

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

26-10-2017

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur Michaël BRIARD, membre BDU-DU
Monsieur H. LELIEVRE., membre BDU-DMS
Monsieur J. VACANT, membre IBGE
Madame V. DECHAMPS, Citydev Brussels
Madame R. SNAPS, ingénieure
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur B. COLLARD, Mr Ch. MAGDALIJNS

1^{er} OBJET

Dossier 16781 – Demande de S.A. ALDI ZEMST pour modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 15.597, délivré le 21 janvier 2014 et modifié par le permis n° 16.013 délivré le 22 décembre 2014 (parement de façade et niveau des murs acrotères) chaussée de Wavre de 1066 à 1072

- ZONE :** au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 15.597, délivré le 21 janvier 2014 et modifié par le permis n° 16.013 délivré le 22 décembre 2014 (parement de façade et niveau des murs acrotères)
- ENQUETE :** du 31 août 2017 au 14 septembre 2017. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement la crainte de voir rehausser le bâtiment arrière :
- le degré de luminosité et sa durée dans la journée se sont déjà considérablement réduits.
 - que ce soit côté magasin ou logements, les vis-à-vis sont très proches.

- les travaux ont engendré des dégâts dans les murs de la maison et du jardin, fissures et briques descellées avenue Charles Madoux 11.

MOTIFS : dérogations aux art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur Geert DE ROY, le demandeur et Monsieur VANOPDENBOSCH, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 15.597, délivré le 21 janvier 2014 et modifié par le permis n° 16.013 délivré le 22 décembre 2014 (parement de façade et niveau des murs acrotères) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 août 2017 au 14 septembre 2017 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur l'opposition à la rehausse du bâtiment arrière, la luminosité et sa durée s'étant déjà considérablement réduits, ainsi que la proximité des vis-à-vis (côté magasin ou logements) ;

Considérant que la demande initiale, soumise à l'enquête publique, portait plus précisément sur des modifications au bâtiment sis à front de la chaussée de Wavre (bâtiment C), à savoir :

- l'agrandissement du sous-sol de 55 cm vers l'immeuble voisin de droite (n° 1074-1076),
- l'ajout d'une gaine technique, au rez-de-chaussée, dans le local vélos des logements, et le déplacement de la porte coupe-feu de l'ascenseur du commerce,
- la modification du parement de la façade arrière du bâtiment (le béton étant remplacé par des blocs de béton clivé, de teinte foncée),
- la modification du niveau d'acrotère du mur latéral gauche de 63 cm, suite à la rehausse du niveau de la dalle du 1^{er} étage,
- l'agrandissement de l'espace bureau au 1^{er} étage et diminution de l'espace de vente en conséquence,
- la rehausse des niveaux finis des dalles des 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages des logements à front de la chaussée de Wavre de 63 cm,
- la rehausse du niveau des murs acrotères des terrasses du bâtiment à front de la chaussée de Wavre de 63 cm,
- la rehausse du niveau du brise soleil et des acrotères de la toiture verte du bâtiment à front de la chaussée de Wavre de 30 cm,
- la rehausse du niveau des acrotères latéraux du bâtiment commercial de 97 cm,
- la modification de la forme de la toiture du bâtiment commercial en toiture à double pente de 4% en lieu et place de la toiture arrondie initialement prévue, avec rehausse de son niveau haut de 30 cm par rapport au niveau autorisé dans le permis d'urbanisme initial ;

Considérant que le demandeur, suite à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation, a décidé d'introduire des plans modifiés à son initiative, en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la demande adaptée (indice II) porte plus précisément sur :

- **l'agrandissement du sous-sol de 55 cm vers l'immeuble voisin de droite (n° 1074-1076)),**
- **l'ajout d'une gaine technique, au rez-de-chaussée, dans le local vélos des logements, et le déplacement de la porte coupe-feu de l'ascenseur du commerce,**
- **la modification du parement de la façade arrière du bâtiment (le béton étant remplacé par des blocs de béton clivé, de teinte foncée),**
- **la modification du niveau d'acrotère du mur latéral gauche de 30 cm, suite à la rehausse du niveau de la dalle du 1^{er} étage, avec aménagement d'un retrait planté entre le mur de clôture et le mur du volume commercial,**
- **l'agrandissement de l'espace bureau au 1^{er} étage et diminution de l'espace de vente en conséquence,**
- **la rehausse des niveaux finis des dalles des 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages des logements à front de la chaussée de Wavre de 63 cm,**
- **la rehausse du niveau des murs acrotères des terrasses du bâtiment à front de la chaussée de Wavre de 63 cm,**
- **la rehausse du niveau du brise soleil et des acrotères de la toiture verte du bâtiment à front de la chaussée de Wavre de 30 cm,**
- **la rehausse du niveau de l'acrotère latéral gauche du bâtiment commercial de 75 cm,**
- **la rehausse du niveau de l'acrotère latéral droit du bâtiment commercial de 68 cm,**
- **la modification de la forme de la toiture du bâtiment commercial en toiture à double pente de 4% en lieu et place de la toiture arrondie initialement prévue, avec diminution de son niveau haut de 5 cm par rapport au niveau autorisé dans le permis d'urbanisme initial ;**

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 les niveaux des acrotères sont rehaussés de 30, 63, 68 et 75 cm par rapport au permis initial ;

Considérant que le projet, tel que délivré, dépasse les deux constructions voisines (mitoyennes) ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un bâtiment à toiture plate, implanté entre deux constructions à toiture en pentes ; que le niveau du faîte de la construction voisine de droite (n° 1074-1076) est supérieur au niveau du dernier étage du projet ;

Considérant dès lors que la dérogation liée au bâtiment C est, entre autres, liée à la typologie de toiture différente proposée pour le projet ;

Considérant que le bâtiment sera à toitures plates avec étage en recul ; que cet étage en recul est assimilé à un volume de toiture ;

Considérant que les constructions voisines comportent des toitures en pentes ou mansardée ;

Considérant que cette même toiture plate dépasse le niveau du faîte voisin de gauche (n° 1064) d'environ 45 cm ;

Considérant également l'existence d'un permis sur les parcelles voisines (n° 1078 et suivants) présentant une hauteur de façade avant supérieure à celle projetée pour le bâtiment C, malgré la rehausse sollicitée ;

Considérant en outre que la rehausse de 30 cm du niveau supérieur du bâtiment C et de 63 cm des niveaux intermédiaires est liée aux conclusions de l'étude de stabilité effectuée après démolition du bâtiment érigé en 1914 et modifié par la suite ;

Considérant que, suite à la modification de la réalisation de la structure de la toiture, entre les portiques métalliques, le niveau haut de la toiture du bâtiment commercial en intérieur d'îlot est baissé de 5 cm ;

Considérant également que la rehausse la plus importante de la demande de permis est celle du mur acrotère du volume commercial, implanté à 3,40 m de la limite de propriété des fonds de jardins des biens sis avenue Charles Madoux n° 11 à 19 ;

Considérant que cette rehausse atteint 75 cm dans la demande adaptée (indice II) ;

Considérant que le permis d'urbanisme initial a autorisé un volume en intérieur d'îlot en lieu et place de l'ancien parking du commerce ;

Considérant que le demandeur propose de réaliser un jardin suspendu entre le mur de clôture et le mur latéral gauche du volume commercial, en vue de limiter son impact visuel et le sentiment d'écrasement perçus depuis les jardins voisins de l'avenue Madoux ;

Considérant que la demande adaptée (indice II) limite la rehausse du mur de clôture du fond des jardins de l'avenue Madoux à 30 cm ;

Considérant que les pertes d'ensoleillement et de luminosité liées à ces rehausses se verraient réduites pour les jardins voisins ;

Considérant que la réalisation d'un retrait largement planté entre la limite de propriété et le mur rehaussé permet de réduire son impact esthétique et les pertes de luminosité ;

Considérant par conséquent que les modifications volumétriques du bâtiment commercial en intérieur d'îlot, côté gauche (vers les jardins de l'avenue Madoux) ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant qu'il y a donc lieu d'adapter les plans du projet pour qu'ils reflètent pleinement la proposition adaptée à l'initiative du demandeur ;

Avis favorable à condition d'introduire des jeux de plans complets corrigés et reflétant la proposition adaptée à l'initiative du demandeur limitant au maximum les rehausses.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptées par la commission de concertation, moyennant le respect de la condition émise et adaptation des plans en conséquence.

L'avis étant non unanime (abstention des représentants de la commune), le dossier nécessite d'être envoyé au fonctionnaire délégué.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 16782 – Demande de Monsieur Archibald VAN DER ELST pour mettre en conformité les transformations d'une maison unifamiliale sis rue Théodore Baron 10

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité les transformations 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 : Néant.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité les transformations d'une maison unifamiliale;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la construction de deux petits volumes (3,1 m²) en partie gauche des entresols entre le rez-de-jardin, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage,
- la mise en conformité de l'élargissement des baies en façade arrière au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée,
- la mise en conformité de la construction de lucarnes en toiture avant et arrière,
- la mise en conformité du remplacement des grands châssis et du placement d'une gouttière en zinc en façade avant,
- la construction d'un balcon à l'arrière du rez-de-chaussée,

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

Considérant que la maison unifamiliale a été construite sur le modèle d'une maison « bel-étage » ;

Considérant que les caves situées au niveau du rez-de-jardin sont aménagées en un bureau et une salle « home cinéma » ;

Considérant qu'afin d'apporter plus de lumière vers ces nouvelles pièces de vie, la demande prévoit la fusion de celles-ci et l'agrandissement de la baie de fenêtre donnant sur le jardin ;

Considérant en outre que la porte fenêtre à deux vantaux permettra également un accès aisé vers une terrasse en bois de 10,9 m² aménagée dans le jardin ;

Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la hauteur sous plafond dans les pièces situées au rez-de-jardin est insuffisante ;

Considérant que cette hauteur sous plafond atteint 2,40 m ; que cette dérogation ne porte donc que sur 0,10 m ;

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

Considérant également qu'un volume de 3,1 m² a été construit en partie arrière droite du rez-de-jardin ; qu'il dépasse de 1,80 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde (n°8) ;

Considérant que ce volume apparaît dès 1953 sur les photographies aériennes ;

Considérant dès lors qu'il est régulier ;

Considérant qu'il accueille une buanderie ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la cuisine-salle à manger aménagée en partie avant, est ouverte sur le salon ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie (titre II, art. 3) en ce que la superficie de la pièce dévolue à la cuisine et au salon n'est pas suffisante ;

Considérant que la fusion de la cuisine et du salon porte la superficie de cette nouvelle pièce de vie à environ 26 m² ;

Considérant dès lors que la dérogation porte sur un déficit de 2 m² ; qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;

Considérant en outre que les superficies des pièces, telles que prévues lors de la construction du bien, ne permettent nullement de respecter cette condition ;

Considérant par conséquent que la suppression du mur de séparation entre ces deux pièces permet une circulation de la lumière plus importante ; qu'elle améliore la situation existante ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie (titre II, art. 3) est acceptable ;

Considérant qu'un volume identique à celui construit à l'entresol entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée a été construit à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;

Considérant qu'il accueille une salle de bain ;

Considérant que la demande prévoit également la construction d'un balcon à l'arrière du rez-de-chaussée ; qu'il s'adosse entièrement au volume accueillant la salle de bain à gauche et au mur mitoyen de droite ;

Considérant qu'un accès vers le jardin est possible via un escalier droit installé en partie droite du balcon ; qu'il s'adosse entièrement au mur mitoyen de droite (n°12) ;

Considérant dès lors qu'il respectent les prescriptions du code civil en matière de vues ;

Considérant que les combles ont été aménagées en une chambre, un bureau et un WC ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que les dimensions du WC et la luminosité dans le bureau du 2^{ème} étage sont insuffisants ;

Considérant que la largeur du WC aménagé sur le palier du 2^{ème} étage est égale à 0,75 m au lieu des 0,80 m minimum requis par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur un déficit de 0,05 m ; que cela permet d'installer le WC en partie gauche de la dernière volée d'escaliers ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) est minime et acceptable ;

Considérant que l'éclairage naturel prévu pour le bureau situé en partie avant du 2^{ème} étage est égale à 1,66 m² , soit 2,04 m² de moins que le minimum requis par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation consiste donc en plus de 50% de la superficie nette éclairante nécessaire ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de prévoir le placement, dans le terrasson, d'une fenêtre de toiture, afin d'assurer un apport de lumière suffisant dans le bureau situé sous les combles ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

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

Considérant qu'en façade avant les grands châssis à division bipartite et avec une imposte munie de petits bois ont été remplacées par des châssis à division tripartite avec imposte à division similaire ;

Considérant que les nouveaux châssis s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien, d'autant que les montants verticaux des châssis à division tripartite sont symétriques ;

Considérant dès lors qu'il y a donc lieu de veiller à la préservation de cette symétrie ;

Considérant également que la demande prévoit le remplacement de la corniche en bois par une gouttière en zinc ;

Considérant que cette corniche en bois est caractéristique de l'époque de construction du bien et que sa suppression porterait préjudice aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant dès lors que ce remplacement ne peut être accepté ; qu'il y a lieu de maintenir la corniche en bois d'origine ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la construction de deux lucarnes en toiture avant et arrière ;

Considérant que les matériaux utilisés pour la construction de la corniche de ces lucarnes sont similaires à ceux de la corniche d'origine ;

Considérant qu'elles apparaissent sur les photographies aériennes de 1953 ;

Considérant en outre que leurs dimensions sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'elles sont régulières ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- placer, dans le terrasson, une fenêtre de toiture au niveau du bureau des combles (adapter le grenier en conséquence)**
- maintenir la corniche en bois d'origine**
- s'assurer de la symétrie des montants des grands châssis en façade avant**

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 superficie (titre II, art. 3), de hauteur sous plafond (titre II, art. 4), de WC (titre II, art. 8) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

3^{ème} OBJET

Dossier 16806 – Demande de Madame Nathalie de WERGIFOSSE pour mettre en conformité les transformations d'une maison unifamiliale sise avenue des Mésanges 19

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

DESCRIPTION : mettre en conformité les transformations d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 28 septembre 2017 au 12 octobre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Madame Nathalie de WERGIFOSSE, la demanderesse et Madame SURDIACOURT, l'architecte

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

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

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

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

- l'aménagement d'une chambre en partie arrière du rez-de-chaussée ;
- l'aménagement du 2^{ème} étage en 3 chambres et une salle de bain ;
- la suppression d'un mur porteur au 1^{er} étage entre le salon et la salle à manger ;
- la construction d'une lucarne en toiture arrière ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 septembre 2017 au 12 octobre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur et de toiture-lucarne (titre I, art. 6) en ce que la largeur de la lucarne aménagée en toiture arrière dépasse les 2/3 du développement de la façade arrière ;

Considérant qu'un rapport du Collège autorisait en 1974 la construction d'une lucarne en toiture arrière de 4,70 m de large et de 1,25 m de hauteur ; soit une largeur inférieure de 0,20 m par rapport à celle réellement construite ;

Considérant que le dépassement en toiture par rapport au n°21 ne porte que sur 0,50 m ;

Considérant que la lucarne se développe sur une largeur de presque 5 m, soit environ 0,30 m de plus que la largeur autorisée par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces excédents sont minimes et que les dimensions de cette lucarne ne sont par conséquent pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la hauteur sous plafond dans les pièces de vie du 2^{ème} étage n'est pas suffisante ;

Considérant que ces pièces sont en partie situées sous les combles ;

Considérant que la hauteur sous plafond atteint dans ces espaces de vie 2,40 m ; soit un déficit de 0,10 m par rapport au minimum requis par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;

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

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la luminosité dans certaines pièces de la maison n'est pas suffisante ;

Considérant que le salon, ainsi que certaines chambres présentent un déficit de luminosité par rapport au minimum requis par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la chambre aménagée vers le jardin en lieu et place du séjour présente un déficit de luminosité de 0,25 m² ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, la suppression du mur porteur existant entre le salon et la salle à manger permet une circulation de la lumière plus importante et limite l'impact du déficit de luminosité (0,77 m²) ;

Considérant que la dérogation dans les chambres aménagées sous les combles, pour lesquels les lucarnes sont les seules sources de lumière, porte respectivement sur des déficits de 1,2 m² et 1,70 m² ;

Considérant que les baies prévues en façade avant dans le permis d'urbanisme autorisant la construction de l'immeuble ne permettraient pas de respecter cette disposition ;

Considérant que la situation à mettre en conformité présente un déficit inférieur à la situation existante de droit ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont acceptables ;

Considérant que le grenier situé sous le faîte du toit a été aménagé en une salle de douche et un espace bibliothèque ;

Considérant que ces espaces sont fonctionnels et participent à l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement unifamilial ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées et le permis peut être délivré.

4^{ème} OBJET

Dossier 16812 – Demande de l’A.S.B.L. PETIT BOUH ! pour changer l’affectation d’une partie d’une maison unifamiliale en vue d’agrandir une crèche sise avenue des Bécassines 18

- ZONE :** au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** changer l’affectation d’une partie d’une maison unifamiliale en vue d’agrandir une crèche
- ENQUETE :** du 28 septembre 2017 au 12 octobre 2017. Trois lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d’enquête.
- l’impact négatif de l’agrandissement de la crèche dans une zone principalement résidentielle,
 - l’encombrement de la rue causé par la circulation des parents et par les prestataires de services, les doubles files et l’insécurité qui en découle,
 - les difficultés accrues de stationnement dans la rue,
 - le projet consiste en l’extension du permis originairement querellé par Madame STRUYVEN, réclamante demeurant au n° 20, recours actuellement pendant devant le Conseil d’État, le projet étant frappé des mêmes irrégularités que le projet originaire,
 - l’absence de cuisine et d’occupation du bien en tant que logement,
 - les dispositions anti-bruit non prises (panneau de 3m, isolant uniquement la chambre arrière ayant été posé) ; l’absence d’isolation dans la cage d’escalier rendant tous les bruits audibles au n°20,
 - l’avis du SIAMU initial préconisant l’absence d’utilisation des garages pour y stationner des véhicules, ce qui mène à reconsidérer sous cet angle la question de la mobilité et entraîne la contradiction interne du permis initial,
 - le non-respect des prescriptions du SIAMU concernant les balustrades et terrasses existantes, ainsi que la configuration de l’entrée le long de la pente de garage (contradiction entre les conditions du permis demandant le maintien du caractère architectural de la maison ou le respect de l’avis du service d’incendie),
 - la superficie affectée à la crèche erronée (demande de 249,1m², inférieure au seuil légal de 250 m² étant fautive, au vu de la superficie totale du bien de 260 m², voire 270 m²),
 - l’absence de situation projetée du – 1,
 - le changement d’heures d’accès de la crèche (7h45 à 9h30 le matin et de 15h30 à 18h30 le soir),
 - l’affectation totale de l’immeuble en crèche nuit au caractère résidentiel du quartier,
 - l’avis du SIAMU étant absent du dossier de demande de permis ;
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l’utilisation ou de la destination d’un logement ou démolition d’un logement)
 - application de l’art. 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)

AUDITION : Madame Alice PIROUZ, la demanderesse, Monsieur PIROUZ et Madame GOSSET, ses accompagnants, Monsieur CHENU, auteur du rapport d'incidences et la réclamante, Madame STRUYVEN accompagnée de son conseil, Maître ORIANNE.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'aménager une crèche dans une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 septembre 2017 au 12 octobre 2017 et que 3 lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'impact négatif de l'agrandissement de la crèche dans une zone principalement résidentielle,
- l'encombrement de la rue causé par la circulation des parents et par les prestataires de services, les doubles files et l'insécurité qui en découle,
- les difficultés accrues de stationnement dans la rue,
- le projet consiste en l'extension du permis originairement querellé par Madame STRUYVEN, réclamante demeurant au n° 20, recours actuellement pendant devant le Conseil d'État, le projet étant frappé des mêmes irrégularités que le projet originaire,
- l'absence de cuisine et d'occupation du bien en tant que logement,
- les dispositions anti-bruit non prises (panneau de 3m, isolant uniquement la chambre arrière ayant été posé) ; l'absence d'isolation dans la cage d'escalier rendant tous les bruits audibles au n°20,
- l'avis du SIAMU initial préconisant l'absence d'utilisation des garages pour y stationner des véhicules, ce qui mène à reconsidérer sous cet angle la question de la mobilité et entraîne la contradiction interne du permis initial,
- le non-respect des prescriptions du SIAMU concernant les balustrades et terrasses existantes, ainsi que la configuration de l'entrée le long de la pente de garage (contradiction entre les conditions du permis demandant le maintien du caractère architectural de la maison ou le respect de l'avis du service d'incendie),
- la superficie affectée à la crèche erronée (demande de 249,1m², inférieure au seuil légal de 250 m² étant fautive, au vu de la superficie totale du bien de 260 m², voire 270 m²),
- l'absence de situation projetée du - 1,
- l'avis du SIAMU étant absent du dossier de demande de permis ;

Considérant que la présente demande vise à aménager une crèche pour maximum 26 enfants (de 0 à 3 ans) avec suppression totale de superficie de logement dans une maison unifamiliale ;

Considérant que la capacité actuelle de crèche est de 17 enfants ;

Considérant que la demande fait suite au permis d'urbanisme délivré pour la modification partielle d'utilisation d'une maison unifamiliale en crèche en date du 18 novembre 2014 ;

Considérant que l'occupation maximale de cet équipement est déterminée par l'Office de la Naissance et de l'Enfance ;

Considérant qu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif d'une superficie de planchers d'environ 250 m² et que la zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol permet l'installation de cet équipement sans mesures particulières de publicité ;

Considérant que la prescription générale 0.12, 4° du plan régional d'affectation du sol permet, moyennant mesures particulières de publicité, la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement en vue de permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ;

Considérant qu'une crèche est un équipement de proximité, complémentaire à tout quartier résidentiel ;

Considérant que cet équipement de proximité, vu sa taille, ne met pas en péril la continuité du logement dans la zone ;

Considérant que, pour l'installation d'un équipement, le PRAS n'impose pas le maintien d'un logement dans chaque immeuble de la zone ;

Considérant que la cuisine, la salle de jeux et le dortoir des enfants de la section moyenne sont aménagés au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la salle de jeux et la chambre des 5 bébés sont aménagées dans 2 pièces au 1^{er} étage ;

Considérant que la superficie hors-sol de la maison est de 266 m² ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de s'assurer du respect des normes de bruit, au besoin, en prévoyant des dispositions particulières (par exemple une isolation acoustique des murs mitoyens) en vue d'assurer la quiétude des voisins immédiats ;

Considérant que la maison possède 2 garages, permettant d'accueillir 5 voitures au sous-sol de l'immeuble ;

Considérant que la capacité projetée de la crèche (26 enfants) ne saurait générer des volumes de trafic et de demande de stationnement pouvant perturber les habitants de la rue ;

Considérant de plus qu'il ne peut être prétendu que les utilisateurs viennent tous en voiture ;

Considérant que les arrivées et départ des utilisateurs sont étalées dans le temps (matin et soir) ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir le caractère architectural de la maison en évitant les enseignes et les décorations excessives des façades et fenêtres visibles depuis l'espace public ;

Considérant, par conséquent, que l'aménagement de la crèche n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le « standing » de la crèche, les pertes prétendues de valeur des biens voisins ne constituent pas des arguments urbanistiques et ne peuvent, dès lors, être pris en compte dans l'instruction du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le dossier de demande de permis d'urbanisme comprend l'avis du SIAMU ;

Avis favorable à condition de respecter les normes de bruits et au besoin prévoir les dispositions anti-bruit utiles pour y satisfaire.

5^{ème} OBJET

Dossier 16827 – Demande de Madame Karine HOFFMANN pour mettre en conformité une maison unifamiliale trois façades et créer un carport en zone de retrait latéral, avenue Jean François Leemans 35

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** mettre en conformité une maison unifamiliale trois façades et créer un carport en zone de retrait latéral
- ENQUETE :** Du 28 septembre 2017 au 12 octobre 2017. 1 réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- l'opposition à la réalisation du carport
 - le fait que l'intégration des buses dans une maçonnerie ne solutionnera pas les nuisances olfactives
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Madame Karine HOFFMANN, la demanderesse, Madame Clémentine GEORGES, l'architecte, Monsieur DEMEY et Madame COUNOTTE, 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 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 une maison unifamiliale trois façades et créer un carport en zone de retrait latéral ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation des modifications apportées à la lucarne réalisée en toiture avant
- la régularisation de la modification des châssis en façade avant et du placement de caissons à volet
- l'isolation du pignon latéral de la maison
- la régularisation de la modification du garage (toiture plate, modification de baies et changement d'utilisation) et l'isolation par l'extérieur de celui-ci
- l'aménagement du jardin (zones dallées, terrasses, serre, abri, palissades)
- la création d'un carport en zone de retrait latéral
- l'aménagement d'un cabinet médical au rez-de-chaussée
- la régularisation du placement de conduits de cheminées en façade latérale et l'intégration de ceux-ci dans une maçonnerie
- l'implantation de 2 pompes à chaleur en toiture arrière

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 septembre 2017 au 12 octobre 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'opposition à la réalisation du carport et le fait que l'intégration des buses dans une maçonnerie ne solutionnera pas les nuisances olfactives ;

Considérant que la lucarne réalisée en toiture avant, autorisée au précédent permis d'urbanisme délivré pour le bien, a été agrandie ; que celle-ci présente des dimensions conformes au prescrit du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que les châssis placés présentent pas les divisions prévues au permis d'urbanisme de 2004 ; que ceux-ci ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant que l'isolation extérieure projetée en façade latérale sera couverte par un crépi de teinte blanche ;

Considérant dès lors que les modifications réalisées en façade avant et latérale s'intègrent discrètement à l'immeuble ;

Considérant cependant que les caissons à volets placés n'ont pas été intégrés aux baies, comme initialement prévu ; que ceux placés actuellement présentent une saillie importante et peu esthétique ;

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 le garage autorisé dans le permis d'urbanisme délivré en 1996 n'a pas été réalisé tel que proposé ; que celui-ci présente une toiture plate et non courbe ;

Considérant cependant que l'emprise au sol de celui-ci a été respectée ;

Considérant que la demande porte également sur l'isolation par l'extérieur du garage et sa transformation en atelier privé, accessoire au logement ;

Considérant que la suppression de l'emplacement de stationnement prévu dans le garage devrait engendrer la suppression de l'allée carrossable menant jusqu'à ce dernier, celle-ci se trouvant en zone de retrait latéral ;

Considérant également qu'il y a lieu de remplacer la porte de garage par une porte ou une baie plus appropriée à la nouvelle fonction du bâtiment ;

Considérant de plus que le projet prévoit la réalisation d'un carport et d'un emplacement de stationnement en zone de retrait latéral de la maison 3 façades, dérogeant ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral (titre I, art.12) ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art.11) et du règlement communal sur les bâtisses (art. 3 et 4) en matière d'aménagement de la zone de recul en ce que la zone de recul de l'immeuble est entièrement dallée ;

Considérant en outre que l'aménagement des zones de retrait latéral doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que le projet supprime quasi entièrement toute zone plantée en pleine terre de la zone de retrait latéral ;

Considérant également que la zone de jardin a été réaménagée ; qu'une serre, des terrasses et des chemins dallés ont été réalisés ;

Considérant que des palissades en bois ont été installées au pourtour de la terrasse en bois aménagée en fond de parcelle ; que celles-ci sont limitées à une hauteur de 1,60 m et implantées à des distances suffisantes des limites mitoyennes ;

Considérant que la demanderesse a déclaré, en séance, qu'aucune haie n'existe en fond de parcelle ;

Considérant en outre que le réaménagement du jardin a engendré l'imperméabilisation de plus de 50% de la zone de jardin, dérogeant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) ;

Considérant qu'il y aurait aisément la possibilité de maintenir une superficie perméable conforme et un aménagement de jardin tel que proposé, avec ses terrasses, bacs à potager et serre ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11), d'aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral (titre I, art.12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13), ainsi que du règlement communal sur les bâtisses ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'un cabinet médical accessoire au logement a été aménagé au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ; que celui-ci est dispensé de permis d'urbanisme, sa superficie étant limitée à 45m² ;

Considérant que deux conduits de cheminée ont été installés en façade latérale de l'immeuble, évacuations respectives d'un poêle à pellets et d'un poêle à bois ;

Considérant que les 2 conduits en inox seront rassemblés et inclus dans une cheminée en maçonnerie érigée jusqu'en toiture principale de l'immeuble ;

Considérant que cette exécution permet d'intégrer les conduits et d'améliorer l'esthétique de ces éléments techniques, en respect du prescrit du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les plaintes relatives au dépôts noirs sortant probablement de ces cheminées relèvent du droit civil ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de se prononcer sur cette problématique dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que deux pompes à chaleur/conditionnements d'air ont été installés, sans autorisation, en toiture de l'immeuble, au niveau du faîte ;

Considérant que, dans le projet, celles-ci sont déplacées en toiture arrière de l'immeuble ; que cette implantation déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art.6) en ce que ces éléments techniques dépassent le profil de la construction mitoyenne de référence ;

Considérant que les installations techniques doivent être intégrés au volume de la construction ou être installés de manière la moins préjudiciable pour les propriétés voisines ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer les caissons à volets ou les intégrer dans les baies**
- **maintenir au moins 50% de la zone de jardin en zone perméable et plantée**
- **supprimer la porte de garage de l'atelier au profit d'une porte de max. 1,50m de large (ouvrant) ou d'une baie de fenêtre vitrée**
- **supprimer le carport et prévoir un aménagement paysager et planté de la zone de recul et de la zone de retrait latéral, clôturée à l'alignement, conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses**
- **supprimer les pompes à chaleur / conditionnements d'air ou les intégrer au volume bâti**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6), d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11), d'aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral (titre I, art.12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de d'aménagement de la zone de recul (art.3 et 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.

6^{ème} OBJET

Dossier 16819 – Demande de Madame Irina GHISLAIN pour agrandir et transformer le bâtiment paroissial en un immeuble de 5 logements, avenue de l'Eglise Saint-Julien 12

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir et transformer le bâtiment paroissial en un immeuble de 5 logements

ENQUETE : du 28 septembre 2017 au 12 octobre 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
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame Irina GHISLAIN, la demanderesse et Monsieur VANDEN EECKHOUT et Madame CREYF, les architectes.

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 d'agrandir et de transformer le bâtiment paroissial en un immeuble de 5 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement de 5 logements dans l'immeuble (2 duplex 3 chambres, 2 appartements 1 chambre et 1 appartement 3 chambres)
- la construction d'extensions et de terrasses à l'arrière des rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages
- l'aménagement, à l'arrière du sous-sol, d'une cour anglaise et de jardins en terrasses
- la rehausse et modification de la toiture
- le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 septembre 2017 au 12 octobre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'immeuble abritait l'ancienne cure de l'église Saint-Julien, aujourd'hui disparue ;

Considérant qu'en 1988, l'immeuble a été lourdement rénové et transformé pour accueillir des œuvres paroissiales, que les deux niveaux de planchers ont été supprimés et remplacés par trois dalles de sol intérieures et qu'une extension a été construite sur trois niveaux en façade arrière ;

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

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un duplex aux sous-sol et rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la création de la cour anglaise au sous-sol permet d'assurer un éclairage naturel des chambres aménagées à ce niveau ;

Considérant que le duplex présente de bonnes conditions d'habitabilité et des dimensions confortables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que :

- les extensions des rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages dépassent les profils des constructions mitoyennes
- le balcon gauche du 1^{er} étage et les terrasses projetées en façade arrière, aux 2^{ème} et 3^{ème} étages dépassent les profils des constructions mitoyennes

Considérant que les extensions projetées au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage s'adossent à des murs mitoyens existants à gauche et observent un recul de plus de 3m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que les dérogations sont limitées à ces petits volumes triangulaires, qui possèdent des dimensions réduites (environ 2,5m²) et n'engendrent aucune modification des murs mitoyens ;

Considérant de plus que le volume en surplomb de la cour anglaise, créée au niveau du sous-sol, est supprimé au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que le balcon prévu à droite du 1^{er} étage, dans l'alcôve formée par les retour de murs, ne présente qu'un recul de 50cm par rapport à la limite mitoyenne de droite, ce qui ne permet pas de respecter le code civil en matière de vues obliques ;

Considérant que le balcon prévu à gauche du 1^{er} étage possède des dimension réduites (3m²) ; qu'il permet d'offrir un espace extérieur au logement sans que celui-ci n'impacte excessivement les propriétés voisines, vu les reculs observés par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que les extensions prévues à l'arrière du 2^{ème} étage n'engendrent aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant cependant que la terrasse, telle qu'envisagée au 2^{ème} étage, engendre le placement d'un brise-vue sur toute la profondeur de la terrasse, celle-ci dépassant entièrement des profils mitoyens ;

Considérant que ce brise-vue peut être assimilé à une rehausse du mur mitoyen d'1,90m sur plus de 3,7m de profondeur ;

Considérant que la terrasse aménagée au 3^{ème} étage dépasse de plus de 3,50m le profil de la construction mitoyenne la plus profonde (de gauche) et de plus de 7,50m la moins profonde à ce niveau ;

Considérant de plus que cette terrasse ne dispose pas du recul suffisant vers la limite mitoyenne de droite pour respecter le code civil en matière de vues droites ;

Considérant que sa configuration ne permet pas d'éviter suffisamment les vues intrusives vers le jardin et les terrasses aménagés aux niveaux inférieurs ;

Considérant également qu'il y a lieu de limiter l'impact des terrasses des étages vers les propriétés voisines et l'intérieur d'îlot par une réduction de leurs dimensions et des retraits suffisants par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du 3^{ème} étage ne porte que sur 90cm en profondeur et qu'elle s'adosse entièrement à la construction mitoyenne de gauche ;

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) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le projet prévoit la modification du volume de toiture et que celui-ci dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus basse (de droite) de plus de 3m ;

Considérant que la pente de la toiture avant n'est que légèrement modifiée, le faîte projeté venant reprendre le niveau du faîte du bâtiment mitoyen de gauche, situé 1,20m plus haut que le faîte existant et situé 6,40m en retrait du plan de la façade avant ;

Considérant dès lors que la modification de la toiture avant ne sera que peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant que cette modification du volume de toiture permet d'améliorer l'habitabilité des combles ;

Considérant que les rehausses des murs mitoyens qu'elle engendre restent relativement limitées ;

Considérant de plus que la construction mitoyenne de droite est peu élevée par rapport aux constructions situées le long de la rue ;

Considérant cependant que la demande ne comprend qu'une seule coupe ; que celle-ci est réalisée dans la partie droite de l'immeuble, présentant un pignon à gradins ;

Considérant qu'il y aurait lieu de fournir une coupe supplémentaire dans la partie gauche de l'immeuble faisant apparaître le profil de toiture sans le pignon à gradins et les pièces aménagées dans cette partie de la toiture en pente ;

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

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 les modifications suivantes en façade avant :

- le remplacement des châssis d'origine par des châssis en bois de teinte naturelle
- le remplacement de la porte d'origine par une porte en bois de teinte naturelle largement vitrée
- le placement de fenêtres de toit en toiture avant

Considérant que la demande prévoit, au 1^{er} étage, la pose de châssis présentant des dormants élargis au niveau de la traverse en pierre de la baie ;

Considérant que les trois châssis du 2^{ème} étage seront également scindés horizontalement par une large division ;

Considérant que les châssis à gauche de la porte d'entrée présentent une division horizontale qui n'est pas reprise dans les autres châssis ;

Considérant que la porte d'entrée projetée présente des caractéristiques très différentes de celle d'origine, s'accordant peu à celles de la façade ;

Considérant dès lors que les modifications précitées sont de nature à appauvrir les qualités architecturales de l'immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant également que la façade de l'immeuble présente de nombreux détails de mise en œuvre et de décoration qui ne sont pas tous représentés dans l'élévation de la façade avant ;

Considérant que les fenêtres de toit projetées en toiture sont nombreuses, 8 en toiture avant ;

Considérant néanmoins que celles-ci permettent d'améliorer l'habitabilité des combles de par l'apport d'un éclairage naturel dans les pièces de vie y aménagées ;

Considérant de plus que l'immeuble présente une large corniche en bois mouluré permettant de limiter l'impact visuel des modifications projetées en toiture ;

Considérant que cette corniche présente en outre des qualités esthétiques et qu'il y a lieu de la maintenir et de la dessiner dans les coupes et élévation de la demande ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un recul latéral du balcon de droite du premier étage de minimum 60cm par rapport à la limite mitoyenne de droite, de manière à respecter le code civil en matière de vues obliques
- réduire la terrasse du 2^{ème} étage de manière à observer un recul d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche, supprimer le revêtement de terrasse au-delà de la zone accessible et le remplacer par une toiture végétalisée, clôturer la zone accessible par un garde-corps et prévoir un garde-corps dans la baie de porte de la chambre (éventuellement inclure une partie de la terrasse dans le volume de l'immeuble)
- limiter la profondeur de la terrasse du 3^{ème} étage à la profondeur de la construction la plus profonde (de gauche), supprimer le revêtement de terrasse au-delà de la zone accessible et le remplacer par une toiture végétalisée et clôturer la zone accessible par un garde-corps
- retravailler le détail du plancher de la chambre du 2^{ème} étage, au niveau de la baie de fenêtre du 1^{er} niveau, de manière à limiter au maximum son impact visuel en façade avant (se limiter à l'épaisseur de la traverse en pierre)
- prévoir trois châssis sans imposte au niveau du pignon à gradins et prévoir un raccord du plancher du 3^{ème} étage permettant de ne pas faire passer celui-ci devant la baie
- maintenir la porte d'entrée d'origine et la corniche et les représenter dans les plans

- fournir une coupe longitudinale au niveau de la toiture, du côté gauche de l'immeuble (sans le pignon à gradins)
- compléter l'élévation de la façade avant avec l'ensemble des détails de mise en œuvre et de décoration

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.

7^{ème} OBJET

Dossier 16788 – Demande de Monsieur et Madame Jean-Michel & Aude PINTO LOPES - BINGEN pour transformer un immeuble à appartements en maison unifamiliale sis rue des Trois Ponts 50

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	transformer un immeuble à appartements en maison unifamiliale
ENQUETE :	du 28 septembre 2017 au 12 octobre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	<ul style="list-style-type: none"> - dérogations aux art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et art. 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
AUDITION :	Monsieur Jean-Michel PINTO LOPES, le demandeur et Monsieur Frédéric HUWAERT, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble à appartements en maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité, en façade arrière, de la fermeture de la terrasse au rez-de-chaussée et de la suppression du balcon au 1^{er} étage ;
- la modification du cloisonnement des espaces intérieurs,
- la création d'une cour basse au niveau du rez-de-jardin,
- la construction d'un balcon à l'arrière du rez-de-chaussée,

- la construction d'une lucarne en toiture arrière,
- l'aménagement des combles en une chambre et une salle de douche,
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension du 1^{er} étage,
- le remplacement de la porte d'entrée,

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 28 septembre 2017 au 12 octobre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité, en façade arrière, de la fermeture de la terrasse du rez-de-chaussée et de la suppression du balcon au 1^{er} étage ;

Considérant que ces deux « creux » en façade arrière sont refermés et intégrés aux pièces de vie ; qu'ils sont fermés par des châssis implantés dans le plan de la façade arrière ;

Considérant que ces modifications ne modifient pas la profondeur de la construction ;

Considérant également l'absence de rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que le projet prévoit la modification des cloisonnements intérieurs et une répartition des pièces de vie comme suit :

- rez-de-chaussée : un espace cuisine et salon (46,5 m²) ouvert sur le jardin,
- 1^{er} étage : deux chambres, une salle de bain, une buanderie et un coin bureau/salle de jeux,
- 2^{ème} étage/combles : une chambre parentale avec salle de bain attenante,

Considérant que la demande est conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le balcon sollicité à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des deux profils voisins ;

Considérant que ce balcon (10 m²) se développe sur une profondeur de 2,10 m et sur toute la largeur de la façade arrière ;

Considérant que l'accès vers le jardin, situé 1,10 m plus bas, est possible via un escalier droit en partie droite du balcon ;

Considérant que ce balcon, ainsi que son escalier, s'adossent entièrement aux murs mitoyens existants ;

Considérant par conséquent qu'ils ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant qu'une cour basse est créée en partie gauche du niveau du rez-de-jardin ; qu'un escalier droit en partie gauche permet l'accès au jardin situé 1,12 m plus haut ;

Considérant que la toiture arrière sera légèrement rehaussée ; qu'une lucarne est construite en partie gauche de la toiture arrière ;

Considérant que ses dimensions sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en outre qu'elle permet l'aménagement d'une chambre parentale avec salle de douche attenante en toiture avant des combles ;

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une terrasse (14 m²) à l'arrière du 2^{ème} étage, sur la toiture plate de l'extension du 1^{er} étage ;

Considérant qu'elle s'adosse entièrement à la construction voisine de gauche ;

Considérant qu'en vue de respecter les prescriptions du code civil en matière de vues droites, une distance de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne de droite (n°52) est prévue ;

Considérant cependant qu'elle engendre des vues obliques vers la propriété voisine de gauche (n°48) ;

Considérant que le projet vise une maison unifamiliale disposant d'un jardin confortable ;

Considérant en outre que l'accès vers cette terrasse se fera via la lucarne de la chambre arrière aménagée dans les combles, ce qui lui confère un caractère accessoire et limite son utilisation ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de limiter son emprise afin que ses dimensions reflètent pleinement 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, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la nouvelle fenêtre de toiture prévue, en toiture avant, dans le brisis du toit à la Mansart s'intègre peu aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la création d'une lucarne sortante dans ce brisis permettrait de se rapprocher des caractéristiques architecturales de l'époque de construction du bien ;

Considérant que la porte d'entrée en bois panneautée a été remplacée par une porte d'entrée en bois munie d'un vitrage ;

Considérant que cette modification s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et permet un meilleur éclairage naturel de l'entrée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter en profondeur l'emprise de la terrasse projetée, à l'arrière du 2^{ème} étage, en l'alignant à la profondeur du volume construit le moins profond (n°52)
- prévoir la construction d'une lucarne sortante, en toiture avant, dans le brisis du toit à la Mansart

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.

8^{ème} OBJET

Dossier 16762 – Demande de Monsieur et Madame Laurent & Françoise VAN BASSELAERE - GERIN pour transformer un immeuble de deux logements, atelier et grenier en deux logements duplex avec extension à l'arrière du rez-de-chaussée sis chaussée de Watermael 76

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** transformer un immeuble de deux logements, atelier et grenier en deux logements duplex avec extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- ENQUETE :** du 28 septembre 2017 au 12 octobre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- AUDITION :** Monsieur et Madame Laurent & Françoise VAN BASSELAERE - GERIN, les demandeurs et Madame Dominique DE BUSSCHERE, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble de deux logements, atelier et grenier en deux logements duplex avec extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension et d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la modification du cloisonnement des pièces du rez-de-chaussée,
- l'aménagement des combles,
- le remplacement des portes d'entrée et de garage,

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 28 septembre 2017 au 12 octobre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'immeuble accueillera deux duplex répartis respectivement sur le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et sur le 2^{ème} étage et les combles ;

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

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

Considérant que l'extension sollicitée dépasse en profondeur le profil mitoyen de gauche de 9,60 m et celui de droite de 1 m ;

Considérant qu'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée est visible dès 1953 sur les photographies aériennes ;

Considérant qu'elle atteint une profondeur de 5,15 m ; qu'elle observe un recul d'environ 2,15 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (vers le n°74) ;

Considérant que la construction n°74 est anormalement peu profonde ;

Considérant que plusieurs immeubles érigés le long de la voirie présentent des volumes similaires à celui faisant l'objet de la demande ;

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

Considérant en outre qu'elle permet l'aménagement dans le 1^{er} duplex d'une cuisine (20,30 m²) ouverte sur le séjour (24 m²) et sur le jardin ;

Considérant de plus que la toiture plate de l'extension sera végétalisée ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le mur mitoyen de droite de l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée ne sera pas implanté à cheval sur les axes mitoyens ;

Considérant que le mur est prévu contre la limite mitoyenne, qu'il présente une épaisseur de 30 cm ;

Considérant également que l'architecte a déclaré, en séance de la commission de concertation, que le positionnement précis de la limite mitoyenne n'était actuellement pas connu ;

Considérant que les plans annexés aux permis d'urbanisme mentionnent les limites de propriétés à titre indicatif et que seul un bornage contradictoire enregistré peut les définir avec certitude et les rendre opposables aux tiers ;

Considérant que cet aménagement permettrait, en cas de constructions similaires sur la parcelle voisine, de réaliser un ancrage satisfaisant dans ce mur ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est acceptable ;

Considérant également que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que l'éclairage prévu dans le séjour du rez-de-chaussée n'est pas suffisant ;

Considérant que la superficie nette éclairante prévue pour le séjour est égale à 2,60 m² au lieu des 4,80 m² minimum requis par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation porte sur un déficit de 2,20 m² ;

Considérant qu'une superficie nette éclairante de 11,45 m² est prévue pour la cuisine et de 2,90 m² pour la pièce bureau/vestiaire ; que les pièces de vie du rez-de-chaussée sont ouvertes;

Considérant qu'une partie de la lumière est apportée par un lanterneau placé sur le toit plat de l'extension construite à l'arrière du rez-de-chaussée; qu'elle permet d'éclairer suffisamment le séjour situé au rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est acceptable ;

Considérant que l'atelier existant de droit au rez-de-chaussée est transformé en un garage, un WC et un espace vestiaire/bureau en partie avant et en un séjour et une cuisine en partie arrière ;

Considérant que les dimensions du garage sollicité ne permettent pas d'exploiter l'espace disponible en tant que garage pour une voiture de dimensions normales ;

Considérant que la modification du cloisonnement du bureau/vestiaire prévu à droite du garage permettrait d'offrir des dimensions acceptables à ce dernier ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de revoir le cloisonnement des pièces situées en partie avant du rez-de-chaussée en vue de permettre l'utilisation plus aisée du garage ;

Considérant qu'une volée d'escalier est créée pour donner accès en interne aux chambres du 1^{er} duplex ;

Considérant que le 1^{er} étage accueille trois chambres, un WC et une salle de bain ;

Considérant que l'espace de nuit du 2^{ème} duplex est aménagé au 2^{ème} étage tandis que les combles accueillent l'espace de jour ;

Considérant que l'espace de nuit se compose de quatre chambres, d'un WC et de deux salles de douche ; que l'espace de jour accueille un séjour/cuisine et un espace buanderie ;

Considérant que les dimensions (115 m² habitables) et les caractéristiques du duplex, situé au 2^{ème} étage et dans les combles, ne permettent pas d'accueillir le programme souhaité de 4 chambres et 2 salles de douche ;

Considérant en outre que les deux salles de douche de 2 m² chacune sont contiguës et sont prévues en partie centrale du 2^{ème} étage ;

Considérant que leur disposition ne permet pas un aménagement adapté au programme de quatre chambres sollicité (armoires, etc...) ;

Considérant que la fusion de celles-ci permettrait l'aménagement d'une salle de bain confortable et de dimensions plus adaptées à un appartement 4 chambres ;

Considérant en outre que la superficie de la pièce de vie principale (32 m²) n'est pas proportionnelle au nombre de chambres prévues pour le duplex ;

Considérant de plus que la pièce de vie principale étant aménagée entièrement sous les combles, elle ne bénéficiera d'aucune vue horizontale ;

Considérant que la disposition des espaces intérieurs ne reflète donc pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors qu'une reconfiguration des pièces, avec une inversion éventuelle des espaces de jour et de nuit du 2^{ème} duplex permettrait aisément de répondre aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir le cloisonnement des pièces situées en partie avant du rez-de-chaussée afin de rendre le garage praticable,
- proposer une reconfiguration des pièces de vie du 2^{ème} duplex, avec une inversion éventuelle des espaces de jour et de nuit, afin que le séjour soit proportionnel au nombre de chambres et aménager une salle de bain pour ce second logement de type familial.

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) ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

9^{ème} OBJET

Dossier 16825 – Demande de S.P.R.L. CORONADO pour agrandir et transformer une maison unifamiliale, rue Antoine Vandergoten 32

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** agrandir et transformer une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 28 septembre 2017 au 12 octobre 2017. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle porte sur l'enduisage du volume d'entrée en saillie de la façade avant qui dénaturerait l'ensemble des maisons.
- MOTIFS :** dérogations aux art. 6 (toiture - hauteur) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur Jerry GENDARME, le demandeur et 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 subséquentment ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la reconstruction de l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée
- la construction d'une lucarne en toiture arrière
- l'aménagement des combles
- le réaménagement intérieur des pièces de vie
- le remplacement des menuiseries en façade avant
- la pose d'un enduit sur le volume de l'entrée
- le placement d'un nouveau portail d'accès vers la venelle située à l'arrière du jardin

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 septembre 2017 au 12 octobre 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'enduisage du volume d'entrée en saillie de la façade avant qui dénaturerait l'ensemble des maisons ;

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 nouvelle toiture de l'extension du rez-de-chaussée dépasse le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant cependant que cette rehausse de la toiture de l'extension existante permet une meilleure habitabilité de cette pièce de vie, portant sa hauteur sous plafond à 2,50m, sans engendrer de rehausses excessives des murs mitoyens ;

Considérant de plus que le mur porteur de façade arrière est abattu au rez-de-chaussée afin de permettre la création d'un large espace ouvert sur la cour extérieure ;

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

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une lucarne en toiture arrière ;

Considérant que cette dernière dispose de dimensions généreuses mais qu'elle respecte le prescrit du règlement régional d'urbanisme et s'intègre relativement discrètement au bâti existant ;

Considérant qu'elle permet également d'améliorer l'habitabilité des combles pour l'aménagement de la deuxième chambre et d'un bureau à cet étage ;

Considérant qu'une des 2 chambres du 1^{er} étage est supprimée au profit de l'aménagement d'une salle-de bains et d'un couloir permettant d'accéder à l'escalier menant aux combles ;

Considérant que les châssis seront remplacés par des menuiseries en bois reprenant le dessin et les divisions de celles d'origine ;

Considérant que la porte en bois est remplacée par une porte en bois panneau-tée identique ;

Considérant que la demande inclut la pose d'un enduit sur le volume en saillie de l'entrée, en façade avant, ainsi que la modification de la teinte des menuiseries et des parties enduites de la façade avant, de blanc à noir ;

Considérant que l'immeuble fait partie d'un ensemble de 5 maisons identiques dont il y a lieu de préserver les qualités architecturales et l'homogénéité ;

Considérant que la façade avant principale sera sablée avec conservation des briques apparentes ;

Considérant que la mise en peinture, en noir, des menuiseries projetées ne s'intègre pas suffisamment aux caractéristiques architecturales de l'ensemble de maisons, tout comme l'enduit sur le volume annexe abritant l'entrée ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver la teinte claire des boiseries (châssis, porte, corniche) et des linteaux de la façade avant, ainsi que les briques apparentes du volume de l'entrée ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cour et jardin est entièrement dallée ;

Considérant que cette zone présente des dimensions réduites (environ 12m²) et une configuration peu propice au maintien d'un jardin sur la totalité de sa superficie ;

Considérant que le projet prévoit de créer un nouveau parterre, ce qui améliore sensiblement l'aspect paysager de la cour ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer l'enduit projeté sur le volume en saillie de l'entrée et maintenir les briques apparentes**
- maintenir les menuiseries et les enduits de la façade avant dans une teinte claire**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

10^{ème} OBJET

Dossier 16820 – Demande de Madame Natacha BODY pour transformer une maison unifamiliale (construite une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin, rehausser une toiture, créer deux lucarnes), avenue Jean François Leemans 26

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** transformer et rehausser une toiture à trois versants en une toiture à deux versants et créer deux lucarnes
- ENQUETE :** du 28 septembre 2017 au 12 octobre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art. 6 (toiture - hauteur - lucarnes) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Madame Natacha BODY, la demanderesse et Monsieur Julien KESSLER, 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 transformer une maison unifamiliale (construite une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin, rehausser une toiture, créer deux lucarnes) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'extensions à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage,
- la transformation et la rehausse d'une toiture à trois versants en une toiture à deux versants,
- la création de deux lucarnes, l'une en toiture avant et l'autre en toiture arrière,
- la construction d'une terrasse sur pilotis en fond de parcelle,

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

Considérant qu'un permis d'urbanisme portant sur la construction d'extensions similaires à celles sollicitées dans la présente demande a été octroyé en décembre 2008 ;

Considérant cependant que ce permis est arrivé à échéance en décembre 2011 sans que les travaux n'aient été réalisés ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 septembre 2017 au 12 octobre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) en ce que l'extension prévue dépasse le volume principal vers la zone de retrait latéral ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'extensions à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;

Considérant que le niveau du jardin est situé environ 2,30 m plus haut que le niveau de la rue ;

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée est semi-enterrée ; qu'elle accueille une buanderie et une chambre (13,7 m²) avec dressing attenant ;

Considérant qu'un débordement de 1,80 m par rapport au plan de la façade latérale de droite permet la création d'une baie orientée vers la rue ;

Considérant que cette baie assure un apport de lumière vers la nouvelle chambre aménagée dans la partie droite de l'extension au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette partie de l'extension implantée dans la zone de retrait latéral est implantée à 7,71 m du plan de la façade avant et à environ 13,71 m de l'alignement ;

Considérant dès lors qu'elle est peu visible depuis l'espace public ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la luminosité prévue dans la chambre située dans la partie semi-enterrée est insuffisante ;

Considérant que la dérogation porte sur un déficit d'environ 0,50 m² ;

Considérant que la représentation en plan de la division du châssis prévue pour cette chambre n'est pas similaire à celle dessinée sur l'élévation avant ; que l'architecte a déclaré, en séance de la commission de concertation, que la division de châssis représentée en élévation reflète le projet ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter les plans afin d'y représenter la division correcte du châssis prévu pour la chambre du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du 1^{er} étage, au niveau du jardin, se développera dans le prolongement du volume existant de la maison sur une profondeur de 3,30 m ;

Considérant qu'elle s'aligne en profondeur à l'extension existante de la construction voisine de gauche (n°24) ;

Considérant qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette extension est entièrement vitrée ; qu'elle permet d'ouvrir très largement les pièces de vie vers le jardin ;

Considérant que le projet porte également sur une rehausse de la toiture ;

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 hauteur de la toiture projetée dépasse la hauteur de la toiture du voisin le plus haut ;

Considérant que l'immeuble fait partie d'un ensemble de 4 maisons construites sur le même modèle ; que leurs toitures sont parfaitement alignées ;

Considérant que cette modification de toiture engendre une rehausse triangulaire relativement importante du mur mitoyen de gauche ; que le faite sera rehaussé de 58 centimètres ;

Considérant de plus que la toiture à trois pans sera remplacée par une toiture à deux versants ;

Considérant que le nouveau pignon sera particulièrement présent depuis l'espace public ; que la différence de briques sera également marquée ;

Considérant que la croupe est un élément caractéristique de l'ensemble de maisons auquel appartient le bien ;

Considérant qu'une lucarne, de dimensions raisonnables, dans le pan latéral permettrait de prolonger l'escalier et de rendre les combles accessibles ;

Considérant que la toiture projetée présente un impact visuel excessif et s'intègre peu aux caractéristiques du bâti environnant ;

Considérant néanmoins que la hauteur sous plafond disponible ne permet pas l'aménagement des combles en pièce de vie ;

Considérant qu'une rehausse plus limitée de cette toiture permettrait l'aménagement d'une pièce de vie, disposant de 2,30 m sous plafond sur une partie suffisante de sa superficie plancher ;

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

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la largeur de la lucarne projetée en toiture avant est supérieure au 2/3 de la largeur de la façade avant ;

Considérant que le projet prévoit la construction de deux lucarnes, une dans chaque versant de toiture ;

Considérant qu'elles permettent d'améliorer l'habitabilité des combles afin d'y aménager une 4^{ème} chambre et une salle de douche ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur 0,01 m ;

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

Considérant cependant que la hauteur de la lucarne en toiture avant est prévue pour bénéficier de 2,50 m de hauteur sous plafond dans la chambre aménagée sous les combles ;

Considérant qu'une hauteur sous plafond de 2,30 m dans les combles est suffisante pour être conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la hauteur de la lucarne avant peut être diminuée sans impacter l'habitabilité des combles ;

Considérant de plus que le châssis de la lucarne est quasiment implanté dans le plan de l'encadrement de la lucarne, ce qui renforce son impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant en outre que l'ensemble des quatre maisons dont fait partie le bien, objet de la demande, ne dispose actuellement d'aucun chien assis ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter la hauteur de la lucarne avant à environ 1,60 m et de prévoir un ébrasement extérieur du châssis correspondant afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et du règlement communal d'urbanisme en matière d'épaisseur des murs pignon (art. 7) en ce qu'une terrasse sur pilotis est construite en fond de parcelle sur les limites mitoyennes (vers le n°24 de l'avenue Jean-François Leemans et vers les n°270 et 272 de l'avenue Jean Van Horenbeeck) ;

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 cette terrasse (49,9 m²) est implantée pratiquement contre les limites de parcelles du n°24 de l'avenue Jean-François Leemans et du n°272 de l'avenue Jean Van Horenbeeck ;

Considérant que cette terrasse est située environ 2,30 m au-dessus niveau des jardins de l'avenue Jean Van Horenbeeck amenant son plancher à hauteur de la corniche de l'abri de jardin situé sur la parcelle voisine (avenue Jean Van Horenbeeck n°272) ;

Considérant qu'en vue d'empêcher les vues vers les propriétés voisines, des brise vues de 1,90 m de hauteur seront installés le long de ces dites limites mitoyennes ;

Considérant que, compte tenu notamment de la présence de ces brise vues, son implantation très proche des limites mitoyennes ne permet pas le bon entretien des haies mitoyennes et ne reflète pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant en outre que les dérogations ne sont ni sollicitées, ni argumentées ;

Considérant en outre que son implantation contre les parcelles voisines engendrera un sentiment de promiscuité ;

Considérant par ailleurs que la prescription 0.6 du PRAS prévoit que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant dès lors que l'aménagement de cette terrasse contrevient à cette prescription générale du PRAS ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et du règlement communal d'urbanisme en matière d'épaisseur des murs pignon (art. 7) ne sont pas acceptables ;

Considérant en outre que le « plan d'implantation » annexé à la demande ne reprend aucune représentation de la zone de recul et de la zone de cour et jardin ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la rehausse de la toiture à environ 30 cm, conserver sa croupe, une lucarne à toiture plate et de dimensions raisonnables pouvant être aménagée dans le pan latéral de la toiture,
- limiter la hauteur de la lucarne avant à environ 1,60 m et prévoir un ébrasement extérieur du châssis correspondant afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public,
- supprimer la terrasse projetée en fond de parcelle,
- adapter les plans afin de lever la discordance pour la représentation de la division du châssis prévu pour la chambre du rez-de-chaussée,
- représenter l'aménagement de la zone de recul et de la zone de cour et jardin sur le « plan d'implantation ».

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) et de toiture – hauteur et lucarnes (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et du règlement communal d'urbanisme en matière d'épaisseur des murs pignon (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.

11^{ème} OBJET

Dossier 16826 – Demande de Monsieur et Madame Laurence & Benoit HENRION-HOGE pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, rehausser la façade arrière et réaménager la zone de recul d'une maison unifamiliale, avenue du Kouter 345.

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

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, rehausser la façade arrière et réaménager la zone de recul d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 28 septembre 2017 au 12 octobre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- 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 Laurence & Benoit HENRION-HOGE, les demandeurs et Monsieur Christophe NELIS, 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 extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, rehausser la façade arrière et réaménager la zone de recul d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la suppression de travaux réalisés sans autorisation**
- la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée**

- la rehausse de la façade arrière
- la modification de la façade avant

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 septembre 2017 au 12 octobre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande inclut la démolition de constructions et de travaux réalisés sans l'obtention préalable de permis d'urbanisme :

- démolition de l'annexe sur 2 étages construite en façade arrière
- démontage de l'escalier hélicoïdal
- démontage de l'auvent installé au-dessus de la porte d'entrée
- remplacement des châssis et de la porte d'entrée
- démontage de l'habillage en PVC des chéneaux de corniche
- suppression de l'emplacement de stationnement aménagé en zone de recul

Considérant que la demande porte sur la construction d'une extension sur 2 niveaux à l'arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée, avec finition esthétique (gravier ou toiture végétale) ;

Considérant que cette extension vient s'implanter entre des constructions mitoyennes existantes, qui sont toutes 2 plus profondes ;

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

Considérant cependant que la construction de l'extension aux rez-de-chaussée et rez-de-jardin n'engendre qu'une rehausse réduite du mur mitoyen de gauche, cette extension s'appuyant en grande partie sur des murs mitoyens existants ;

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

Considérant que la demande porte également sur la rehausse de la 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 cette rehausse dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que cette rehausse vient en grande partie s'appuyer sur une lucarne existante, à gauche, construite sur l'axe mitoyen ;

Considérant que la maison est peu profonde aux étages (7m) et qu'une extension en hauteur permet un agrandissement confortable des pièces de vie habitables, sans augmenter la profondeur de l'immeuble aux étages, et sans impacter outre mesure les propriétés mitoyennes ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que celle-ci n'atteint pas 2,30m sur la moitié de la superficie de la chambre aménagée sous toiture ;

Considérant néanmoins que, malgré la hauteur sous plafond limitée sous les combles (2,18m), cet étage lui est entièrement dédié à la nouvelle chambre (20m²), les salles d'eau et rangements étant disposés au 1^{er} étage ;

Considérant de plus qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;

Considérant en outre que le réaménagement intérieur proposé constitue une amélioration des conditions de confort des étages et des chambres y aménagées (salle de bain fonctionnelle, wc et espace de rangement/dressing séparés) ;

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

Considérant que 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 de modifier la façade avant :

- nouvelle corniche en bois blanc
- nouveaux châssis en bois de teinte grise et nouvelle porte en bois présentant un dessin similaire à celui de la porte d'origine
- nouvel habillage du bow-window en bois peint en blanc
- enduit de teinte blanc cassé

Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de constructions érigées à la même époque et présentant, à l'origine, des caractéristiques relativement homogènes qu'il y a lieu de maintenir ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant sont prévues dans une teinte uniforme (gris clair) ;

Considérant que la zone de recul sera réaménagée en jardinet et clôturée à rue par un muret en maçonnerie et un portillon grillagé ;

Considérant que les modifications prévues en façade avant, notamment la suppression des actes exécutés sans autorisation, améliorent globalement l'esthétique du bien ;

Avis favorable.

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

12^{ème} OBJET

Demande de permis d'environnement de classe 1B (dossier 1222) et de permis d'urbanisme (dossier 16760) pour démolir un immeuble de bureaux et deux maisons unifamiliales, construire un ensemble composé de 8 maisons unifamiliales et un immeuble de 8 duplex sur un parking commun de 35 emplacements ainsi qu'un immeuble de 56 appartements comprenant au rez-de-chaussée deux espaces d'équipements/professions libérales (395m²) et un parking en sous-sol de 135 emplacements répartis sur deux niveaux et aménager les abords.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone verte le long d'un espace structurant

DESCRIPTION :

Démolir un immeuble de bureaux et deux maisons unifamiliales, construire un ensemble composé de 8 maisons unifamiliales et un immeuble de 8 duplex sur un parking commun de 35 emplacements ainsi qu'un immeuble de 56 appartements comprenant au rez-de-chaussée deux

espaces d'équipements/professions libérales (395m²) et un parking en sous-sol de 135 emplacements répartis sur deux niveaux et aménager les abords

ENQUETE :

du 31 août 2017 au 14 septembre 2017. 28 lettres de réclamations individuelles, 309 lettres type dont une hors délai ainsi qu'une pétition en ligne comportant 2028 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- le caractère unilingue de la demande
- le refus du raccordement aux égouts de la Commune d'Overijse
- des remarques sur le rapport d'incidence : l'infiltration des eaux en zone verte qui ne constitue pas une amélioration de la zone, l'accès aux serres et le caractère éducatif de celles-ci, le niveau de la nappe phréatique, les comptages limités et insuffisants du trafic, l'estimation non réaliste de l'impact du projet sur son environnement
- le manque d'emplacements de stationnement dans la rue et l'augmentation excessive du trafic, l'utilisation peu réaliste d'un parking public pour les visites de courte durée
- le non respect de la zone non constructible de 30m le long de l'autoroute
- l'insuffisance de la justification des dérogations du projet aux règlements urbanistiques
- les impacts négatifs du projet sur le village de Jesus-Eik (visuel, circulation, gabarits, densité, trafic)
- l'implantation d'un projet de grande échelle dans un environnement villageois et de constructions ouvertes avec jardins
- la construction de l'entièreté de la zone constructible et la conséquence de l'utilisation de la zone verte comme jardin des immeubles
- les bâtiments projetés qui dépasseront le niveau des constructions environnantes, principalement des villas (+ 2)
- l'espace commercial, qui, comme l'hôtel dans le précédent projet, n'a pas sa place dans une zone résidentielle
- la concentration trop élevée du nombre d'habitants sur un espace resserré entre la lisière de la forêt et la bretelle d'autoroute
- les gabarits de ce complexe qui détruiraient le paysage des lisières de forêt et d'une des portes d'entrée de la Région de Bruxelles-Capitale
- le nombre d'espace de parking, insuffisant par rapport au nombre d'habitants, visiteurs et employés prévus. Cela impliquera la présence de véhicules sur la drève de Willerieken qui entraveront le trafic et provoqueront des embouteillages
- le parking souterrain pourrait faire usage de parking de transit pour le futur métro, or il s'agit d'un parking privé
- en ce qui concerne la circulation, aucune enquête n'a été réalisée pour le territoire d'Overijse
- qu'est-il prévu comme trottoirs, pistes cyclables, accès aux transports en commun...
- les nuisances du chantier (charroi de 1650 camions de 20 tonnes avec seule issue vers le ring et par le centre de Jesus Eik, bruit et poussière)
- la société ARH INVEST manque de capitaux, ce qui conduira le projet à l'échec
- si le projet n'aboutit pas, la MIVB est susceptible d'acheter cet espace pour l'exploitation d'une station de métro sur le territoire d'Auderghem et Overijse, qui est contre cette idée. Le parking souterrain deviendrait un parking de transit
- l'évacuation des eaux usées et de l'eau de pluie qui ne peut se réaliser dans la zone verte et la forêt de Soignes (zone Natura 2000 et site classé) : quelles solutions sont prévues en cas de défaillance de la station d'épuration ?
- l'impossibilité de construire dans une zone verte et d'y installer des stations d'épuration d'eau car de nombreuses substances ne seront pas éliminées et se retrouveront progressivement dans la nappe phréatique et les milieux humides de la forêt
- la nécessité d'installer un bassin d'orage pour recueillir les eaux pluviales et les recycler pour un usage domestique
- la haute valeur biologique et la qualité faunistique remarquable de la zone concernée

MOTIFS :

- application des prescriptions générales 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés), 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²), 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde), 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux art.7 (implantation - constructions isolées), art.8 (hauteur - constructions isolées), art.10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- 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
 - garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
 - aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps)
- application de l'article 40 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement : exploitation d'installations classées (rubriques 40A, 55-1A, 56A, 68B, 88-2B,104A,132A, 153A)

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

Considérant que les terrains se situent en zone d'habitation en partie avant ainsi qu'en zone verte en partie arrière du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant que la demande vise à démolir un immeuble de bureaux et deux maisons unifamiliales afin de construire un ensemble de 72 logements répartis comme suit :

- **8 maisons unifamiliales ;**
- **un immeuble de 8 appartements duplex ;**
- **un immeuble de 56 appartements comprenant, au rez-de-chaussée, deux espaces pour des équipements/professions libérales (395m²) ainsi que 190 emplacements de parking pour automobiles en sous-sol;**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 septembre 2017 au 26 septembre 2017 et que 28 lettres de réclamations individuelles, 309 lettres type dont une hors délai ainsi qu'une pétition en ligne comportant 2028 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- **La trop grande densité du projet ;**
- **La hauteur trop importante des gabarits**
- **Le nombre excessif et injustifié de dérogations ;**
- **Le manque d'espaces verts que propose le projet ;**
- **Les problèmes de mobilité que vont engendrer le parking de emplacements de voiture et en particulier les entrées et sorties sur la drève de Willericken ;**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en matière d'incidences pour les motifs suivants :

- **application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence :**
- **aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² ;**
- **garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en application de diverses prescriptions du PRAS et de dérogations au titre I du RRU et au RCU de la commune d'Auderghem :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Prescription générale 0.3 : actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) ;
 - Prescription générale 0.5 :projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² ;
 - Prescription générale, 0.6 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot
 - Prescription générale 0.12. : modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
 - Prescription particulière 2.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
- Application de l'article 153, §2 du COBAT:
- Dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 7 (implantation d'une construction isolée) ;
 - 8 (hauteur d'une construction isolée) ;
 - 10 (éléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels)) ;
 - 11 (zones de recul aménagées en jardinet) ;
 - 12 (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogation au règlement communal sur les bâtisses de la commune d'Auderghem en ce qui concerne les articles :
 - 3 les zones de recul ;
 - 4 les zones latérales non aedificandi ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 09/03/2017 (ses références : C.1989.2614) ;

Considérant que cet avis, en son point 6 relève que les voies d'accès ne répondent pas partout aux exigences (points 1.1 et 1.3 de l'annexe 3 de l'arrêté..) ;

Vu l'avis défavorable de la Commune d'Overijse sur la demande ;

Vu l'avis de Bruxelles-Mobilité direction stratégie en date du 23/10/2017 ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte qui requière un permis d'urbanisme et un permis d'environnement de classe 1B ;

Situation existante

Considérant que le terrain comporte en situation existante :

- un immeuble de bureau de gabarit : rez-de-chaussée+ 2 à 3 étages +toiture plate datant de 1990 et comptabilisant 3700 m² de surface hors sol ;
- une maison unifamiliale à 4 façades implantée entre la drève de Willericken et la bretelle de sortie de l'autoroute E40 ;
- une maison unifamiliale à 4 façades implantée au 22 de la drève de Willericken ;

Considérant que l'immeuble de bureau est implanté sur le site sans relation avec le contexte environnant ;

Considérant que le programme de l'immeuble (bureau) et ses caractéristiques architecturales et urbanistiques ne répondent plus au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que les deux autres habitations ne sont pas reprises à l'inventaire scientifique et ne présentent pas de caractère remarquable qui justifierait leur conservation ;

Considérant en outre que le terrain comporte en partie arrière des serres dont le demandeur en propose le maintien pour partie d'entre elles ;

Considérant que la demande initiale prévoyait un projet plus ambitieux comprenant :

- **99 logements,**
- **un appart-hôtel de 42 unités**
- **des bureaux (735 m²) ;**
- **190 emplacements de parking répartis sur deux niveaux en sous-sol,**

Considérant que cette demande a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation en date du 15/12/2016 pour les motifs suivants :

Considérant que la densité et les gabarits du projet soumis aux mesures particulières de publicité sont excessifs;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'offre de stationnement et d'assurer une meilleure disposition des accès ;

Considérant que des dispositifs relatifs au dépôt des déchets doivent être prévus pour éviter la dissémination de ceux-ci avant la collecte ;

Considérant qu'il convient de tenir compte des dispositions relatives aux zones non-aedificandi en bordure d'autoroute et de voiries régionales qui figurent dans un avis de Bruxelles-Mobilité ;

Considérant également qu'il est souhaitable d'examiner la possibilité de pouvoir rejeter les eaux usées dans l'épuration de la commune limitrophe d'Overijse.

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

Considérant que, suite à cet avis défavorable, le projet a, dans cette nouvelle demande, été revu afin de répondre à la majorité des objections soulevées précédemment ;

En matière de programme

Considérant que le programme de la demande comporte ainsi :

- **8 villas unifamiliales ;**
- **8 appartements duplex ;**
- **1 immeuble de 56 appartements comprenant :**
 - **4 studios ;**
 - **4 appartements 1 chambre ;**
 - **20 appartements 2 chambres ;**
 - **27 appartements 3 chambres (dont 8 duplex) ;**
 - **1 appartement 4 chambres (duplex) ;**

Considérant ainsi que le programme ne comporte plus d'appart-hôtel de 42 unités et que la superficie de 735 m² de bureaux a été réduite à 395m² de surface dédiée aux équipements et/ou aux professions libérales ;qu'il y a lieu de faire un choix ;

Considérant que l'immeuble à appartements comporte en outre un espace « fitness » en sous-sol, accessoire à l'immeuble ;

Considérant que la mixité des logements en terme de nombres de chambres garantit une majorité d'appartements familiaux (deux et trois chambres) ;

Considérant que ceux-ci sont majoritairement « traversants » et disposent d'un espace extérieur (terrasse ou jardin) ; qu'ils disposent ainsi de bonnes conditions d'habitabilité, conformes au titre II du RRU ;

Considérant que des locaux communs ont été prévus mais que le nombre de vélos par logement est probablement insuffisant ;

Considérant que la problématique des poubelles a été intégrée au projet en prévoyant des locaux poubelles au sous-sol ainsi que des bulles et poubelles enterrées en zone de recul, objet de dérogation (Titre I, art. :11) ;

En matière d'implantation et de gabarit :

Considérant que les immeubles projetés sont implantés à plus de 100 m de la zone forestière (Forêt de Soignes) ;

Considérant que l'ensemble des bâtiments s'implante en tenant compte du contexte spécifique, à savoir :

- un terrain longeant la drève Willericken dans sa partie sud,
- ceinturé par la bretelle de l'autoroute en partie est,
- et comportant une importante zone verte en partie nord ;

Considérant que les constructions se répartissent en 2 ensembles (partie A, villas et petits immeubles et partie B, grand immeuble à appartements) distribués par des voiries d'accès privées ;

Considérant que le choix d'implantation est justifié par l'importante zone de recul existante et le caractère quelque peu aléatoire de l'implantation des quelques constructions existantes le long de la drève ;

Considérant également qu'en matière d'implantation, cette deuxième version du projet a été modifiée afin de tenir compte de la zone de recul de 8m le long de la bretelle d'autoroute imposée par la réglementation en vigueur ;

Considérant qu'une seconde modification a consisté à supprimer l'aile de gabarit Rez+3 perpendiculaire à la drève, venant refermer l'ensemble formé par les blocs de l'immeuble B ;

Considérant qu'en matière de gabarit le projet déroge toujours en hauteur (Titre I, art. :8) ;

Considérant que l'idée du projet demeure toujours d'établir une gradation entre le gabarit des maisons unifamiliales (rez+2) et un nouvel immeuble d'angle qui constituera un repère dans le paysage, à proximité de l'autoroute ;

Considérant que le gabarit maximal de la version initiale (rez+8) a été réduit à (rez+5) ;

Considérant que ce gabarit constitue une dérogation acceptable au vu du contexte spécifique ;

Considérant que l'augmentation de hauteur se fait de manière progressive, de rez+2 à rez+5 en passant par des blocs de gabarit rez+3 et rez+4 ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu d'assurer une transition plus progressive entre les maisons d'habitation de la partie A et l'angle marqué de l'immeuble B ;

Considérant de plus les vis-à-vis engendrés par l'immeuble de duplex implanté perpendiculairement à la drève ;

Considérant que ce bâtiment s'implante en intérieur d'îlot de l'ensemble bâti projeté, et qu'il engendre une promiscuité et de nombreuses vues vers les autres immeubles ;

En matière de couvert végétal :

Considérant qu'il convient de distinguer les abords des immeubles de la zone verte du PRAS ;

Considérant qu'en zone d'habitation le projet prévoit des jardins avec terrasses en bois pour les villas tandis que le centre de l'immeuble d'angle est aménagé sous forme de jardins privés ;

Considérant cependant que le projet ne prévoit pas toujours 60 cm de terre au-dessus des constructions en sous-sol, en dérogation au RRU (Titre I, art. :7) ; ce qu'il convient d'éviter ;

Considérant que les zones minéralisées pour les accès sont de manière générale réduites à leur plus simple expression en privilégiant dalles-gazon et pavés de béton pour le SIAMU ;

Considérant en effet que l'ensemble est conçu afin que les véhicules automobiles soient directement orientés vers les parkings souterrains, au profit d'un espace extérieur verdurisé, l'accès carrossable en surface étant réduit aux zones de déménagements et accès pompiers;

Considérant qu'en zone verte le projet prévoit le maintien de la plupart des arbres existants et la création d'une zone humide d'infiltration ainsi qu'un léger mouvement de terres ;

Considérant toutefois que la zone verte ne peut servir de lieu de réinfiltration pour les eaux issues de la construction d'un projet immobilier ;

En matière de gestion des eaux de pluie et d'égouttage :

Considérant que le projet prévoit des stations d'épuration des eaux avec réinfiltration mais en zone verte ; ce qui ne peut se concevoir ;

Considérant que les toitures des maisons et des immeubles sont verdurisées de manière extensive ou intensive;

Considérant que des citernes d'une capacité respective de 5000l sont disséminées sur le site de manière régulière ;

Considérant que deux stations d'épuration sont implantées sous la voie d'accès en dalle-gazon pour le SIAMU (l'une de 50 EH et l'autre de 250EH) ;

Considérant qu'un bassin d'infiltration est implanté en zone de recul (capacité de 72 m³) ;

Considérant que ce système est prévu vu le refus de la commune d'Overijse de raccordement à l'égout existant ;

Considérant que ce mode de gestion des eaux usées est conforme aux dispositions légales de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le permis d'environnement mentionnera les conditions d'infiltration spécifiques au site afin de garantir le bon fonctionnement des stations d'épuration et la pérennité de la zone verte ;

En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

Considérant que le site ne dispose pas d'une bonne desserte par les transports en commun (limitée au bus) ;

Considérant que pour cette raison, le projet table sur un rapport : nombre d'emplacements/ logement supérieur à 1 et prévoit un niveau de parking public/accessible à un public étranger des logements du site, dans le parking implanté sous l'immeuble à appartements ;

Considérant que la gestion de ces emplacements de stationnement n'est pas précisée, mais que leur accès sera payant ou limité (codé) ;

Considérant ainsi que dans la partie I (maisons unifamiliales et immeuble duplex) un ratio de deux emplacements de parking / logement est prévu, tandis que dans la partie II (grand immeuble à appartements) un ratio de 1.5 emplacement de parking / logement est prévu ;

Considérant ainsi que le nombre d'emplacements de stationnement par logement est établi en conformité avec l'article 6 du titre VIII du RRU ;

Considérant qu'un parking de 48 véhicules permet d'accueillir les visiteurs motorisés et est ouvert au public ;

Considérant en outre que la rampe d'accès du plus grand parking est placée de manière à être éloignée au maximum de la sortie de l'autoroute dans le but de ne pas causer d'embouteillage et d'insécurité sur la drève aux heures de pointe ;

En matière de matériaux :

Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre de matériaux de qualité et de teintes harmonieuses ;

Considérant que les façades sont largement vitrées, que des éléments horizontaux viennent souligner les niveaux et ainsi réduire l'impression de hauteur des gabarits les plus élevés ;

Considérant que, tant les bâtiments plus bas (villas) que l'immeuble d'angle, présentent une expression architecturale cohérente et constituée d'éléments assurant une belle animation des façades ;

En conclusion :

Considérant que la zone d'habitation (zone constructible) s'étend sur environ la moitié du site (8.400m²) ;

Considérant que le projet densifie la zone mais reste dans un ratio acceptable eu égard à la proximité immédiate de l'autoroute et la présence grand jardin repris en zone verte du PRAS mais qui reste partie intégrante du projet et propriété du demandeur ;

Considérant que la zone verte située à l'arrière du projet participe à son intégration dans cet environnement particulier, entre Forêt de Soignes et autoroute ;

Considérant que le découpage du projet en 2 ensembles de constructions de gabarits différents assure une transition entre la partie plus résidentielle de la drève et l'autoroute ;

Considérant que le projet est acceptable dans cette version, à condition de se limiter à la zone constructible de la parcelle, et d'exclure toute intervention sur la zone verte, tampon entre la Forêt de Soignes et la zone urbaine ;

Considérant ainsi que le projet a été revu afin de diminuer son impact urbanistique et de permettre de l'insérer dans son contexte environnant, en réduisant ses nuisances éventuelles spécifiques mais qu'il doit encore faire l'objet d'améliorations sur quelques points :

AVIS FAVORABLE à condition de :

- réduire la longueur de l'immeuble central implanté perpendiculairement à la drève en prévoyant 3 unités similaires au sol au lieu des 4 prévues
- réduire le gabarit de l'immeuble B en partant d'un gabarit de :rez+2 étages (volume E face à la zone verte) avant d'atteindre progressivement un rez+ 5 étages sur l'angle (volume C face à la bretelle de sortie de l'autoroute) et en

prévoyant un retrait supplémentaire pour le gabarit rez + 4étages (face à la dreve) en le faisant démarrer à partir du volume B;

- **faire un choix en ce qui concerne l'affectation du rez-de-chaussée du grand immeuble B (équipement ou profession libérale) ;**
- **Répondre à l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 04/03/2017 (ref C.1989.2614/8/DX/dd) et en particulier à sa remarque n°6 (voies d'accès) ;**
- **Les dalles gazon seront en plastique et non en béton ;**
- **Modifier l'accès piéton du bâtiment B au profit d'un accès en dehors de la zone de recul qui se trouve à côté de l'autoroute**
- **Prévoir 60 cm de terre au-dessus des dalles du parking (conformément au RRU) ;**
- **En zone verte, ne prévoir aucuns travaux ni réinfiltration des eaux;**
- **Utiliser l'eau de citerne de récupération pour alimenter les toilettes des villas et des duplex ;**
- **Augmenter la capacité des locaux vélos ;**
- **S'assurer que chaque logement dispose d'un emplacement de stationnement de 1^{er} rang ;**
- **Assurer l'accessibilité du public aux places de stationnement que le projet leur réserve au niveau -1 sous l'immeuble B ;**
- **L'extraction d'air du parking souterrain doit se faire en toiture et ne peut en aucun cas se faire en zone verte ;**

Concernant la proximité à la zone Natura 2000 :

- **Que les (re)plantations d'arbres et arbustes soient réalisées avec des espèces indigènes et d'origine locale/autochtone (Brabant)**
- **Que les barrières et clôtures permettent le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas**
- **Que la pollution lumineuse soit limitée autant que possible sur l'ensemble du site y compris pendant le chantier et que le type d'éclairage choisi (pour les différentes infrastructures) soit un éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas afin de ne pas éliminer le(s) corridor(s) potentiel(s)**
- **Qu'une attention particulière soit portée à la gestion future de la zone de jardin (maintien de la lisière, sensibilisation à l'entretien sans pesticides, etc).**
- **Qu'il n'y ait pas d'abattage d'arbres durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août. En cas de découverte fortuite d'animaux protégés, ces derniers doivent être déposés dans un centre reconnu (NB : les nids des espèces protégées sont également protégés).**
- **S'il y a possibilité de récupérer du bois d'abattage : qu'un aménagement spécifique soit réalisé pour la population de l'espèce d'importance communautaire Lucane cerf-volant.**
