines représentatives de la période de construction (1930) ;

Considérant également que les modifications en façade arrière s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales des constructions voisines ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le mur mitoyen de droite à l'arrière du rez-de-chaussée n'est pas prolongé jusqu'au bout du mur existant et que les extensions des murs mitoyens du sous-sol sont constituées de maçonnerie de 32cm d'épaisseur ;

Considérant qu'il s'agit d'un mur de sous-sol devant soutenir des constructions hors sol ;

Considérant que le règlement communal sur les bâtisses prévoit une épaisseur de briques de 38 cm ;

Considérant qu'il y a également lieu de prolonger le mur mitoyen de droite à l'arrière du rez-de-chaussée jusqu'au bout du mur existant ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses afin de permettre l'utilisation de ce mur pour des éventuelles constructions sur les propriétés voisines ;

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 que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et d'entretien des zones de recul (art.11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et zones latérale non aedificandi, jardinet (art. 3) et clôtures et avant-corps (titre II, art . 4) en ce que la zone de recul est utilisée comme zone de stationnement et qu'elle est entièrement imperméabilisée ;

Considérant que le permis octroyé en 1930, prévoyait la création d'un jardinet à rue clôturé à l'alignement ;

Considérant que cet aménagement n'a jamais été réalisé ;

Considérant dès lors que la zone de recul est entièrement imperméabilisée et sert actuellement de zone de stationnement ;

Considérant que la clôture autorisée par le permis de 1930 est constituée, en partie de gauche, de deux pilastres entourant un portillon aux formes géométriques, et en partie droite d'un muret bas surmonté d'une grille aux motifs similaires à celui du portillon et terminé par un pilastre ;

Considérant que le projet ne prévoit pas le réaménagement de la zone de recul ;

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

Considérant qu'à l'exception des accès à la porte d'entrée, il y a donc lieu de réaménager la zone de recul en jardinet planté en pleine terre et de la clôturer à l'alignement, conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses en la matière et tel que prévu dans le permis octroyé en 1930 ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et d'entretien des zones de recul (art.11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et zones latérale non aedificandi, jardinet (art. 3) et clôtures et avant-corps (titre II, art . 4) ne sont pas acceptables ;

Considérant que le garde-corps de la terrasse autorisée du 1^{er} étage aux formes géométriques similaires à celles du portillon est remplacé par un garde-corps grillagé en acier laqué ;

Considérant également que la porte d'entrée et le châssis de la petite fenêtre à division bipartite et petits bois située en façade avant sous la corniche sont respectivement remplacés par une porte pleine en bois de forme rectangulaire, surmontée d'une imposte avec petits bois et par un châssis en bois peint ton brun foncé ;

Considérant que ces modifications permettent de se rapprocher des caractéristiques originales du bâti et qu'elles s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- placer en bout de terrasse côté gauche, un bac planté supprimant les vues obliques vers la propriété voisine (n° 96) ;
- prévoir des murs mitoyens conformes aux dispositions de l'article 7 du règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine, d'une épaisseur de 28 cm au rez-de-chaussée et de 38 cm au sous-sol),
- réaménager la zone de recul (végétaliser et clôturer) conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses en la matière ;
- prévoir l'installation d'une clôture délimitant la zone de recul dont le dessin est similaire à celui du garde-corps du balcon en façade avant.

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 acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et d'entretien des zones de recul (art.11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et zones latérale non aedificandi, jardinet (art. 3), de clôtures et avant-corps (titre II, art . 4) et d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont, quant à elles, refusées par la commission de concertation ;

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

7^{ème} OBJET

Dossier 16725 – Demande de Monsieur et Madame Jean-Philippe & Marie Violaine ROISIN-BAUDUIN pour rehausser la toiture et aménager les combles d'une maison unifamiliale, Rue Maurice Charlent 12

ZONE :	Au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	rehausser la toiture et aménager les combles d'une maison unifamiliale
ENQUETE :	néant. Uniquement pour avis
MOTIFS :	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
AUDITION :	Monsieur et Madame Jean-Philippe & Marie Violaine ROISIN-BAUDUIN, les demandeurs et Monsieur Antoine VAN DURME, 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 rehausser la toiture et aménager les combles d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation du volume de toiture à deux pentes en une toiture mansardée,
- l'ajout d'un étage habitable supplémentaire,

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

Considérant que la maison se compose de deux chambres et d'une salle de bain, au 1^{er} étage, et d'un grenier sous les combles ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

Considérant que la maison a été construite suite à l'obtention d'un permis de bâtir le 28/09/1928 ;

Considérant que l'immeuble dispose de caractéristiques architecturales représentatives de cette période du début du 21^{ème} siècle ;

Considérant que la hauteur actuelle de la maison (10,09 m) est inférieure à celle des deux constructions voisines, respectivement 11,61 m et 12,18 m pour les n°10 et n°14 ;

Considérant que la demande porte sur la transformation et la rehausse de la toiture à deux pentes en une toiture mansardée avec deux lignes de bris ;

Considérant que le faîte du toit sera rehaussé de 1,52 mètres, passant de 10,09 m à 11,61 m ;

Considérant que le terrasson et le faîte de la nouvelle toiture projetée s'aligneront au profil de la construction voisine de gauche (n°10) ;

Considérant que le toit présentera des tuiles en terre cuite de teinte identique à l'existant ;

Considérant cependant que la toiture présentera, en partie avant, deux lignes de bris, typologie inexistante dans la rue Maurice Charlent et s'éloignant des caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant qu'en toiture avant, un châssis en aluminium de teinte foncé sera installé dans la partie gauche du brisis ;

Considérant que la pose de fenêtres de toiture dans un brisis ne s'intègre pas suffisamment discrètement aux caractéristiques architecturales du bien repris à l'inventaire ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les caractéristiques architecturales du bien et des constructions voisines, en prévoyant un toit à la Mansart plus traditionnel avec lucarnes (sortantes) dans le brisis ;

Considérant en outre que la pose d'une ou plusieurs lucarnes dans le brisis en lieu et place de la fenêtre de toit prévue permettra d'alléger l'impact visuel de la nouvelle toiture depuis l'espace public ;

Considérant que la rehausse et transformation de la toiture permettra d'améliorer l'habitabilité du logement unifamilial par l'ajout d'un étage habitable supplémentaire au 2^{ème} étage et d'un grenier, avec local technique, sous les combles ;

Considérant que l'accès vers ces étages supplémentaires est prévu par deux nouvelles volées d'escalier menant au 2^{ème} étage et au nouveau grenier via la nouvelle chambre ;

Considérant par ailleurs que la toilette présente sur le palier du 1^{er} étage sera remplacée par un WC placé dans la salle de bain du même niveau afin de permettre le placement de la nouvelle volée d'escalier menant au 2^{ème} étage ;

Considérant que le 2^{ème} étage projeté permettra la création d'une grande chambre, de type parentale, avec salle de bain attenante en partie avant ;

Considérant le placement d'une douche en partie centrale de la nouvelle chambre, ouverte sur la salle de bain, permettant la création de rangements sur ses côtés ;

Considérant que la hauteur sous-plafond, dans cette partie centrale du 2^{ème} étage n'atteint que 2,20 mètres ;

Considérant néanmoins que cet espace, situé entre la chambre et la salle de bain, peut être associé à un dégagement ; que la hauteur sous-plafond prévue (2,20 m) est donc conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que cette hauteur sous-plafond limitée en partie centrale du 2^{ème} étage permet la création de nouveaux combles présentant une hauteur sous-plafond de 2,20 m dans sa partie la plus haute ;

Considérant en outre que cette configuration permet de rehausser la toiture sans dépasser les profils des constructions voisines ;

Considérant que la nouvelle toiture présentera, en façade arrière, un recul de 1,1 m par rapport au profil de la façade arrière et de 2,70 m par rapport au profil de façade de l'annexe ;

Considérant que la toiture plate ainsi dégagée sera végétalisée ;

Considérant également que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et entretien des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et de zones latérales non aedificandi-jardin (titre II, art. 3) en ce que celle-ci a été presque entièrement dallée ;

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

Considérant que les dérogations sollicitées (au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses) ne répondent nullement au bon aménagement des lieux et ne peuvent donc être accordées ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, en toiture avant, un toit à la Mansart plus traditionnel avec une ou plusieurs lucarnes (sortantes) dans le brisis en lieu et place du toit mansardé à deux lignes de bris munis de fenêtres de toiture ;**
- végétaliser la zone de recul (plantation par exemple d'une haie à l'alignement) conformément aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du Règlement Communal sur les Bâtisses.**

Les dérogations d'aménagement et entretien des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et de zones latérales non aedificandi (titre II, art. 3) sont refusées par la commission de concertation ;

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

8^{ème} OBJET

Dossier 16480 – Demande de S.A. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM pour construire un ensemble de bâtiments, articulés autour d'une voirie privée, comprenant 261 logements, une résidence pour étudiants (250 unités) avec conciergerie, des commerces (commerces de détail et grands commerces spécialisés), des équipements d'intérêt collectif et de service public, et, en sous-sol un parking de 379 emplacements pour voitures et 15 emplacements pour motos (emplacements répartis sur 3 niveaux) sis boulevard du Triomphe de 1 à 13, boulevard du Triomphe de 15 à 19, chaussée de Wavre de 1013 à 1015, chaussée de Wavre 1017 et chaussée de Wavre de 1019 à 1045

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

DESCRIPTION : construire un ensemble de bâtiments, articulés autour d'une voirie privée, comprenant 261 logements, une résidence pour étudiants (250 unités) avec conciergerie, des commerces (commerces de détail et grands commerces spécialisés), des équipements d'intérêt collectif et de service public, et, en sous-sol un parking de 379 emplacements pour voitures et 15 emplacements pour motos (emplacements répartis sur 3 niveaux)

ENQUETE : du 15 mai 2017 au 13 juin 2017. 9 lettres de réclamations individuelles, une pétition électronique comportant 146 signatures, une pétition comportant 216 signatures ainsi qu'une demande d'audition nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- le nombre bien trop grand d'unités de logement ainsi que de logements pour étudiants
- la hauteur de la tour, trop élevée : quelle est la plus-value d'un tel gabarit dans un quartier plutôt résidentiel/étudiant et non à dominance économique ?
- la hauteur de la tour projettera de l'ombre sur les maisons de l'îlot E (rue Cdt Ponthier notamment) avec, notamment, l'impossibilité de poser des panneaux photovoltaïques
- l'aspect visuel peu esthétique du bâtiment, l'architecture banale
- les risques d'inondation déjà importants aux alentours de l'avenue Schoofs et de la Chasse Royale seront accrus avec pareille construction
- le manque d'espaces verts
- le nombre de places de parking prévu pour les studios et les logements étudiants est insuffisant, dans un quartier subissant déjà une pression importante en matière de stationnement

- la présence de la tour qui risque d'engendrer une lourde hypothèque sur la sécurité et la confidentialité des activités de la police fédérale se déroulant dans les complexes des casernes (vue sur l'intérieur des casernes d'Etterbeek et niveau de sécurité des complexes compromis en menaçant l'anonymat du personnel de police)
- le soutien par rapport au retrait projeté de la façade le long du boulevard Général Jacques (+/- 10 m) pour permettre l'aménagement, par l'autorité responsable ou le promoteur, d'une piste cyclable séparée le long du boulevard Général Jacques,
- la demande prolonger la piste cyclable existante le long du boulevard du Triomphe,
- le soutien de l'implantation des entrées et sorties de parking (bd du Triomphe et ch. de Wavre), mais demande de penser à la sécurité des cyclistes le long du Bd du Triomphe,
- la demande d'intégrer au minimum 500 places de vélos dont une partie accessible au publique, pour les visiteurs des commerces, en parking souterrain sécurisé et en local à vélo, au vu de l'ampleur du projet,
- la demande de prévoir au minimum un emplacement vélo sécurisé par chambre (étudiant et appartements)
- la demande d'aménager adéquatement le local vélos pour l'immeuble de kots (cf. "vademecum stationnement vélo en RBC")
- la demande d'améliorer l'accessibilité du parking vélo (idéalement placé au rez-de-chaussée ou doublage de l'ascenseur par une rampe d'accès)
- certains trouvent cependant l'endroit propice à la construction d'une tour

La commune d'Ixelles n'a reçu aucune réclamation pendant l'enquête publique.

La commune d'Etterbeek a, quant à elle, reçu deux lettres de réclamations et deux pétitions reprenant 29 signatures.

Les remarques principales sont les suivantes :

La hauteur de la tour qui pose plusieurs problèmes :

- changement de paysage du quartier
- dégradation de la vue des appartements du bd Louis Schmidt et de la chaussée de Wavre
- dévaluation de la valeur des biens environnants sur le marché immobilier
- réduction de la luminosité dans la rue
- rupture de l'harmonie du bâti des boulevards sur lesquels se trouvent des bâtiments historiques très bien conservés
- changement de la circulation des vents
- problèmes de mobilité et bruit
- concurrence avec le commerce de proximité de la Chasse

MOTIFS :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Application des prescriptions particulières 4.2. (implantation d'un grands commerces spécialisé de moins de 3500 m²), 4.2.3° (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²) et 4.5.1° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) du PRAS
- Application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques, projet mixte soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5/6/1997 relative au PE et du 22/4/1999 fixant la liste des installations de classe I.A)
- Application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements et 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
- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture – hauteur et éléments techniques), 7 (implantation - constructions isolées), 8 (hauteur - constructions isolées), 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels), 11 (aménagement de la zone de recul) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
- Dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet), 4 (Zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps) et 12 (Chéneaux) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- Permis d'environnement : classe 1A, exploitation d'installations classées : rubriques 40A, B, 55 1B, 90, 104A, B, 132A, 148A, 153B, 224
- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) – uniquement pour avis
- Application de l'article 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) – uniquement pour avis

AUDITION :

les demandeurs : Monsieur Laurent MALARD, Monsieur Philippe COUSTY, Monsieur Jorge VEGA, Madame Nolwenn CREFF ; Monsieur Philippe COENRAETS, le conseil du demandeur, Monsieur Pierre BADOT, consultant immobilier, Monsieur Cédric FRANCK, les architectes, Monsieur Stanislas MICHOTTE, bureau Aster Consulting, auteur de l'étude d'incidences, et les réclamants : Monsieur Jacques HENEFFE, régie des bâtiments, Monsieur Maxime FELLAHI, Police Fédérale, Mesdames Nelly SERPIETER,

Marie-Christine CARTON, Christine de BURLET et Nicole WIRTZ et Monsieur Simon DRESSE, représentants le comité de quartier de l'Amitié, Madame Marie-Christine LANI, Monsieur Jacques SAMBON, conseil, Monsieur Jean LAURENT, représentant la commune d'Etterbeek, Madame Emmanuelle PHILIPPE, Monsieur Patrick VEROUGSTRAETE, Monsieur NORET et Monsieur Georges STILLEMANS.

REPORT

9^{ème} OBJET

Dossier ENS/40 – Demande de S.P.R.L. PHARMACIE ELIOT-MAISIN pour placer une enseigne lumineuse (croix verte pharmacie) Chaussée de Wavre 1761

- ZONE :** Au PRAS : zone de forte mixité, et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
Au RRU : zone générale
- DESCRIPTION :** placer une enseigne lumineuse (croix verte pharmacie)
- ENQUETE :** Néant – uniquement pour avis.
- MOTIFS :** - dérogation à l'art.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie)
- AUDITION :** Néant

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial, 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 que le bien se situe en zone générale du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit de placer une enseigne lumineuse (croix verte pharmacie) ;

Considérant qu'il y a lieu de signaler le commerce (pharmacie) ; que la pharmacie ne peut pas modifier son implantation ;

Considérant que la croix lumineuse est fixée sur un poteau scellé dans le sol ;

Considérant dès lors qu'elle déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'enseigne scellée au sol en ce qu'elle n'est pas scellée dans l'espace privé (titre VI, art. 39, §2, 2^o) ;

Considérant que la hauteur du poteau atteint 3,70 m ; que la croix y fixée ne dépasse pas cette hauteur ;

Considérant que la hauteur libre maintenue sous cette enseigne atteint 2,80 m ;

Considérant dès lors qu'elle ne constitue aucune gêne pour la circulation piétonne ;

Considérant que la saillie de cette enseigne est limitée à 1,10 m, par rapport au poteau ;
Considérant que l'immeuble est implanté à l'alignement ; que l'espace public présente un dégagement piétons comportant une rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite ;
Considérant que l'exploitant dispose de l'accord du gestionnaire de la voirie (Bruxelles Mobilité) depuis le 21 avril 2016 ;
Considérant que, contrairement à ce qu'avance le représentant de BDU-DU, la saillie de l'enseigne et sa disposition par rapport aux limites mitoyennes sont conformes aux dispositions de l'article 39 §2 du titre VI du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant toutefois que le poteau auquel est fixée l'enseigne n'est pas implanté contre la rambarde de la rampe d'accès pour PMR ;
Considérant que le déplacement du poteau contre la rambarde de la rampe d'accès limiterait la réduction du passage piéton sur le trottoir ;
Considérant par conséquent que l'enseigne sollicitée n'est pas de nature à porter préjudice aux cheminements piétons moyennant son repositionnement contre la rambarde de la rampe PMR ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'art.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie) est acceptable moyennant certaines adaptations ;

Avis favorable à condition d'implanter le poteau auquel se fixe l'enseigne contre la rambarde de la rampe pour personnes à mobilité réduite.

La dérogation à l'art.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie) est acceptée par la commission de concertation à la condition évoquée ci-dessus ;

L'avis étant non unanime (avis défavorable 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.

10^{de} VOORWERP

Dossier ENS/41 – Aanvraag van N.V. BEOBANK BELGIUM voor het vervangen van 2 bestaande uithangborden, het plaatsen van 4 uithangborden op de voor- en zijgevel, het plaatsen of het vervangen van vinyls op de voor- en zijgevels en het plaatsen van een totem aan de zijkant van de toegang tot de garage, Gustave Demeylaan 66

GEBIED : in het GBP : administratiegebied, langsheen een structurerende ruimte
In het BBP Nr. 20 (K.B. van 08/03/1988): kantoorgebied
In het GSV : algemeen gebied

BESCHRIJVING : het vervangen van 2 bestaande uithangborden, het plaatsen van 4 uithangborden op de voor- en zijgevel, het plaatsen of het vervangen

van vinyls op de voor- en zijgevels en het plaatsen van een totem aan de zijkant van de toegang tot de garage

ONDERZOEK : nihil. Enkel voor advies

MOTIEVEN : afwijking op art.36 §1 3° van titel VI van de GSV (uithangbord of reclame verwijzend naar het uithangbord dat parallel geplaatst is met de gevel of geveltop in de algemene of uitgebreide gebieden)

AUDITIE : Mijnheer Siegfried WUYTS, de aanvrager

Advies Gemeente :

Advies BSO-DS :

Advies BSO-DML :

Advies CITYDEV.BRUSSELS :

**Advies Brussel Mobiliteit :
AFWEZIG**

Advies BIM :

Overwegende dat het goed gelegen is in een administratiegebied en langsheen een structurerende ruimte van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd en in een kantoorgebied van het bijzondere bestemmingsplan Nr. 20 vastgelegd door Koninklijk Besluit van 08/03/1988; Overwegende dat het goed gelegen is in een algemeen gebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat de aanvraag het vervangen van 2 bestaande uithangborden, het plaatsen van 4 uithangborden op de voor- en zijgevels, het plaatsen of het vervangen van vinyls op de voor- en zijgevels en het plaatsen van een totem aan de zijkant van de toegang tot de garage betreft;

Overwegende dat het meer bepaald gaat over:

- het vervangen van 2 bestaande uithangborden en het plaatsen van 4 bijkomende uithangborden op de voor- en zijgevels, gelijklopend met de gevels;
- het plaatsen en het vervangen van vinyls op de voor- en zijgevels;
- het plaatsen van een totem op de grond vastgemaakt aan de zijkant van de toegang tot de garage, langs de Demeylaan;

Overwegende dat de voorziene uithangborden lichtgevend zijn (LED);

Overwegende dat het om een hoekgebouw gaat;

Overwegende dat de aangevraagde uithangborden en totem zich diskreet met de stedenbouwkundige kenmerken van het gebouw; waarop ze aangebracht zijn integreren;

Overwegende dat de uitbaters hun activiteiten wensen bekend te maken ;

Overwegende dat de aanpalende gebouwen woningen bevatten ;

Overwegende dat 6 lichtgevende uithangborden een ernstig schade kunnen vormen voor de burens ;

Overwegende bijgevolg dat er een uurrooster voor de verlichting van de uithangborden opgelegd moet worden;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake uithangborden gelijklopend met een gevel (Titel VI, art.36 §1 3° a)), daar de bovenste aangevraagde uithangborden (3 stuk) niet aangebracht zijn onder de vensterdorpels van de verdiepingen waar de activiteit uitgeoefend wordt;

Overwegende dat het gebouw langsheen een brede structurerende ruimte geplaatst is; dat een grote handel tegenover dit structurerende ruimte ingeplant is;

Overwegende bijgevolg dat deze uithangborden een beperkt inpakt op de aanpalende gebouwen hebben;

Overwegende dat de andere uithangborden conform zijn met de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening met name de artikelen 36 en 39 van Titel VI;

Overwegende dat de vinyls conform zijn met de voorschriften van artikel 34 van Titel VI van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat de aanvraag conform is met de voorschriften van het bijzondere bestemmingsplan nr. 20 en meer bepaald met het algemeen voorschrift 3;

GUNSTIG ADVIES voor een periode van 9 jaren, onder voorwaarde de verlichting van de uithangborden tot 22u te beperken.

Gezien het unaniem gunstig voorwaardelijke advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van het BROH-DS en de Gemeente, is de afwijking aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake uithangborden gelijklopend met een gevel (Titel VI, art.36 §1 3° a)) toegekend en de stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden.

11^{ème} OBJET

Dossier 16723 – Demande de Monsieur et Madame Pascal & Claudia DERYCKE-SCHLAGENHAUF pour construire un volume sur la toiture plate d'une maison unifamiliale, rue de la Mollignée 25

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire un volume sur la toiture plate d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 24 mai 2017 au 7 juin 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur et Madame Pascal & Claudia DERYCKE-SCHLAGENHAUF, les demandeurs et Madame CERISOLA, 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 un volume sur la toiture plate d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 mai 2017 au 7 juin 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 le volume de toiture sollicité dépasse pratiquement entièrement les deux profils voisins mitoyens ;

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

Considérant que la présente demande concerne une petite maison unifamiliale de deux chambres implantée sur une parcelle de faible profondeur ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un volume de toiture : versant avant (environ 40°) avec lucarne et rehausse de façade avec toiture légèrement en pente à l'arrière ;

Considérant que l'extension en toiture permettrait la création d'une troisième chambre avec salle de bain pour le logement unifamilial ;

Considérant que ce type d'intervention a déjà été autorisée aux n°7 et 43 de la rue et pourrait être étendu aux maisons de la rue de la Molignée qui possèdent un gabarit similaire et une toiture plate, et ce sans porter atteinte à l'homogénéité de la rue ;

Considérant que l'inclinaison de toiture proposée est habituelle en région bruxelloise ;

Considérant que la lucarne en toiture avant présente une hauteur limitée (1,60 m) et un recul d'environ 50 cm par rapport au plan de la façade à rue ;

Considérant que cette façade est surmontée d'une corniche débordante, permettant de limiter l'impact visuel de cette lucarne et de la toiture en pente;

Considérant que cette solution minimise donc également l'impact pour les propriétés en vis-à-vis ;

Considérant également que la rehausse de façade arrière est acceptable vu le faible gabarit (rez+1) de cette façade ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit une finition esthétique des mitoyens rehaussés (enduit sur isolant de teinte claire) ;

Considérant cependant que l'isolation des murs pignon en attente sera posée en surplomb des parcelles voisines ;

Considérant qu'il y a lieu d'obtenir l'accord des propriétaires voisins avant la mise en œuvre de celle-ci ;

Avis favorable à condition d'obtenir un accord enregistré avant la mise en œuvre de l'isolation extérieure du pignon en surplomb de la propriété voisine ou supprimer celle-ci.

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

12^{ème} OBJET

Dossier 16711 – Demande de Monsieur Patrick DELFOSSE pour construire une lucarne dans les versants avant et arrière de la toiture d'une maison unifamiliale et en aménager les combles en pièces de vie, rue Eugène Denis 15

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** construire une lucarne dans les versants avant et arrière de la toiture d'une maison unifamiliale et en aménager les combles en pièces de vie
- ENQUETE :** du 24 mai 2017 au 7 juin 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- 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 à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- AUDITION :** Monsieur Pierre GILLOT, 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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de construire une lucarne dans les versants avant et arrière de la toiture d'une maison unifamiliale et en aménager les combles en pièces de vie ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction de lucarnes en toiture avant et arrière ;
- l'aménagement des combles en une salle de douche et un grenier ;
- la mise en conformité du remplacement de la porte de garage et du châssis du 1^{er} étage en façade avant ;

- la mise en conformité du placement de caissons à volet devant les châssis en façade avant ;
- la mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 mai 2017 au 7 juin 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 la largeur totale des lucarnes dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que les lucarnes avant et arrière projetées ont une largeur de 4,66 mètres, soit 30 cm de plus que la largeur totale autorisée par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les lucarnes présentent une hauteur de 1,82 m par rapport au profil de la toiture ;

Considérant que les lucarnes sont composées d'un châssis à division tripartite à l'avant et de deux châssis, l'un à division bipartite asymétrique, l'autre à division tripartite à l'arrière ;

Considérant que ces lucarnes ne s'intègrent ni aux caractéristiques architecturales du bien, ni à celles du bâti environnant ;

Considérant par conséquent que la construction de lucarnes telles que prévues serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les deux constructions voisines de gauche présentent quant à elles des rehausses de façade arrière ;

Considérant que la construction d'une lucarne en façade avant de dimensions plus réduites et d'une rehausse de façade arrière en lieu et place du projet de construction de deux lucarnes permettrait de s'intégrer d'avantage aux caractéristiques architecturales du bâti environnant ;

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

Considérant que les plans joints à la demande ne mentionnent que la création d'un escalier menant à l'étage sous les combles en vue de l'aménagement des combles en une salle de douche et un grenier ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que la demande porte bien sur l'aménagement des combles en deux chambres et une salle de douche ;

Considérant en outre que l'aménagement de ces combles déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art.3) et de hauteur sous-plafond (titre II, art.4) en ce que la superficie de la 3^{ème} chambre est inférieure à la superficie minimale requise pour une chambre à coucher et que la hauteur sous-plafond prévue sous les combles est inférieure à 2,30 mètres ;

Considérant qu'une hauteur sous-plafond de 2,30 mètres n'est respectée qu'en partie centrale sous le faite du toit, soit 8% de la superficie des combles aménagés ;

Considérant que la hauteur sous-plafond prévue au niveau des lucarnes est de 2,20 mètres ;

Considérant que la 3^{ème} chambre aménagée dans les combles présente une superficie de 8,50 m², en lieu et place des 9 m² minimum requis par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les dimensions (140 m² habitables) et les caractéristiques de la maison unifamiliale ne permettent pas d'accueillir le programme souhaité de 4 chambres et 2 salle de bain ;

Considérant dès lors qu'une reconfiguration des pièces situées sous les combles permettrait aisément de répondre aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité ;

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

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et d'entretien des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et zones latérales non aedificandi, jardinet (titre II, art.3) et clôtures et avant-corps (titre II, art . 4) en ce que la zone de recul est utilisée comme zone de stationnement et qu'elle est entièrement imperméabilisée ;

Considérant que la zone de recul sert actuellement de zone de stationnement ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de réaménager la zone de recul en jardinet, planté en pleine terre tel que défini par le règlement régional d'urbanisme et le règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'à l'exception des accès aux portes d'entrée et de garage, il y a lieu de prévoir le réaménagement de la zone de recul en jardinet planté en pleine terre et de la clôturer à l'alignement, conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses en la matière ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et d'entretien des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et zones latérales non aedificandi, jardinet (titre II, art.3) et clôtures et avant-corps (titre II, art . 4) ne sont pas acceptables ;

Considérant que l'immeuble a été construit à la même époque que les n°13 et 14 ; qu'elle suivent donc le même modèle architectural ;

Considérant que la porte de garage autorisée de droit a été remplacée par une porte de garage sectionnelle de ton blanc ;

Considérant que le châssis à division quadripartite de ton blanc d'origine au 1^{er} étage en façade avant a été remplacé par un châssis bipartite de ton brun foncé ;

Considérant que le bardage en bois situé au-dessus de ce même châssis est peint en brun foncé ;

Considérant que des caissons à volet ont été placés devant l'ensemble des châssis situés en façade avant ;

Considérant que ces modifications ne s'intègrent pas aux caractéristiques architecturales des constructions voisines ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir le remplacement du châssis et de repeindre le bardage en bois en blanc, conformément à la situation de droit autorisée par le permis de 1960 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- conserver les caractéristiques de la typologie du bien en prévoyant, à l'avant, une lucarne de maximum 1,65 m de hauteur respectant les dispositions du règlement régional d'urbanisme
- prévoir en toiture arrière soit une lucarne conforme aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, soit une rehausse de façade similaire à celle de la maison mitoyenne ;
- prévoir un aménagement des combles afin de respecter les normes minimales de superficie et de hauteur sous-plafond du titre II du RRU
- prévoir le remplacement du châssis de ton brun foncé à division bipartite au 1^{er} étage en façade avant par un châssis à division quadripartite de teinte blanche ;
- représenter, sur les plans, les caissons à volet présents en façade avant ;
- peindre le bardage en bois situé au-dessus du châssis au 1^{er} étage en façade avant en blanc ;
- végétaliser et clôturer la zone de recul à l'exception des accès aux portes d'entrée et de garage conformément aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses ;

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 normes minimales de superficie (titre II, art.3), de hauteur sous plafond (titre II, art.4), de toiture (titre I, art. 6) et d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) et de zones de recul et zones latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

13^{ème} OBJET

Dossier 16746 – Demande de Monsieur David GAUDIN pour modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 16.510 délivré le 21/02/2017 (modification de la lucarne en toiture arrière) avenue Jean Colin 12

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 16.510 délivré le 21/02/2017 (modification de la lucarne en toiture arrière)
ENQUETE :	du 24 mai 2017 au 7 juin 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 - lucarnes)
AUDITION :	Monsieur David GAUDIN, le demandeur et Monsieur Zdenek CERVINKA, 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 modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 16.510 délivré le 21/02/2017 (modification de la lucarne en toiture arrière) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur une rehausse partielle de la façade arrière, de 2,63 m, en vue d'aménager un accès aux combles confortable ;

Considérant que cette demande fait suite au démarrage du chantier ayant relevé un accès sous faible hauteur sous plafond vers les combles ;

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 24 mai 2017 au 7 juin 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 – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne modifiée dépasse 2 m (2,63 m) ;

Considérant que la hauteur libre sous plafond prévue dans le cadre de la demande de modification de permis varie de 3,55 m à 3,05 m au droit de la lucarne initialement autorisée ;

Considérant que l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme prévoit une hauteur sous plafond de 2,20 m pour les dégagements et locaux non habitables ;

Considérant que la largeur de la rehausse atteint 2,17 m ; qu'elle n'est que peu vitrée ;

Considérant que les volumes de toiture de cette proportion de rue sont alignés et assez uniformes ;

Considérant par conséquent que les proportions de cette rehausse augmentent sensiblement son impact visuel ;

Considérant qu'une augmentation des proportions vitrées de cette rehausse ponctuelle, semblable à la fenêtre existante au 2^{ème} étage, permettrait l'aménagement d'un accès conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme tout en limitant quelque peu l'impact du nouveau volume ;

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

Considérant en outre que la rehausse sollicitée, au droit du mitoyen, ne respecte pas les dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le mur n'est pas prévu en maçonnerie pleine d'une épaisseur de 28 cm, construit à cheval sur la limite de propriété ;

Considérant que la demande ne prévoit la réalisation que d'un demi mur ;

Considérant que cette rehausse ne permettrait pas à la construction voisine de s'y ancrer en cas d'extension ;

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

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons n'est pas acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **augmenter la superficie de la fenêtre de la rehausse ponctuelle de la façade arrière,**
- **prévoir un mur mitoyen conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses (28 cm d'épaisseur, construit à cheval sur la limite mitoyenne).**

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 octroyée 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.

14^{ème} OBJET

Dossier 16719 – Demande de S.A. DE COSTER pour mettre en conformité un immeuble mixte (modification de l'équipement au rez, terrasse aménagée à l'arrière du 1er étage et modifications intérieures des deux logements), rue des Deux Chaussées de 2 à 4

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

DESCRIPTION : mettre en conformité un immeuble mixte (modification de l'équipement au rez, terrasse aménagée à l'arrière du 1er étage et modifications intérieures des deux logements)

ENQUETE : Du 24 mai 2017 au 7 juin 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**
- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)**
- **application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)**

AUDITION : Néant.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage d'un immeuble mixte et les modifications intérieures des deux logements des étages ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **la régularisation de l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage**
- **la régularisation de la modification de la répartition des 2 logements existants aux étages**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 mai 2017 au 7 juin 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement du 1^{er} étage ;

Considérant que l'immeuble objet de la demande fait partie d'un ensemble de constructions, anciennement reliées, sur la rue des Deux Chaussées (2-4 et 6-8) et la chaussée de Tervuren (95) ;

Considérant que l'immeuble considéré comporte un commerce au rez-de-chaussée et un logement par étage, aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que la configuration actuelle du rez-de-chaussée et des appartements diffère de l'aménagement prévu au permis de bâtir délivré pour la construction de l'immeuble, en 1961 ;

Considérant que le hall d'entrée et l'escalier d'accès aux étages du bâtiment a été déplacé à gauche de l'immeuble ; que la 2^{ème} chambre des logements a également été déplacée ;

Considérant que ces modifications datent probablement de la construction de l'immeuble ;

Considérant que la façade du commerce ainsi que les limites parcellaires ont également été modifiées, notamment aux rez-de-chaussée des 3 immeubles ;

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 cependant que la demande ne porte pas sur ces modifications, que les plans ne les détaillent pas, ce qui ne permet dès lors pas d'apprécier celles-ci ;

Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu d'introduire un permis d'urbanisme pour l'ensemble des modifications qui ont été réalisées sur ces biens et qui n'ont fait l'objet d'aucune demande préalable de permis 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 la terrasse aménagée à l'arrière du 1^{er} étage dépasse le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant que cette terrasse a été aménagée sur la toiture plate du commerce du rez-de-chaussée ; que celui-ci couvre l'entièreté de la parcelle ;

Considérant que la parcelle se situe à proximité d'un angle ;

Considérant que la terrasse observe des reculs suffisants vers les limites mitoyennes pour respecter le code civil et pour ne pas engendrer de nuisances excessives vers les propriétés voisines ;

Considérant que la terrasse aménagée présente des dimensions relativement raisonnables (3,35m * 7,2m) et permet l'accès à un espace extérieur pour le logement 2 chambres du 1^{er} étage ;

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 ;

Avis favorable sur l'aménagement de la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage et sur les modifications intérieures des logements des étages, sous réserve de fournir un avis du SIAMU sur la demande.

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

15^{ème} OBJET

Dossier 16729 – Demande de Madame Sylvia REUSE pour rehausser la façade avant d'une maison unifamiliale chaussée de Watermael 31

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rehausser la façade avant d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 24 mai 2017 au 7 juin 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 5 (hauteur de la façade avant) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur Thomas WILLEMS, 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 rehausser la façade avant d'une maison unifamiliale ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 mai 2017 au 7 juin 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la rehausse de la façade avant permettra la création d'un escalier menant à la deuxième chambre du logement unifamilial située sous les combles, en lieu et place de l'échelle actuelle ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de la façade avant dépasse les deux profils mitoyens voisins ;

Considérant que la maison a été construite sur la même base que les maisons voisines (n°29 et n°33) ;

Considérant dès lors que les deux constructions mitoyennes présentent un profil parfaitement identique à celui de la construction existante ;

Considérant également la présence de plusieurs bâtiments à toiture à double pente d'une hauteur similaire le long de cette voirie ;

Considérant que la demande porte sur une rehausse de 2,56 mètres de la façade avant ; qu'il est prévu de conserver la corniche existante ;

Considérant que la hauteur de façade avant atteindrait 9,45 mètres, soit 0,31 m sous le niveau du faîte ;

Considérant dès lors que la toiture avant projetée présentera une pente très faible, s'apparentant pratiquement à un toit plat ;

Considérant que cette transformation modifie les caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant que la rehausse de façade projetée présente un impact visuel excessif qui s'intègre peu aux caractéristiques architecturales des constructions voisines ;

Considérant en outre que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 207 §1. al4 (Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de trois maisons construites en même temps ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de veiller au maintien et à l'embellissement des qualités architecturales et esthétiques du bien ;

Considérant en outre que la chaussée de Watermael présente une largeur de moins de 7 mètres ;

Considérant par conséquent que la rehausse de la façade avant serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant également que la large baie de fenêtre (centrée) de la rehausse modifie la modénature de la façade avant de la maison ;

Considérant néanmoins que les toitures à la Mansart existent le long de cette voirie et qu'une telle toiture permettrait de maintenir les qualités architecturales et esthétiques du bien tout en améliorant l'habitabilité de la pièce de vie des combles (une chambre) ;

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

Considérant néanmoins qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) pourrait être acceptable à moyennant la réalisation d'une toiture à la Mansart traditionnelle ;

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 la rehausse des rehausses des murs mitoyens en façade avant ne font pas 28 cm d'épaisseur ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses afin de permettre l'utilisation de ce mur pour des éventuelles constructions sur les propriétés voisines ;

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 ;

Avis favorable à condition de :

- prévoir la construction d'un toit à la Mansart et de conserver les caractéristiques de la typologie du bien en prévoyant une lucarne respectant les dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme

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

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 hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

16^{ème} OBJET

Dossier 16728 – Demande de S.A. TELLE PERE TELLE FILS TOURISME pour transformer et agrandir un immeuble mixte, en vue d'y aménager un deuxième logement, chaussée de Wavre 1987

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation le long d'un espace structurant
DESCRIPTION :	transformer et agrandir un immeuble mixte, en vue d'y aménager un deuxième logement
ENQUETE :	du 24 mai 2017 au 7 juin 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 TELLE, le demandeur et Madame Madeleine DEMOUSTIER, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un 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 et agrandir un immeuble mixte, en vue d'y aménager un deuxième logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création de caves aux sous-sols ;
- le déplacement de l'escalier vers la partie centrale de l'immeuble ;
- le déplacement de la porte d'entrée intégrée dans la porte de garage vers la façade gauche du bâtiment principal ;
- la construction d'une extension aux 1^{er} et 2^{ème} étages au-dessus du garage côté rue Albert Meunier ;
- la modification de la répartition des logements ;
- la création d'un nouveau logement 2 chambres au 2^{ème} étage ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 mai 2017 au 7 juin 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que, en date du 20/12/2016, un permis a été délivré pour changer la destination d'un immeuble mixte (commerce et logement vers bureau et logement), le transformer et mettre en conformité une lucarne ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une extension à l'arrière de l'immeuble à front de rue (côté rue Albert Meunier), sur 2 niveaux au-dessus du garage ;

Considérant que cette extension permet de créer des pièces de vie supplémentaires au 1^{er} 2^{ème} étages (séjour/cuisine) et ainsi améliorer l'habitabilité des logements ;

Considérant que le bureau situé au rez-de-chaussée dispose d'une entrée indépendante sur l'angle du bâtiment ;

Considérant que le garage située en partie annexe du bâtiment principal est destiné aux logements situés aux étages du bâtiment principal ;

Considérant que l'entrée des logements, initialement prévue par une porte intégrée à la porte de garage, se fera désormais via une porte dans le bâtiment principal côté rue Albert Meunier ;

Considérant dès lors que la porte de garage est élargie et passe de 4,50 m à 5 m ;

Considérant que les escaliers, actuellement situés en partie arrière droite du bâtiment principal, seront déplacés en partie arrière gauche au niveau de la nouvelle porte d'entrée afin de créer un hall d'entrée commun aux logements et un accès aisé vers le garage ;

Considérant dès lors que la disposition du bureau situé au rez-de-chaussée ne sera que légèrement modifiée afin d'accueillir le nouvel escalier ;

Considérant que la toilette existante sera déplacée vers la partie arrière droite du bâtiment principal ;

Considérant qu'une kitchenette sera installée en partie arrière du bureau, adossée au nouvel escalier ;

Considérant que également que le sous-sol, servant actuellement de local technique et d'archivage sera réaménagé pour créer deux caves privées destinées aux logements, une cave technique et un local d'archivage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée dépasse en profondeur et en hauteur le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et la plus haute ;

Considérant dès lors 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 la construction d'une extension aux 1^{er} et 2^{ème} étages au-dessus du garage côté rue Albert Meunier ;

Considérant qu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine (chaussée de Wavre 1985) la plus profonde de 4,90 mètres ;

Considérant qu'elle dépasse la hauteur du profil mitoyen de la construction mitoyenne la plus haute de 4,43 mètres ;

Considérant que cette extension vient s'implanter, côté rue Albert Meunier, entre le bâtiment principal et la construction mitoyenne à gauche ;

Considérant que celle-ci vient entièrement s'adosser à la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant également qu'elle permet de combler un volume anormalement bas dans le front bâti de la rue ;

Considérant qu'un oriel, aux 1^{er} et 2^{ème} étages est aménagé en façade avant de cette extension, côté rue Albert Meunier ;

Considérant qu'à partir de 2,80 mètres de hauteur, celui-ci dépasse le front de bâtisse de 1 mètre ;

Considérant que des balcons avec garde-corps en verre sont prévus, à chaque étage, en partie droite de l'oriel sur une largeur de 2,80 mètres ;

Considérant que la construction de ces balcons nécessite de condamner une baie de fenêtre du 1^{er} étage du bâtiment principal ;

Considérant que les garde-corps en verre s'intègrent peu aux caractéristiques architecturales du bâti environnant ;

Considérant par conséquent que l'extension projetée 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 demande porte également l'aménagement de deux logements 2 chambres, respectivement au 1^{er} et 2^{ème} étage, en lieu et place du duplex existant ;

Considérant que les étages seront chacun occupé par un logement ;

Considérant que les logements se compose chacun de deux chambres et d'une salle dans le bâtiment principal et d'un grand espace séjour/cuisine à l'arrière avec accès vers la terrasse en façade latérale ;

Considérant dès lors que l'extension projetée permet l'ajout d'une pièce séjour/cuisine de 32,60 m² à chacun des logements ;

Considérant que la 2^{ème} chambre du logement situé au 2^{ème} étage bénéficiera en outre d'un accès vers un grenier et une mezzanine sous les combles ;

Considérant que l'escalier d'accès vers la mezzanine et le grenier est prévu via un escalier placé dans la deuxième chambre du logement (9 m²) au 2^{ème} étage ;

Considérant également que l'ensemble des châssis à division bipartite du 1^{er} étage du bâtiment principal sont remplacés par des châssis sans division et que toutes les impostes y associées sont supprimées ;

Considérant que les portes et châssis sont prévus en aluminium ton gris ;

Considérant que l'apport de lumière naturelle dans les pièces de vie situées sous les combles est apporté par le placement de velux en toiture avant et latérale ;

Considérant que le châssis de la lucarne en toiture avant à division tripartite est remplacé par un châssis à division bipartite non symétrique ;

Considérant que les façades à rue seront couvertes d'un crépi sur isolant de ton rouge ; et que l'oriel sera couvert d'ardoises grises artificielles ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **prévoir des gardes corps métalliques pour les terrasses situées en façade latérale ;**

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

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