

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

23-11-2017

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur Michaël BRIARD, membre BDU-DU
Monsieur H. LELIEVRE., membre BDU-DMS
Monsieur J. VACANT, membre IBGE
Madame R. SNAPS, ingénieure
Madame KUHN, architecte
Madame WYFFELS, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur B. COLLARD, Mr Ch. MAGDALIJNS, Madame Ch. WAUTERS, Citydev
Brussels

1^{er} OBJET

Dossier 16849 – Demande de Monsieur Tanguy MAISIN pour transformer le bureau existant en 3^{ème} logement de l'immeuble avec réaménagement de l'un des appartements existants sis boulevard du Triomphe 147 et rue Liévin Verstraeten 1

ZONE : au PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant
au PPAS n° 6 : zone d'habitation (A.R. du 08/02/1985)

DESCRIPTION : transformer le bureau existant en 3^{ème} logement de l'immeuble avec réaménagement de l'un des appartements existants

ENQUETE : du 26 octobre 2017 au 9 novembre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (surface des logements))

AUDITION : Monsieur Tanguy MAISIN, 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 mixte le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer le bureau existant en 3^{ème} logement de l'immeuble avec réaménagement de l'un des appartements existants ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **l'aménagement d'un studio en lieu et place du bureau existant au rez-de-chaussée de l'immeuble mixte (2 logements et un bureau)**
- **la mise en conformité du réaménagement du logement du 1^{er} étage**
- **la mise en conformité des modifications de la façade (baies de fenêtre, corniche, garde-corps, cheminée)**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 octobre 2017 au 9 novembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bureau du rez-de-chaussée est supprimé au profit de la création d'un studio de 33m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du ppas n°6 en matière de gabarit (surface des logements, II,2) en ce que ce logement présente une superficie inférieure à 65 m² ;

Considérant que l'immeuble comporte 2 logements aux étages, dont un présente également une superficie inférieure à 65 m² (59,5 m²) ;

Considérant que la superficie plancher de l'immeuble n'est que d'environ 205 m² ;

Considérant l'absence de garage pour l'ensemble des 3 logements projetés ;

Considérant que la demande traduit une surdensification de l'immeuble ;

Considérant que l'annexion du rez-de-chaussée à l'appartement du 1^{er} étage permettrait de réaliser un logement plus spacieux en duplex et de se conformer aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du ppas en matière de gabarit (surface des logements, II,2) liée à l'aménagement de ce troisième logement n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de modifications de la façade avant, réalisées non conformément au précédent permis d'urbanisme délivré pour le bien (PU n°14401 du 10 juin 2008) ;

Considérant que ces modifications portent sur :

- **la modification d'une baie de fenêtre au rez-de-chaussée, vers le boulevard du Triomphe**
- **la modification d'une baie de fenêtre ronde au 1^{er} étage**
- **la modification des baies de fenêtre sur l'ensemble du 2^{ème} étage**
- **le déplacement d'un mât lumineux installé en façade avant**
- **la modification de l'extension réalisée en toiture de l'immeuble (3^{ème} étage), de la terrasse et du garde-corps**

Considérant que les élévations de la situation effectivement réalisée sont absentes de la demande ;

Considérant dès lors que la commission de concertation ne dispose pas des éléments suffisants pour se prononcer sur les modifications de la façade avant de l'immeuble ;

Vu l'absence d'avis du SIAMU ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- unifier les logements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage OU maintenir un bureau OU créer un commerce ou un équipement
- fournir les plans, coupes et élévations de la situation réellement mise en œuvre et indiquer les superficies nettes éclairantes des différentes pièces de vie des étages
- fournir un avis du SIAMU sur la demande adaptée

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du ppas en matière de gabarit (surface des logements, II,2) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 16817 – Demande de Monsieur et Madame Michaël & Frédérique JOSZ-STINGLHAMBER pour mettre en conformité l'extension arrière d'une maison unifamiliale sise avenue des Frères Goemaere 32

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité l'extension arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIF : 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 l'extension arrière d'une maison unifamiliale ;

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

- la construction d'une terrasse couverte en fond de parcelle et d'un garage dans sa partie avant droite ;
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- la modification des menuiseries du rez-de-chaussée en façade avant ;

Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de plusieurs maisons construites en même temps, par un seul et même demandeur ;

Considérant dès lors que le bien fait partie d'un ensemble de 4 maisons à l'architecture homogène ;

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

Considérant que l'extension se développe, à l'arrière du rez-de-chaussée, sur une profondeur de 3,41 m et sur toute la largeur de la façade arrière ;

Considérant que l'extension, à l'arrière du 1^{er} étage, est construite contre la limite mitoyenne de gauche et sur une largeur de 3,26 m ;

Considérant que cette extension ; sur les deux niveaux, s'aligne en profondeur avec la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'elle permet d'aménager, au rez-de-chaussée, une cuisine et une salle à manger ouverte sur le jardin et un bureau au 1^{er} étage ; que des espaces confortables et lumineux sont ainsi créés ;

Considérant en outre que d'après les photographies aériennes ces extensions ont été construites avant 1971 ;

Considérant que des extensions similaires ont été construites à l'arrière de nombreuses maisons du quartier ;

Considérant qu'elles ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'elles n'ont jamais fait l'objet de plaintes ;

Considérant que le toit plat de l'extension du rez-de-chaussée est aménagé en terrasse ;

Considérant qu'un recul de 3,90 m est respecté par rapport à la limite mitoyenne de droite ; qu'elle s'adosse également complètement à l'extension construite à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant dès lors que cette terrasse est conforme aux dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité d'une terrasse couverte construite en fond de parcelle et d'un garage dans sa partie avant droite ;

Considérant que, comme l'extension construite à l'arrière de la maison, ces annexes en fond de parcelle apparaissent sur les photographies aériennes de 1971 ; qu'elle est accolée au mur mitoyen (vers le n°33, av. F.-E. van Elderen) et à d'autres abris de jardin existants sur les parcelles adjacentes ;

Considérant également qu'une demande pour la construction d'un garage tel qu'existant a été sollicitée auprès du service l'urbanisme et qu'un permis a été délivré en date du 31 octobre 1968 ;

Considérant dès lors qu'il est régulier ;

Considérant que la terrasse couverte, de par sa localisation en fond de parcelle, n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'elles n'ont jamais fait l'objet de plaintes ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant que les châssis en bois du bow-window en façade avant (munis de petits bois et fixes sur la partie avant et à guillotine sans petits bois pour les côtés) ont été remplacés par des châssis à guillotine, sans petits bois, en partie avant et fixes munis de petits bois sur les côtés ;

Considérant que l'ensemble de maisons est construit au front de bâtisses implanté à minimum 8 m de l'alignement ;

Considérant de plus que la zone de recul est largement plantée ;

Considérant dès lors que cette modification est peu visible depuis l'espace public et ne porte pas atteinte à l'homogénéité des façades avant du groupe de maisons ;

Considérant qu'une porte munie d'un petit auvent donnant sur la volée d'escalier menant aux étages a été créée en façade avant ; qu'on y accède en montant quelques marches ;

Considérant que l'entrée dans la maison s'effectue par une porte d'entrée dans la façade latérale ;

Considérant dès lors que la porte en façade avant n'a aucune utilité et pourrait être supprimée ;

Considérant néanmoins qu'elle ne porte pas préjudice aux caractéristiques urbanistiques du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Avis favorable.

3^{de} VOORWERP

Dossier 16829 – Aanvraag van N.V. COFINIMMO voor het heraanleg van de buitenomgeving van het kantoorgebouw Delta, Jules Cockxstraat van 8 tot 10

GEBIED : in het GBP : sterk gemengd gebied, langsheen structurerende ruimte

BESCHRIJVING : het heraanleg van de buitenomgeving van het kantoorgebouw Delta

ONDERZOEK : van 26 oktober 2017 tot 9 november 2017. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

MOTIEVEN : afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken)

AUDITIE : Mevrouw Silvie KELCHTERMANS, de architect

Advies Gemeente :

Advies BSE-DS :

Advies BSE-DML :

**Advies CITYDEV.BRUSSELS :
VERONTSCHULDIGD**

**Advies Brussel Mobiliteit :
AFWEZIG**

Advies BIM :

Overwegende dat het goed gelegen is in een sterk gemengd gebied langsheen een structurerende ruimte van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd ;

Overwegende dat de aanvraag de heraanleg van de buitenomgeving van het kantoorgebouw Delta betreft ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 26 oktober 2017 tot 9 november 2017 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbaar onderzoek ;

Overwegende dat de aanvraag meer bepaald betrekking heeft op:

- **de plaatsing van een poortconstructie bij de ingang van het gebouw,**
- **de wijziging van het binnenplein naar een binnentuin,**
- **de plaatsing van 3 parkeerplaatsen en zes ondergrondse afvalcontainers (Molok) in de inspringstroken,**
- **het vernieuwen van drie totems vóór het gebouw en van de signalisatie (naam en logo) op het dak,**
- **het vervangen van toegangsdeuren, draaideuren, naar automatische schuifdeuren in de vleugels A, B-C van het gebouw;**

Overwegende dat de onderdoorgang en het binnenplein momenteel geen aangename verblijfruimtes kunnen zijn omdat in deze zone vaak te veel wind is;

Overwegende dat daarom de aanvraag een poortconstructie uit wit/grijs streekmetaal ter hoogte van de huidige doorgang onder het gebouw betreft;

Overwegende dat deze poortconstructie een witte toegangssas bevat om het onthaal van de bezoekers en werknemers beter te organiseren en een beter gebruikscomfort te geven;

Overwegende dat deze poort zich achter de openbare ruimte bevindt;

Overwegende dat de voorgestelde kleuren van de poortconstructie zich diskreet integreren rekening houdend met de stedenbouwkundige kenmerken van het gebouw;

Overwegende dat bijgevolg de voorziene poort de openbare ruimte niet zal aantasten;

Overwegende dat het verharde binnenplein een nieuwe en groenere invulling zal krijgen;

Overwegende dat daarom de huidige ronde plantbakconstructie in het midden van de binnenplaats grotendeels wordt verwijderd; dat twee nieuwe plantbakken voorzien zijn;

Overwegende dat de voorziene binnentuin met betonklinkers met grasvoeg en met kiezel, type Merlemont, zal aangelegd worden;

Overwegende dat deze inrichtingen de creatie van nieuwe ontmoetingsruimtes voor de bezoekers en een aangename buitenruimte voor de werknemers toelaten;

Overwegende dat bijgevolg de ondoorlaatbaarheid van de binnenruimte verminderd is;

Overwegende dat de aanvraag overeenkomt met de geest van het algemeen voorschrift 0.6 van het gewestelijk bestemmingsplan;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake inrichting van de inspringstroken (titel I, art. 11) daar waar de achteruitbouwstrook zal ingericht worden met drie parkeerplaatsen en zes ondergrondse afvalcontainers (Molok);

Overwegende dat de achteruitbouwstrook nu als een tuintjes met beplantingen in volle grond ingericht is;

Overwegende dat de drie parkeerplaatsen, waarvan één voor personen met beperkte mobiliteit, ook voor de leveringen van het gebouw voorzien worden;

Overwegende dat de aanvrager, in zitting van de overlegcommissie, verklaart dat de doorgang voor de brandweer, in de overdekte zone, gegarandeerd blijven;

Overwegende echter dat de huidige groene inspringstroken deelnemen in het behoud van de groene- en landschapskwaliteiten;

Overwegende dat bijgevolg de huidige inrichting van de inspringstroken moet worden behouden;

Overwegende dat de poortconstructie een beetje naar de binnentuin zou kunnen worden verplaatst om genoeg beschutte plaats voor leveringen te voorzien vóór het gebouw;

Overwegende dat zes ondergrondse afvalsystemen op de twee hoeken (op Jules Cockxstraat) van het gebouw waren geplaatst;

Overwegende dat deze afvalcontainers half begraven zijn; dat het deel boven de grond tot ongeveer 1,20 m hoogte beperkt is;

Overwegende dat deze afvalsystemen als bestaand mogen worden behouden;

Overwegende daarom dat de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de inrichting van de inspringstroken (titel I, art. 11) aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag over het vernieuwen van drie totems vóór het gebouw en de signalisatie (naam en logo) op het dak betreft;

Overwegende dat deze inrichtingen het voorwerp van een afzonderlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur moeten zijn die alleen de uithangborden betreft;

Gunstig advies onder volgende voorwaarden :

- vasthouden van de bestande begroeide en gemineraliseerde zones in de inspringstroken,
- de toegangspoort verplaatsen, indien van toepassing, op voorwaarde dat deze niet dichterbij de weg komt;
- het aanvraagformulier (bijlage 1) aanpassen om de niet-overdekte parkeerplaatsen gepland in de inspringstroken te verwijderen.

Gezien het unaniem gunstig voorwaardelijke advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van BSE-DS en de Gemeente, is de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de inrichting van de inspringstroken (titel I, art. 11) toegekend en kan de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd worden mits het naleven van de uitgebrachte voorwaarden en het bijgevolg aanpassen van de plannen.

Gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen, voorafgaandelijk aan de aflevering van de vergunning.

4^{ème} OBJET

Dossier 16835 – Demande de Monsieur Alexis MANNES pour agrandir la mezzanine du 1^{er} étage d'une concession automobile sise chaussée de Wavre 2245A

ZONE :	au PRAS : zone de forte mixité, le long d'un espace structurant
DESCRIPTION :	agrandir la mezzanine du 1^{er} étage d'une concession automobile
ENQUETE :	du 26 octobre 2017 au 9 novembre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	application de la prescription particulière 4.2. du PRAS (implantation d'un grand commerce spécialisé de moins de 3500m²)
AUDITION :	Monsieur Alexis MANNES, le demandeur et Monsieur Thierry MARTIN, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir la mezzanine du 1^{er} étage d'une concession automobile;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 octobre 2017 au 9 novembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte uniquement sur des modifications intérieures ;

Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural de la construction ;

Considérant que la mezzanine existante de 477m² sera agrandie de 129m² afin d'accueillir des espaces administratifs supplémentaires ;

Considérant que les prescriptions de la zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol permettent d'autoriser jusqu'à 3.500 m² de grands commerces spécialisés moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en application de la prescription particulière 4.2. du PRAS ;

Considérant que le commerce passera de 1985 à 2114 m², ce qui reste inférieur au maximum autorisé (3500m²) dans la zone pour les grands commerces spécialisés ;

Considérant que les superficies de commerces sont soumises à des charges d'urbanisme, en application de l'article 100, § 1er, alinéa 5, du CoBAT et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 ;

Avis favorable.

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

5^{ème} OBJET

Dossier 16839 – Demande de Monsieur et Madame Maarten & Emily VAN BRUSSEL-TRIFFAUX pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, mettre en conformité l'extension au niveau du garage, les châssis en façade avant et remplacer la porte de garage, rue du Moulin à Papier 98

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale, mettre en conformité l'extension au niveau du garage, les châssis en façade avant et remplacer la porte de garage

ENQUETE : du 26 octobre 2017 au 9 novembre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur et Madame Maarten & Emily VAN BRUSSEL-TRIFFAUX, les demandeurs et Monsieur HOUBEN, 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 et agrandir une maison unifamiliale, mettre en conformité l'extension au niveau du garage, les châssis en façade avant et remplacer la porte de garage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité du remplacement de la porte de garage,
- la mise en conformité, en façade avant, de la modification des baies aux étages,
- la mise en conformité de la construction d'une extension en sous-sol à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la construction d'une extension à l'arrière du bel étage,
- la modification des cloisonnement intérieurs du logement unifamilial,

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 26 octobre 2017 au 9 novembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture de l'extension projetée à l'arrière du bel étage dépasse le profil des toitures des extensions mitoyennes ;

Considérant que l'extension projetée s'adosse complètement aux extensions existantes sur les deux parcelles voisines ; qu'elle s'aligne en profondeur avec ces dernières ;

Considérant que, dans sa partie la plus profonde, l'extension dépasse de 13 cm le profil de l'extension la plus élevée (n°96) ;

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

Considérant qu'en façade avant, les baies aux étages ont été agrandies en supprimant les travées existantes entre les baies ;

Considérant de plus que l'ensemble des menuiseries en façade avant a été remplacé ;

Considérant dès lors que des châssis en bois à divisions tripartites asymétriques sont placés, à chaque étage, en lieu et place de trois baies de fenêtre avec châssis munis de croisillons ;

Considérant que ces modifications de baies semblent vraisemblablement, au vu des matériaux utilisés, dater de l'époque de construction de la maison ;

Considérant également que la porte de garage en bois à deux battants a été remplacée par une porte de garage en bois sectionnelle ;

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

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité d'une extension réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée visant à agrandir le garage ;

Considérant que cette extension est enterrée et s'étend sur environ 1,75 m de profondeur ;

Considérant que les pièces de vie du bel-étage sont ouvertes vers la nouvelle extension et sur le jardin ;

Considérant que ces modifications permettent de créer un espace de vie spacieux et lumineux ;

Considérant qu'au 1^{er} étage la plus petite chambre est transformée en salle de bain ;

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

Avis favorable.

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

6^{ème} OBJET

Dossier 16828 – Demande de S.P.R.L. G&G FOOD pour régulariser, suite à un PV d'infraction, l'agrandissement de la terrasse arrière d'un restaurant au rez-de-chaussée ainsi que l'aménagement d'une véranda rétractable, chaussée de Wavre 1735

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

DESCRIPTION : régulariser, suite à un PV d'infraction, l'agrandissement de la terrasse arrière d'un restaurant au rez-de-chaussée ainsi que l'aménagement d'une véranda rétractable

ENQUETE : du 26 octobre 2017 au 9 novembre 2017. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- les nuisances sonores intenses engendrées par la terrasse de l'Oriente de 12:00 à 15-16:00 et de 19:00 jusqu'à minuit passé pour les habitants de l'îlot entre la Chaussée de Wavre, le bd du Souverain, l'avenue Pierre Devis et la rue Jacques Bassem

- cette terrasse n'existait pas lors de l'achat du 147a bd du Souverain par la réclamante

- les nuisances, tant diurnes que nocturnes, constituent une dévalorisation des logements environnants

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

AUDITION : Madame VERMEULEN et Mesdames DECOSTER, les réclamantes

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

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

Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à un PV d'infraction, l'agrandissement de la terrasse arrière d'un restaurant au rez-de-chaussée ainsi que l'aménagement d'une véranda rétractable ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort des clients du restaurant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 octobre 2017 au 9 novembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse sur pilotis couverte, construite à l'arrière du rez-de-chaussée, dépasse les deux constructions mitoyennes ;

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

Considérant qu'une terrasse de 8 m de profondeur a été autorisée en 1999 à titre précaire et révocable en tout temps ;

Considérant que la terrasse à régulariser s'étend sur 12 m de profondeur, sur toute la largeur de la façade arrière, soit une augmentation de superficie de 50% par rapport à la terrasse précédemment autorisée ;

Considérant que le niveau du jardin est situé 2,16 m sous le niveau du plancher de la terrasse ;

Considérant que l'escalier permettant l'accès au jardin, initialement placé en bout gauche de la terrasse, a été déplacé en partie centrale ;

Considérant que le jardin, actuellement utilisé par le restaurant, sera inaccessible aux clients de celui-ci ;

Considérant cependant qu'aucun portillon, ni aucun autre dispositif, n'est prévu pour empêcher l'accès au jardin depuis la terrasse ;

Considérant que l'espace situé sous la terrasse est utilisé comme zone de stockage ;

Considérant que la terrasse est couverte par une marquise rétractable de 2,31 m de hauteur au faîte ;

Considérant que cette installation est destinée à permettre une utilisation continue de la terrasse ;

Considérant en outre qu'elle augmente l'impact visuel de la terrasse depuis les jardins des propriétés voisines ;

Considérant de plus que l'usage de cette terrasse a fait l'objet de nombreuses plaintes du voisinage pour nuisances sonores excessives ;

Considérant par conséquent que l'extension de la terrasse et la pose d'une marquise rétractable est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que le projet ne traduit pas le bon aménagement des lieux ;

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

Avis défavorable.

Vu l'avis unanime défavorable 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 refusées.

7^{ème} OBJET

Dossier 16837 – Demande de Monsieur et Madame Laurent & Marie ROBERTI-POUKENS pour isoler, transformer et agrandir une maison unifamiliale (extensions au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et en façade avant, lucarnes) et abattre deux arbres, avenue Paul Vanden Thoren 118

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** isoler, transformer et agrandir une maison unifamiliale (extensions au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et en façade avant, lucarnes) et abattre deux arbres
- ENQUETE :** du 26 octobre 2017 au 9 novembre 2017. Huit lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- la perte de lumière et les vues indiscretes vers les propriétés voisines
 - l'augmentation significative (39%) du volume de la construction
 - la quantité de dérogations liées au projet qui risquerait de créer un précédent dans ce quartier très homogène en cas d'octroi
 - le respect de l'alignement de toiture
 - l'opposition aux modifications des caractéristiques urbanistiques de l'environnement, le projet ne s'harmonisant pas à l'ensemble des constructions du Parc des Princes
 - la dévaluation des propriétés voisines
 - l'opacité disproportionnée au 1^{er} étage
 - le non-respect de certaines dispositions et normes en matière de bruit et de PEB
 - le risque de phénomène de résonance lié à l'installation de la pompe à chaleur
 - les conditions générales et particulières du lotissement du Parc des Princes, de l'acte de division et du plan particulier d'affectation du sol n°44 et les servitudes de droit privé qui en découlent
- MOTIFS :** dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art. 4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- AUDITION :** Monsieur et Madame Laurent & Marie ROBERTI-POUKENS, les demandeurs, Mesdames HEES et DE WULF, les architectes, Maître Acikgoz, le conseil des demandeurs, Monsieur GEWELT, Madame et Monsieur MESSINNE-HENDERICKX, les réclamants

Après un échange de vue, la Commission de concertation décide de reporter son avis afin d'examiner les documents juridiques remis suite à l'enquête publique.

8^{ème} OBJET

Dossier 16846 – Demande de Madame Françoise LAMBERT pour construire une extension à l'arrière du bel-étage d'une maison unifamiliale sise rue Félicien Delincé 3

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** construire une extension à l'arrière du bel-étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 26 octobre 2017 au 9 novembre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Madame Françoise LAMBERT, la demanderesse et Monsieur Xavier NOEL, 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 bel-étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- l'aménagement d'une chambre et d'une pièce d'eau sous les combles
- l'isolation par l'extérieur et la modification de la façade avant
- le réaménagement de la zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 octobre 2017 au 9 novembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

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

Considérant que l'extension s'adosse en partie à la construction mitoyenne la plus profonde, de droite ; qu'elle ne dépasse que de 65 cm cette dernière ;

Considérant qu'à gauche, un mur de séparation entre les jardins existe déjà, limitant ainsi l'impact de la rehausse pour la propriété voisine de droite ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) liées à la construction de l'extension du rez-de-chaussée sont minimales et acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur le réaménagement des étages de la maison ; que la 3^{ème} chambre du second étage, la plus petite, est aménagée en bureau et qu'une chambre avec salle d'eau est aménagée dans les combles ;

Considérant qu'un escalier existant mène aux combles ; que ces derniers avaient été précédemment aménagés en salle de jeux ;

Considérant que cet aménagement est conforme aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande porte, selon la déclaration de la demanderesse en séance, sur la pose d'un enduit sur isolant de teinte blanche aux étages de l'immeuble et d'un bardage sur isolant en aluminium de teinte noire au rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art.3) ;

Considérant que les châssis seront également remplacés par des menuiseries en aluminium noir ;

Considérant que la maison s'inscrit dans un quartier où l'architecture des constructions est hétérogène ;

Considérant cependant que l'enduit sur isolant, le bardage, ainsi que les nouvelles menuiseries du rez-de-chaussée ne sont pas représentés dans le plan du rez-de-chaussée et dans la coupe ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que l'isolation prévue atteindrait 17 cm ;

Considérant que cette épaisseur serait excessive et engendrerait des raccords difficiles avec les mitoyens et seraient fort perceptibles depuis l'espace public ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art.3) pourrait être acceptable moyennant réduction de l'épaisseur de l'isolation extérieure ;

Considérant également qu'il y a lieu de préciser le matériau et la couleur de la corniche, le bardage en PVC couvrant celle-ci étant peu esthétique ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'alléger quelque peu l'aspect du rez-de-chaussée par la création d'ouvertures vitrées ;

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

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

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

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- dessiner les détails du bardage aluminium projeté au rez-de-chaussée, les menuiseries prévues au rez-de-chaussée et l'isolation par l'extérieur dans les plans et coupe de la demande
- limiter l'épaisseur de l'isolation de la façade avant au maximum par le choix d'un matériau performant
- intégrer des parties vitrées dans l'habillage du rez-de-chaussée
- prévoir une corniche en bois et l'indiquer sur les plans (dessin et légende)

- supprimer l'emplacement de stationnement (plans et formulaires) et améliorer l'aspect paysager de la zone de recul en prévoyant une bande plantée centrale supplémentaire et une clôture à l'alignement au droit de celle-ci, conformément au règlement communal sur les bâtisses

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art.3), de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul – jardinet et clôtures et avant-corps (art. 3 et 4) sont quant à elles refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

9^{ème} OBJET

Dossier 16832 – Demande de S.P.R.L. WHITEHOUSE pour rénover un immeuble bifamilial et le transformer en maison unifamiliale, avenue de la Sablière 43

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	rénover un immeuble bifamilial et le transformer en maison unifamiliale
ENQUETE :	du 26 octobre 2017 au 9 novembre 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 - lucarnes) du titre I du RRU
AUDITION :	Monsieur BULLA et Madame DEMBLON, les architectes et Madame WATTIER-ERNOULD, réclamante.

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 de rénover un immeuble bifamilial et le transformer en maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la suppression, en façade arrière, des balcons au rez-de-chaussée et 1^{er} étage,
- la construction d'une lucarne en toiture arrière,

- la modification du nombre de logements (suppression du studio et du duplex existant au profit d'une maison unifamiliale)
- la modification des cloisonnements intérieurs,

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 26 octobre 2017 au 9 novembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'ensemble des châssis en PVC teinte bois en façade avant est remplacé par des châssis en bois de teinte noire ;

Considérant que des petits bois sont prévus au niveau des impostes ;

Considérant que la façade avant sera recouverte d'un enduit de couleur blanche ;

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

Considérant que la demande porte également sur la suppression des balcons en façade arrière ;

Considérant que les deux balcons en façade arrière sont refermés et intégrés aux pièces de vie ;

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 le plan de la façade arrière dépasse en profondeur les plans des façades mitoyennes ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur un dépassement de 20 cm par rapport au plan des façades mitoyennes et de 50 cm, en profondeur, au niveau de la corniche ;

Considérant que ces modifications permettent d'homogénéiser le plan de la façade arrière ;

Considérant par conséquent que le nouveau plan de la façade arrière s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et 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-hauteur (titre I, art. 6) sont minimales et acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la modification des cloisonnements intérieurs ;

Considérant que le studio existant au rez-de-chaussée est transformé en un large séjour ouvert sur le jardin et sur la cuisine aménagée en partie avant du bien ;

Considérant que 3 chambres et une salle de douche sont aménagées au 1^{er} étage ;

Considérant que les combles sont transformés en une quatrième chambre avec salle de douche adjacente ;

Considérant que l'habitabilité des combles est assurée par la construction d'une lucarne en toiture arrière ;

Considérant dès lors que les transformations intérieures permettent de créer des espaces ouverts, confortables et lumineux ;

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

Considérant que la corniche de la lucarne projetée atteindra une hauteur de 2,17 m ;

Considérant que cette lucarne permet, d'aménager une chambre de 21 m² disposant d'une hauteur sous plafond de 2,50 m ;

Considérant que l'impact visuel de la lucarne depuis les jardins serait excessifs ;

Considérant toutefois que la construction d'une lucarne en toiture arrière de dimensions plus réduites s'intégrerait d'avantage aux caractéristiques architecturales du bâti environnant et permettrait de bénéficier d'une hauteur sous plafond suffisante et conforme aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme (2,30 m sur la moitié de la superficie de la pièce de vie) ;

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

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

Avis favorable à condition de limiter la hauteur de la lucarne en toiture arrière à 2 m.

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.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

10^{ème} OBJET

Dossier 16836 – Demande de Monsieur et Madame Régis & Marianne LAMY-BORSU pour créer une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale, aménager les combles et abattre cinq arbres, avenue Louis Berlaimont 11

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	créer une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale, aménager les combles et abattre cinq arbres
ENQUETE :	du 26 octobre 2017 au 9 novembre 2017. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement : - l'isolation acoustique mitoyenne - les répercussions de l'extension arrière sur le n° 9
MOTIFS :	dérogation à l'art. 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)
AUDITION :	Monsieur Frédéric BERLEUR, 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 créer une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale, aménager les combles et abattre cinq arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage,
- l'aménagement des combles en une 3^{ème} chambre et une salle de douche,
- l'abattage de cinq arbres,

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 26 octobre 2017 au 9 novembre 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'isolation acoustique mitoyenne et les répercussions qu'auront les travaux de construction de l'extension arrière sur le n° 9 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation-mitoyenneté (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'une extension avec toiture en zinc à l'arrière du 1^{er} étage ; qu'elle permet d'agrandir l'espace salle à manger et cuisine existant ;

Considérant que le niveau du jardin est situé environ 2,25 m plus haut que le niveau de la rue ;

Considérant qu'un débordement de 0,90 m est prévu par rapport au plan de la façade latérale de gauche ;

Considérant que, le jardin étant orienté au nord, ce débordement permet un apport de lumière supplémentaire vers le nouvel espace de vie ;

Considérant que cette partie de l'extension implantée dans la zone de retrait latéral est implantée à 11,59 m du plan de la façade avant et à environ 15,09 m de l'alignement ;

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

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

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 1,76 m ;

Considérant qu'elle s'aligne, en profondeur, à l'extension existante de la construction voisine de droite (n°37) ;

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 la salle à manger et la cuisine vers le jardin ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement des combles en une 3^{ème} chambre et une salle de douche ;

Considérant qu'un nouvel d'escalier et une nouvelle trémie sont prévus en partie gauche du bien afin d'accéder aux combles depuis le 2^{ème} étage ;

Considérant que le projet est conforme aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit l'abattage de cinq arbres à hautes tiges (type robiniers et chêne), dont la localisation en fond de jardin limite l'ensoleillement disponible dans le jardin ;

Considérant en outre qu'étant plantés sur un talus meuble et non-enroché, ils constitueraient un danger en cas de chute ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la replantation, à distances appropriées des limites de propriétés d'un arbre fruitier, à moyenne tige, en vue de participer au retour des oiseaux en ville ;

Considérant également que pour assurer la stabilité du talus du fond de jardin, il y a lieu de prévoir la plantation de végétaux couvre-sol participant au maintien du talus ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, dans l'année qui suit l'abattage des arbres, la replantation d'un arbre fruitier à moyenne tige, en vue de participer au retour des oiseaux en ville,
- assurer la stabilité du talus du fond de jardin, en prévoyant la plantation de végétaux couvre-sol participant au maintien de celui-ci.

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

11^{ème} OBJET

Dossier PE/1188 – Demande de l'ACP 199 CLOS DES TROIS FONTAINES pour l'exploitation des parkings et chaudières de 6 immeubles de logements (régularisation), sis clos des Trois Fontaines 4-10, square du Sacré Cœur 2 et avenue Joseph Chaudron 117.

ZONE :	Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	Exploitation des parkings et chaudières de 6 immeubles de logements (régularisation).
ENQUETE :	Du 26 octobre 2017 au 9 novembre 2017. Une réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête. Cette réclamation concerne principalement le parking sauvage au niveau du parking à l'air libre : 10 à 15 véhicules excédentaires mettant en péril la sécurité et la quiétude des habitants.

MOTIFS : Installation(s) de classe 1B, soumise(s) à enquête publique, suivant les prescriptions de l'ordonnance du 05 juin 1997 relative aux permis d'environnement (Articles 40 et 41)

AUDITION : Monsieur GRIMOUX, le géomètre auteur des plans.

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 l'exploitation des parkings et chaudières de 6 immeubles de logements (régularisation) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 octobre 2017 au 9 novembre 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le parking sauvage au niveau du parking à l'air libre : 10 à 15 véhicules excédentaires mettant en péril la sécurité et la quiétude des habitants ;

Considérant que la demande porte sur un complexe de 6 immeubles résidentiels, pour un total de 95 logements ;

Considérant qu'il a été constaté en visite, ainsi que par le technicien chauffage agréé lors du contrôle périodique, que la température du local chaufferie du n° 10 était trop élevée ; que cela pourrait occasionner une surchauffe des chaudières et constituer un risque d'incendie ;

Considérant que le site comprend un parking couvert de 110 places, dont 78 boxes ; que les vélos d'une partie des résidents peuvent dès lors être rangés dans les boxes ;

Considérant cependant qu'en vue de favoriser les modes de déplacements actifs, il est possible d'améliorer quantitativement et qualitativement l'offre en parking vélos sur le site ;

Considérant que le site comprend un parking à ciel ouvert de 11 places, qui subit très régulièrement un taux important de stationnement sauvage ; que cela constitue des nuisances non-négligeables pour les résidents et que cela pourrait nuire à une intervention éventuelle des services de secours ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- d'améliorer la ventilation du local chaufferie du n° 10 conformément aux impositions du permis d'environnement ;
- d'améliorer l'offre en emplacements vélos de qualité sur le site ;
- de prendre toutes les mesures nécessaires et efficaces afin d'interdire le stationnement en dehors des emplacements autorisés de parking à ciel ouvert (par exemple : marquage clair au sol des zones autorisées et des zones interdites de stationnement, panneaux fixes d'interdiction, communication aux riverains, pose d'obstacles physiques empêchant le stationnement mais ne nuisant pas à l'accessibilité des services de secours, etc.).

12^{ème} OBJET

Dossier 16853 – Demande de la S.A. BRUSSELS EAST REAL ESTATE pour modifier le permis d'urbanisme n° 16.522, modifiant le permis n° 15.877 accordé par le Gouvernement, visant à transformer un immeuble de bureaux en immeuble de logements sis Rue du Moulin à Papier 53.

- ZONE :** au PRAS : zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** modifier le permis d'urbanisme n° 16.522, modifiant le permis n° 15.877 accordé par le Gouvernement, visant à transformer un immeuble de bureaux en immeuble de logements
- ENQUETE :** Néant – Uniquement pour avis
- MOTIF :** application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Madame MORELLE, la demanderesse, Monsieur COENRAETS, son conseil, Madame NOORBERGEN et Monsieur Van HONACKER, les architectes.

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 le permis d'urbanisme n° 16.522, modifiant le permis n° 15.877 accordé par le Gouvernement, visant à transformer un immeuble de bureaux en immeuble de logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La modification du positionnement et du nombre de baies au 5^{ème} étage,
- La modification de l'alignement des châssis des zones d'attente pour l'évacuation pompiers au 1^{er} étage,
- Le remplacement des cloisons intérieures (en blocs de plâtre par des plaques de plâtre) avec modification de certains alignements de cloisons intérieures et de la répartition de 9 logements (1 chambre),
- La modification de la position des baies sur les façades « pignons »,
- L'aménagement de petits espaces de stockage privatifs aux étages,
- La modification de certains châssis (ouvrants devenant des parties fixes et inversement),
- La modification de l'organisation des caves dans les sous-sols,
- La modification du nombre d'emplacements vélos ;

Considérant que le nombre total de logements du projet, par rapport au précédent permis d'urbanisme modificatif, délivré par la commune, reste inchangé, à savoir 120 unités ;

Considérant que la répartition des logements, telle que délivrée et notifiée par la commune le 12 octobre 2016 (permis n° 16.522) était de :

- 18 studios,
- 39 appartements à 1 chambre,
- 54 appartements à 2 chambres et
- 9 appartements à 3 chambres ;

Considérant que la présente demande de permis prévoit :

- 18 studios,
- 30 appartements à 1 chambre,
- 63 appartements à 2 chambres et
- 9 appartements à 3 chambres ;

Considérant que les 9 appartements modifiant la répartition des logements étaient des appartements à une chambre et bureau (pièce disposant d'une superficie inférieure à 9 m²) qui bénéficient du gain de place par le placement de cloisons en plaques de plâtre en lieu et place de blocs de plâtre pour transformer le bureau en seconde chambre (de minimum 9 m²) ;

Considérant que la modification de la répartition des logements consiste donc en l'apport de 9 appartements à deux chambres supplémentaires, en lieu et place de logements à une chambre ;

Considérant que ces appartements permettraient d'accueillir davantage de familles ; que le projet conserve une bonne diversité de logements ;

Considérant que le nombre total de logements du projet est inchangé ;

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

Considérant que les modifications de positionnement et du nombre de baies au 5^{ème} étage concernent l'étage en recul du bâtiment ; que la réduction du nombre de baies ne diminue pas les superficies nettes éclairantes des pièces de vie des logements concernés ;

Considérant que l'éclairage naturel des logements reste conforme aux dispositions de l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la perception de cette légère modification de façade depuis l'espace public reste très limitée, notamment au vu de l'important recul de ce niveau, par rapport à l'alignement (environ 11 m à 21 m, le long de la rue du Moulin à Papier et de 8 à 9 m le long de l'avenue Charles Lemaire) ;

Considérant que la modification de l'alignement des châssis des zones d'attente pour le SIAMU au 1^{er} étage résulte de la demande de non réalisation des deux balcons d'attente pour les pompiers à ce niveau ;

Considérant que le demandeur argumente cette non-réalisation pour des motifs de stabilité de la structure existante ;

Considérant que l'avis du SIAMU du 31 août 2017 (réf. A.2013.1279/4/APB/dl) ne s'oppose pas à aux actes et travaux faisant l'objet de la présente demande de permis modificatif ;

Considérant que cette modification de châssis sera également fort peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant par conséquent que cette adaptation de châssis est acceptable ;

Considérant que la modification de la position des baies sur les façades « pignons » découle principalement du calepinage des briques et de la dimension des ouvrants (les simples ouvrants passant de 113 à 121 cm et les doubles ouvrants étant augmentés de 206 à 211 cm) ;

Considérant en outre que la modification de certains châssis sollicitée consiste, entre autres, en le placement de doubles ouvrants en lieu et place de coulissants, en des ouvrants qui deviennent des parties fixes et inversement, le changement de division de certains coulissants pour raison de poids du vitrage ;

Considérant que ces adaptations restent accessoires ; que leur impact sur l'aspect esthétique du bâtiment reste minime ;

Considérant par conséquent que les modifications s'intègrent discrètement à la ZICHEE et sont acceptables ;

Considérant que l'aménagement de petits espaces de stockage privatifs aux étages améliore les conditions d'habitabilité et de confort des logements qui en bénéficieront ;

Considérant que le projet modificatif prévoit la réalisation de 3 espaces aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étage et de 2 locaux au 5^{ème} étage ;

Considérant que ces 17 espaces de stockages privatifs sont accessibles aux logements en bénéficiant directement depuis le niveau où ils sont aménagés ;

Considérant que le nombre total de caves des sous-sols est diminué de 2 unités (121 à la place des 123 initialement prévues ;

Considérant que la réorganisation des caves dans les sous-sols découle notamment des informations concernant les dimensions de la cabine haute tension prévue au 1^{er} sous-sol ;

Considérant que cette perte est largement compensée par l'ajout des 17 espaces de stockage privatifs créés aux différents étages du projet ;

Considérant que le nombre total de logements du bâtiment (120 unités) est conservé ; que chaque logement disposera donc de minimum un espace de stockage privatif, conformément aux dispositions de l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit de modifier les locaux vélos du 1^{er} sous-sol ;

Considérant que le permis d'urbanisme modificatif délivré en 2016, prévoyait 128 emplacements pour vélos ;

Considérant que la présente demande augmente cette proportion à 163 vélos, soit 35 emplacements supplémentaires ;

Considérant dès lors que la proportion d'emplacements vélos par logement est portée à 1,36 ; que cet accroissement améliore également les conditions d'habitabilité et de confort des logements projetés ;

Considérant que le nombre d'emplacements pour voitures (180 places) est conservé ;

Considérant que la demande de modification est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable.
