

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

22-03-2018

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur N. PAUWELS, membre BDU-DU
Monsieur H. LELIEVRE., membre BDU-DMS
Madame C. SELVAIS, membre IBGE (excusée)
Madame Ch. WAUTERS (points 9 => 15)
Madame R. SNAPS, ingénieure
Madame WYFFELS, secrétaire technique (points 1=> 8)
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

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

1^{er} OBJET

**Dossier 16918 – Demande de Monsieur et Madame Simon & Isabelle de PATOUL -
COLLET pour rénover et agrandir une maison unifamiliale et régulariser l'accès latéral,
avenue Colonel Daumerie 28**

ZONE : au PRAS : zone d'habitation
au PPAS n°28 (16/03/1984): zone de construction ouverte

DESCRIPTION : rénover et agrandir une maison unifamiliale et régulariser l'accès
latéral

ENQUETE : du 22 février 2018 au 8 mars 2018. Aucune réclamation ne nous est
parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux prescriptions II, d) (toitures) et II, e) (aspect des
constructions) du plan particulier d'affectation du sol n° 28
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS
(modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur Simon de PATOUL, le demandeur et Monsieur Fabien DAUTREBANDE, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente d'un rendez-vous pour discuter de la demande avec Monsieur & Madame de PATOUL-COLLET et leur architecte, Monsieur DAUTREBANDE.

2^{ème} OBJET

Dossier 16927 – Demande de Monsieur Quentin DELTENRE pour rénover et mettre en conformité une maison unifamiliale sise rue Pierre Schoonejans 16

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rénover et mettre en conformité une maison unifamiliale

ENQUETE : du 22 février 2018 au 8 mars 2018. 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)
- 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 : Monsieur Quentin DELTENRE, le demandeur et l'architecte et Madame PAQUET, la compagne.

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

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la construction d'extensions à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- la fermeture du balcon à l'arrière du 1^{er} étage ;
- la modification du cloisonnement des pièces de vie ;
- l'isolation de la façade arrière et de la toiture plate par l'extérieur ;
- la mise en conformité du remplacement des menuiseries en façade avant ;
- la modification de la gouttière en façade avant ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 février 2018 au 8 mars 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le permis de bâtir pour le bien concerné par la demande a été délivré en 1930 ; que depuis sa construction, plusieurs annexes ont été ajoutées à l'arrière du 1^{er} étage et en toiture arrière du bien ;

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 construites au rez-de-chaussée, à l'arrière du 1^{er} étage dépassent les deux profils voisins en profondeur et en hauteur ;

Considérant que le dossier a dès lors 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 des extensions ont été construites en partie arrière et gauche de l'extension existante de droit au rez-de-chaussée et en partie arrière droite du 1^{er} étage ;

**Considérant qu'un WC existait en partie arrière de l'extension du rez-de-chaussée ;
Considérant que l'extension a été prolongée de la profondeur du WC existant, soit d'environ 1 m ;**

Considérant que l'extension construite en partie arrière gauche du rez-de-chaussée visait à étendre le volume existant de droit vers la limite mitoyenne de gauche (n°14) ; qu'elle s'aligne en profondeur à l'annexe existante de droit ;

Considérant qu'elle a permis de créer un espace buanderie et un WC ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant qu'elle s'étend sur le volume existant de droit en partie arrière droite du rez-de-chaussée ; qu'un retrait d'environ 1,60 m a été observé par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'elle dépasse de 7,7 m, en profondeur, le profil mitoyen le moins profond et de 5,52 m le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant qu'elle permet la création d'une chambre supplémentaire de 15,34 m² ;

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

Considérant qu'au vu des matériaux utilisés lors de sa construction, ces extensions ont sans doute été construites il y a de nombreuses années ;

Considérant que le jardin est exposé au sud-est ; qu'elles n'engendrent dès lors que peu de pertes de lumière pour la propriété du voisin de gauche (n°14) ;

Considérant par conséquent que les annexes à mettre en conformité ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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 hauteur de la lucarne construite en toiture arrière dépasse 2 m ;

Considérant qu'elle s'étend sur une hauteur de 2,50 m et une largeur de 2,30 m en partie droite de la toiture arrière ;

Considérant qu'elle a permis l'aménagement des combles ; que la hauteur sous plafond dans les combles atteint minimum 2,39 m ;

Considérant que les combles sont aménagées en une 3^{ème} chambre (21 m²) et une salle de bain ; que cette nouvelle chambre est conforme aux normes d'habitabilités du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette lucarne s'intègre relativement discrètement au volume de toiture ;

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

Considérant que la demande porte également sur l'isolation de la façade arrière et de la toiture plate par l'extérieur ;

Considérant que cette isolation extérieure n'apparaît ni sur les plans, ni sur les coupes annexés à la demande ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que cette isolation atteindra 14 cm et que la complexe isolant se composera d'un enduit sur isolant ;

Considérant cependant que l'isolation de la façade arrière constitue l'un des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, tel que visé à l'article 22,15° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquentement ;

Considérant que les cheminées existantes en toiture avant et arrière seront démolies ; que les conduits de cheminées intérieurs ayant déjà été supprimés, ces cheminées n'ont plus lieu d'être ;

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

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

Considérant que les châssis en bois de teinte blanche sont remplacés par des châssis en PVC de ton gris anthracite ;

Considérant qu'en façade avant, le châssis sans division au rez-de-chaussée et celui à division bipartite au 1^{er} étage existants de droit ont été remplacés par des châssis à division tripartite avec imposte (existants de fait) ;

Considérant que le petit châssis sans division existant de droit au 1^{er} étage a été remplacé par un châssis à division bipartite ;

Considérant que les nouvelles divisions des châssis s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir la pose de châssis en PVC structuré sans grille d'aération, ni rejets d'eau visible en lieu et place de châssis en PVC ;

Considérant que la porte d'entrée panneautée et munie d'une imposte est remplacée par une porte à trois panneaux horizontaux avec imposte ;

Considérant que cette nouvelle porte s'intègre peu aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ; de plus que le matériau de celle-ci n'est pas spécifié sur les élévations ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une nouvelle porte dont les caractéristiques s'intègrent davantage aux caractéristiques d'origine du bien ;

Considérant qu'une gouttière sera placée en partie gauche de la façade avant ; qu'aucune mention n'est faite de son matériau, ni de la manière dont celle-ci sera intégrée à la façade avant ;

Considérant qu'elle doit être terminée par un dauphin en fonte dans sa partie basse ; qu'elle doit être raccordé à la dernière chambre de visite du réseau d'égouttage privé en l'intégrant dans la partie basse du soubassement de la façade avant ou dans le trottoir ;

Considérant que les matériaux de l'ensemble des châssis ainsi que de la porte d'entrée et de la gouttière en façade avant doivent figurer sur les plans ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **prévoir la pose de châssis en PVC structuré sans grille d'aération, ni rejets d'eau visible en lieu et place de châssis en PVC**
- **proposer une nouvelle porte dont les caractéristiques s'intègrent davantage aux caractéristiques d'origine du bien ou examiner le maintien de la porte existante**
- **faire figurer sur les plans les matériaux de l'ensemble des châssis ainsi que de la porte d'entrée et de la gouttière prévus en façade avant**
- **indiquer sur les plans la manière dont la gouttière en façade avant sera raccordée au réseau d'égouttage privé**
- **représenter l'isolation par l'extérieur du toit plat et de la façade arrière sur les plans et élévations annexés à la demande**
- **obtenir la dérogation au titre de la profession d'architecte de la part du Haut fonctionnaire de l'Agglomération bruxelloise ainsi qu'un engagement écrit de la part du demandeur sur sa responsabilité en cas de revente de l'immeuble dans la première décennie de la réalisation des travaux.;**

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

3^{ème} OBJET

Dossier 16936 – Demande de Monsieur Xavier BONNORON pour transformer un immeuble de 2 logements et créer une terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage, rue de la Vignette de 20 à 22

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer un immeuble de 2 logements et créer une terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage

ENQUETE : du 22 février 2018 au 8 mars 2018. Une demande de convocation nous est parvenue en cours d'enquête.

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

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

AUDITION : Monsieur Xavier BONNORON, le demandeur, et Monsieur et Madame EVRARD, les voisins.

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 de 2 logements et créer une terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension et d'une terrasse surélevée à l'arrière du rez-de-chaussée
- l'agrandissement de l'extension existante à l'arrière du 1^{er} étage
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage
- les modifications de la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 février 2018 au 8 mars 2018 et qu'une demande de convocation a été introduite en cours d'enquête ;

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

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 du rez-de-chaussée dépasse la construction voisine la moins profonde de plus de 3m et en ce que et la terrasse dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

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 l'extension projetée vient combler l'espace anciennement dédié à la terrasse extérieure existante ;

Considérant que la profondeur de cette extension reprend celle de l'extension existante située en partie gauche de la parcelle ;

Considérant qu'elle permet la création d'une troisième pièce au niveau du rez-de-chaussée, assurant l'aménagement d'un séjour et d'une cuisine confortables pour le duplex inférieur ;

Considérant qu'une extension, située dans la prolongation de l'annexe existante est démolie ;

Considérant que la terrasse est en partie implantée en lieu et place de cette extension, contre le mur mitoyen de gauche maintenu ; qu'elle est située entre le niveau intérieur (0,00) et le niveau du jardin (-1,28m) ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'un brise-vue vers la propriété voisine de droite afin de respecter le prescrit du code civil ;

Considérant que ce dernier est placé sur la propriété du demandeur, à 15cm de la limite mitoyenne, ce qui permet l'éventuelle rehausse du mur mitoyen ;

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 la rehausse du 1^{er} étage dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que l'extension existante, qui comprenait une salle de douche au 1^{er} étage (à droite), est légèrement rehaussée afin d'unifier ces extensions en un volume plus cohérent accueillant la chambre principale du logement ;

Considérant que cette rehausse ne porte que sur environ 60cm ;

Considérant que le projet n'engendre que des rehausses relativement limitées des murs mitoyens ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) liées aux extensions des rez-de-chaussée et 1^{er} étage ainsi qu'à la terrasse du rez-de-chaussée sont acceptables ;

Considérant que la répartition des 2 logements est modifiée ; que le duplex 3 chambres sera aménagé au rez et 1^{er} étage et qu'un studio sera aménagé au 2^{ème} étage ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un hall d'entrée et d'un nouvel escalier intérieur entre les 2 niveaux du duplex, l'agrandissement de baies dans des murs porteurs ;

Considérant que l'entrée privative de chaque logement est maintenue ;

Considérant que les réaménagements intérieurs améliorent l'habitabilité des 2 logements ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse pour le studio, au niveau de la toiture du 1^{er} étage ; que celle-ci 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 qu'elle dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant cependant que la zone accessible de la toiture observe un recul d'1,90m vers la propriété mitoyenne de droite, ainsi que vers la façade arrière ;

Considérant que la profondeur de la terrasse, ainsi que la longueur du brise-vue installé à gauche, sont limités à 1,65m le long de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que la terrasse dispose de dimensions limitées tout en permettant l'accès à un espace extérieur pour le logement du 2^{ème} étage ;

Considérant que des conduits de cheminées en maçonnerie existent au droit de cette toiture plate ; qu'ils sont démolis ;

Considérant que les parties non accessibles de la toiture sont couvertes de graviers ;

Considérant que l'impact de cette terrasse sur les propriétés voisines est donc limité ;

Considérant par conséquent que l'aménagement de cette toiture plate en terrasse n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) liées à la terrasse du 2^{ème} étage sont acceptables ;

Considérant qu'en façade avant, les châssis d'origine ainsi que les portes d'entrée sont remplacés par des menuiseries en PVC structuré de teinte grise ;

Considérant que la façade en enduit imitation briques sera repeinte en rouge (ton terre cuite) ; que les encadrements de baies sont peints en beige ;

Considérant que ces modifications s'intègrent discrètement au caractéristiques urbanistiques 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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

4^{ème} OBJET

Dossier 16934 – Demande de Monsieur et Madame Stephen & Anne-Marie LANGLEY-WANDERER pour isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades, avenue des Bécassines 38

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

DESCRIPTION : isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades

ENQUETE : du 22 février 2018 au 8 mars 2018. Une demande de convocation à la commission de concertation 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 : Monsieur et Madame Stephen & Anne-Marie LANGLEY-WANDERER, les demandeurs et Monsieur Vincent BASTIN, l'architecte et Madame VILLENA, la voisine et M. VANCAMPENHOUT, son 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 ;
Considérant qu'il s'agit d'isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

- de la modification de l'escalier d'accès au jardin depuis le sous-sol
- de la réalisation d'un balcon et d'un escalier d'accès au jardin à l'arrière du 1^{er} étage
- de la modification la pente arrière de la toiture
- de l'aménagement d'une 4^{ème} chambre dans les combles
- de la modification du parement de façade et du remplacement des menuiseries et du placement de 2 caissons à volets
- du réaménagement de la zone de recul

- l'isolation extérieure de la toiture

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 février 2018 au 8 mars 2018 et qu'une demande de convocation a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que l'escalier d'accès au jardin depuis le niveau du sous-sol a été légèrement modifié ; que cette modification est minime et sans impact sur la propriété voisine ;

Considérant que la pente arrière de la toiture n'a pas été réalisée conformément au permis délivré pour la construction de l'immeuble en 1964 ;

Considérant que celle-ci a été prolongée, réduisant quelque peu la hauteur de la façade arrière ;

Considérant que cette modification a vraisemblablement été réalisée à la construction de l'immeuble ;

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'escalier d'accès au jardin depuis le 1^{er} étage dépasse de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne de référence (de droite) ;

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 le balcon, d'une profondeur limitée à 1,50m, a été réalisé il y a de nombreuses années (visible sur la photo aérienne de 1996), sans que celui-ci ait fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant que l'escalier et le balcon sont implantés en recul de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant cependant que ce recul n'est pas suffisant pour respecter le prescrit du code civil en matière de vues droites ;

Considérant que la demande prévoit la pose d'un brise-vue en verre translucide le long du balcon et de l'escalier, de manière à respecter le prescrit du code civil ;

Considérant que ce brise-vue, d'une hauteur d'1,80m, est prévu sur une profondeur de plus de 3m ;

Considérant que cette installation s'apparenterait à une rehausse du mur mitoyen ;

Considérant par conséquent que les travaux projetés pour la mise en conformité du balcon et de l'escalier seraient de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'un recul de l'escalier et de la partie accessible du balcon à 1,90m de la limite mitoyenne de droite supprimerait toute rehausse tout en respectant le code civil ;

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 porte également sur la régularisation de l'aménagement d'une 4^{ème} chambre et d'une salle d'eau sous toiture ;

Considérant que la chambre dispose de bonnes conditions d'habitabilité, notamment par la pose de 4 fenêtres de toit ;

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 (art.3) en ce que celle-ci comprend un emplacement de stationnement non couvert ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme et le règlement communal sur les bâtisses permettent de recouvrir de matériaux imperméables les accès aux portes d'entrée et de garage de la zone de recul mais pas d'aménager ces allées en parking ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette prescription ;

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

Considérant que la demande prévoit de replacer un muret de soubassement à l'alignement, ainsi qu'une zone plantée entre les chemins d'accès à la porte d'entrée et au garage ;

Considérant qu'il y a lieu de réaliser ces travaux dans un délai raisonnable ;

Considérant que l'art.192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer un délai de mise en œuvre ;

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 la toiture projetée de l'immeuble dépasse le profil de la construction mitoyenne de référence ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur l'épaisseur de l'isolation, à savoir environ 10cm et que celle-ci ne modifie pas la typologie de la toiture existante ;

Considérant que les tuiles sont remplacées à l'identique (tuiles de teinte rouge) ;

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 que les nouvelles menuiseries en aluminium de teinte grise, ainsi que les modifications apportées à l'immeuble lors de sa construction (revêtement de façade) s'intègrent discrètement au bâti ;

Considérant cependant qu'un caisson à volet extérieur a été placé sans autorisation au 2^{ème} étage de la façade avant et de la façade latérale ;

Considérant que la façade latérale est peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que cet élément en saillie sur la façade avant ne s'intègrent pas à l'esthétique du bâtiment ; qu'il y a lieu de le supprimer ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un recul de l'escalier d'accès au jardin de minimum 1,90m de la limite mitoyenne de droite
- prévoir un recul du balcon inaccessible de minimum 1,90m de la limite mitoyenne de droite (zone plantée,...)
- supprimer l'emplacement de stationnement indiqué en zone de recul (formulaire)
- supprimer le caisson à volet installé 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 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 (art.3) sont quant à elles refusées.

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

5^{ème} OBJET

Dossier 16889 – Demande de Monsieur et Madame Denis & Sandrine DE MESSEMACKER-PEETERS pour construire une maison unifamiliale mitoyenne, Rue de la Vignette de 106 à 108

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une maison unifamiliale mitoyenne

ENQUETE : du 22 février 2018 au 8 mars 2018. Une demande de convocation à la commission de concertation nous est parvenue

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur et Madame Denis & Sandrine DE MESSEMACKER-PEETERS, les demandeurs, Monsieur Jean GARCIN, l'architecte et Monsieur CORNELIS et Madame DE KEYSER, voisins du n°110.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que le programme de la maison est réparti comme suit :

- au rez-de-chaussée : un garage, un patio et un espace séjour – cuisine, ainsi que l'accès à la terrasse et au jardin
- au 1^{er} étage : deux chambres, une salle de bain, un WC et une terrasse extérieure en toiture
- au 2^{ème} étage : deux chambres et une salle de bain

Considérant la création d'un nouveau logement unifamilial présentant de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 février 2018 au 8 mars 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce qu'aucun retrait n'est observé par rapport à l'axe mitoyen ;

Considérant que le projet vient s'implanter contre le pignon mitoyen en attente au n°114, à gauche ; que la construction de droite (n°110) est implantée en retrait par rapport à l'axe mitoyen (environ 2,10 m) ;

Considérant que l'immeuble projeté s'établit sur toute la largeur de la parcelle ; qu'il refermera le front bâti ;

Considérant que la largeur de la parcelle est limitée (6,75 m) ; qu'implanter la construction sur les limites mitoyennes permet de bénéficier de beaux volumes intérieurs ;

Considérant en outre que la construction voisine (n°110) est un des seuls immeubles de la rue à présenter un retrait latéral ;

Considérant par conséquent que la construction de l'immeuble sur les limites mitoyennes ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la construction projetée dépasse le profil voisin de droite ;

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

Considérant que la profondeur de l'immeuble au rez-de-chaussée atteindra 21,60 m ;

Considérant qu'il dépasse la profondeur de la construction voisine de droite (n°110) d'environ 8,70 m ; qu'il s'adosse complètement à la construction mitoyenne existante de gauche (n°104) ;

Considérant que l'immeuble est constitué de deux entités, un bâtiment principal construit à front de rue (R+2+TP) et une extension au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'un patio de 13,48 m² est prévu en partie centrale du rez-de-chaussée ; qu'un couloir bâti d'environ 10 m² (3,5 m sur 2,78 m) assurera la liaison entre le bâtiment principal à l'avant et le volume construit à l'arrière ;

Considérant également que ce patio permet l'apport de lumière vers l'espace garage/buanderie aménagé en partie avant du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée est implantée 1 m plus bas que le niveau avant du rez-de-chaussée ; que cette différence de niveau permet de bénéficier d'une hauteur sous plafond confortable (3,11 m) dans les pièces de séjour-cuisine ;

Considérant que l'ensemble des constructions projetées présente une toiture plate végétalisée ;

Considérant par conséquent que les volumes projetés n'engendrent pas de pertes de luminosité ;

Considérant toutefois que la toiture plate au-dessus du couloir de liaison entre les deux espaces de vie est aménagée en terrasse (8,65 m²) avec garde-corps en bois ; qu'un accès vers celle-ci est prévu depuis le hall de nuit du 1^{er} étage ;

Considérant que cette terrasse engendre des vues directes non conformes aux dispositions du code civil vers la propriété voisine de gauche (n°104) en ce que le brise-vue en bois prévu est ajouré ;

Considérant en outre que le bien bénéficie d'un jardin de dimensions confortables ;

Considérant que la création d'une telle terrasse ne se justifie pas ; qu'elle ne reflète pas le bon aménagement des lieux ;

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 l'ensemble des façades est traité en briques de parement ajourées de type moucharabieh (grillage d'influence islamique fait de briques tournées et assemblées, permettant de voir sans être vu) à l'exception du rez-de-chaussée en façade avant qui revêt un bardage vertical en bois de teinte naturelle ;

Considérant que les deux petites fenêtres de gauche en façade avant seront intégrées dans le moucharabieh ;

Considérant que ces éléments ajourés permettent d'obtenir une privacité des espaces de bain tout en offrant des ouvertures vitrées pour un apport de lumière naturelle confortable ;

Considérant que les baies de fenêtres apparaissent par transparence derrière les briques ajourées, assurant ainsi l'animation de la façade ;

Considérant cependant que les matériaux (briques de parement et bardage en bois) mis en œuvre s'accordent peu aux teintes des briques rouge-brun des immeubles mitoyens ;

Considérant que la majorité des constructions de la rue présente des caractéristiques architecturales uniformes et traditionnelles (façade en briques, toiture à deux versants, etc.) ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'expression architecturale de la façade avant afin qu'elle s'intègre davantage aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse projetée à l'arrière du 1^{er} étage ;
- revoir l'animation et l'expression architecturale du rez-de-chaussée en façade avant (par exemple, en prévoyant un relief au niveau des portes d'entrée et de garage et en proposant un matériau plus durable pour le soubassement)
- proposer une teinte de briques de parement s'intégrant davantage à la teinte des façades des constructions voisines

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-mitoyenneté (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.

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

6^{ème} OBJET

Dossier 16935 – Demande de Madame Nathalie RAVET pour mettre en conformité le remplacement des châssis et des portes d'entrée et de garage en façade avant d'une maison unifamiliale sise Boulevard du Souverain 212

ZONE :	Au PRAS : zone mixte et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
DESCRIPTION :	mettre en conformité le remplacement des châssis et des portes d'entrée et de garage en façade avant d'une maison unifamiliale
ENQUETE :	Néant – uniquement pour avis
MOTIFS :	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
AUDITION :	Néant

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité le remplacement des châssis et des portes d'entrée et de garage en façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité du remplacement, en façade avant :

- des châssis du 1^{er} et 2^{ème} étage divisés en 7 parties par une division en 6 parties ;
- de la porte d'entrée en bois peint en brun par une porte en PVC structuré de teinte blanche ;
- de la porte de garage en bois peint en brun à deux vantaux et partiellement vitrée par une porte en même matériau et coloris mais basculante et plaine ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique et acoustique du logement unifamilial ;

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 divisions des châssis du 1^{er} et 2^{ème} étage ont été réduites de 7 à 6 parties égales ;

Considérant que le matériau et le coloris de ces menuiseries restent inchangés, à savoir du bois peint en brun ;

Considérant que les garde-corps en ferronnerie placés dans les baies des 1^{er} et 2^{ème} étages sont probablement d'origine, bien qu'ils ne soient pas identiques à leur représentation sur le plan de la situation existante de droit ;

Considérant que la porte d'entrée en bois peint en brun a été remplacée par une porte en PVC structuré de couleur blanche ;

Considérant que les 2 parties verticales de part et d'autre de la porte restent en verre transparent ;

Considérant que ces parties vitrées assurent un bon éclairage naturel du hall d'entrée ;

Considérant que le matériau et le coloris de la porte de garage restent inchangés, à savoir du bois peint en brun ;

Considérant que seul l'aspect de cette porte a changé ;

Considérant que le modèle des portes d'entrée et de garage s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;
Considérant que les bâtiments voisins de ce tronçon du boulevard du Souverain disposent majoritairement de menuiseries de teinte blanche ;
Considérant que le bien faisant l'objet de la demande est le seul, d'une rangée de 10 bâtiments à ne pas être munis de châssis et portes blancs ;
Considérant qu'une mise en peinture de couleur blanche des châssis des 1^{er} et 2^{ème} étage ainsi que de la porte de garage permettrait d'uniformiser avantageusement la façade avant du bien et d'harmoniser le bien davantage au bâti circonvoisin ;
Considérant que les modifications à mettre en conformité s'accorderaient discrètement aux caractéristiques architecturales du bien et à la ZICHEE, moyennant uniformisation des teintes ;

Avis favorable à condition de peindre les châssis des 1^{er} et 2^{ème} étage ainsi de la porte de garage en blanc.

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

7^{ème} OBJET

Dossier 16916 – Demande de Monsieur et Madame Marc & Julie ROISIN - LELOUP pour démolir et reconstruire une annexe aux rez-de-chaussée et premier étage, créer une lucarne en toiture arrière et remplacer les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale sis Rue Jean-Baptiste Vannypen 75

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : démolir et reconstruire une annexe aux rez-de-chaussée et premier étage, créer une lucarne en toiture arrière et remplacer les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 22 février 2018 au 8 mars 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur et Madame Marc & Julie ROISIN - LELOUP, les demandeurs et Monsieur HAFMANS, 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 démolir et reconstruire une annexe aux rez-de-chaussée et premier étage, créer une lucarne en toiture arrière et remplacer les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- la construction d'une lucarne en toiture arrière ;
- la transformation de la toiture à versants en une toiture de type « Mansart » ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 février 2018 au 8 mars 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet porte principalement sur la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée en lieu et place de la serre existante de droit et sur la partie gauche à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que la serre existante de droit à l'arrière du rez-de-chaussée est remplacée par une extension plus profonde ; qu'elle s'étend sur une profondeur de 5,38 m, soit environ 2,67 m de plus que la profondeur de la serre ;

Considérant par conséquent que sa construction implique le prolongement du mur mitoyen de droite (vers la n°73) de 2,67 m ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'extension projetée s'inscrit complètement dans le profil de la construction de droite (n°73) et dépasse en profondeur de 0,62 m le profil de la construction mitoyenne de gauche (n°77) ;

Considérant qu'elle permet d'agrandir les pièces de vie du rez-de-chaussée en aménageant un grand espace cuisine (22,39 m²) ouvert sur le jardin ;

Considérant qu'un lanterneau placé sur la toiture plate de cette extension permet un gain de lumière vers les pièces de vie centrale et avant ;

Considérant que la demande prévoit de placer un bardage en zinc sur l'extension ;

Considérant qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la partie de l'extension construite à l'arrière du 1^{er} étage dépasse le profil des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une extension sur une partie de la largeur de la façade à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que cette extension s'étendra depuis la limite mitoyenne de gauche sur une largeur de 2,68 m et une profondeur de 4,96 m ;

Considérant par conséquent que sa construction implique le prolongement du mur mitoyen de gauche (vers la n°77) de 0,31 m ;

Considérant qu'elle observe un recul de 2,28 m par rapport à la limite mitoyenne de droite (vers le n°73) ;

Considérant dès lors qu'elle n'engendre aucune vue non conforme au code civil vers la propriété voisine de droite (n°73) ;

Considérant toutefois qu'elle sera presque entièrement vitrée ; ce qui pourrait générer des vues intrusives vers la propriété voisine de droite ;

Considérant néanmoins que cette extension accueillera un bureau de 10,18 m², pièce qui ne devrait pas être occupée de manière intensive ;

Considérant que la demande prévoit de placer un bardage en zinc sur la structure de cette extension, identique à celui prévu pour l'extension projetée au rez-de-chaussée ;

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

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

Considérant que la demande 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 l'annexe projetée à l'arrière du rez-de-chaussée n'est pas conforme ;

Considérant que ce mur mitoyen est constitué d'une maçonnerie de 16 cm d'épaisseur, d'une isolation rigide de 14 cm d'épaisseur et d'un bardage en voliges en fibro-ciment ;

Considérant que ce mur ne permet pas un ancrage satisfaisant en cas de construction similaire sur la parcelle voisine de droite ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un mur mitoyen conforme au règlement communal sur les bâtisses (28 cm d'épaisseur en maçonnerie pleine à cheval sur la limite mitoyenne) ;

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

Considérant qu'une salle de douche est prévue aux 1^{er} et 2^{ème} étages ; que les superficies chambres existantes en partie avant en sont réduites ;

Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en de superficie de plancher minimale (titre II, art. 3) et de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'aucune chambre n'atteint la superficie minimale de 14 m² ;

Considérant que les superficies des grandes chambres existantes de droit en partie avant des étages sont diminuées, passant respectivement, aux 1^{er} et 2^{ème} étages, de 19 m² à environ 12 m² et 13 m² ; que cette diminution permet d'aménager une salle de bain à chaque étage ;

Considérant dès lors que la dérogation porte sur des déficits de respectivement 2 m² et 1 m² aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que les chambres situées au 2^{ème} étage sont toutes deux munies d'une mezzanine ;

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

Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne en toiture arrière ; qu'elle se développe en partie droite de la toiture arrière sur une largeur de 1,57 m et une hauteur de 1,46 m ;

Considérant qu'elle permet de bénéficier d'une vue droite dans la chambre située à l'arrière du 2^{ème} étage ;

Considérant en outre qu'elle s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien en intégrant certaines caractéristiques des extensions projetées à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage (bardage en zinc) ;

Considérant qu'au vu de ses dimensions réduites, elle ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur la transformation de la toiture à versants en une toiture de type « Mansart »

Considérant que le projet prévoit la pose d'un bardage en zinc sur le brises et de tuiles de teinte anthracite au niveau du terrasson ;

Considérant, qu'en façade avant, deux lucarnes, alignées sur les baies des étages inférieurs, sont prévues dans le brisis ; qu'elles seront munis de châssis en bois de teinte anthracite dont le grand châssis reprend les divisions des autres grands châssis existants en façade avant ;

Considérant que la porte d'entrée est remplacée par une porte d'entrée en bois panneauté reprenant les principales caractéristiques de la porte d'origine ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries sont de teinte anthracite ;

Considérant que les modifications projetées en façade avant s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **prévoir, au rez-de-chaussée, un mur mitoyen (vers le n°73) conforme au règlement communal sur les bâtisses (28 cm d'épaisseur en maçonnerie pleine à cheval sur la limite mitoyenne)**
- **proposer une solution pour limiter les vues intrusives vers le n°73 depuis l'annexe projetée à l'arrière du 1^{er} étage**

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

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est, quant à elle, refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

8^{ème} OBJET

Dossier 16837 – Demande de Monsieur et Madame Laurent & Marie ROBERTI-POUKENS pour isoler, transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (extensions au rez-de-chaussée, au 1er étage et en façade avant, lucarnes) et abattre deux arbres sis Avenue Paul Vanden Thoren 118

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** isoler, transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (extensions au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et en façade avant, lucarnes) et abattre deux arbres
- ENQUETE :** du 22 février 2018 au 8 mars 2018. Huit lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.
Elles concernent principalement :
- l'ajout d'une grande surface habitable sur du terrain non bâtissable, prévu pour les jardins
 - l'impact de l'extension projetée au 1^{er} étage sur les propriétés voisines (ensoleillement, vues, perte d'intimité)
 - la rupture de cohérence urbanistique engendrée par le projet (profondeur, alignement de la façade à rue, hauteur, toiture plate, changement de nature et de forme des vitrages)
 - les modifications apportées au projet qui ne répondent pas aux prescriptions et à la cohérence urbanistique des constructions du lotissement historique du Parc des Princes et créeraient un précédent dans le quartier
 - le bruit engendré par la pompe à chaleur et le manque d'informations sur ses caractéristiques et son installation
 - le choix d'essences plus nobles et plus basses que les bouleaux pour les replantations
 - le non-respect des prescriptions du PPA n° 44 concernant les servitudes
 - outre la conformité aux prescriptions urbanistiques, la faisabilité du projet doit être examinée
 - l'opposition à la construction d'un mur mitoyen, au rez-de-chaussée, en lieu et place de la haie vive existante

- MOTIFS :**
- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction) art.6 (toiture - hauteur) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) 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, Maître ACIKGOZ, leur conseil et Mesdames Emmanuelle HEES et Céline DE WULF, les architectes et les réclamants : Monsieur GEWELT, Monsieur MESSINE, Madame HENDERICKX et Madame ZEILINGER.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide, à l'unanimité de reporter son avis.

9^{ème} OBJET

Dossier 16937 – Demande de la S.A. CHUSAN BELGIQUE pour diviser une maison unifamiliale en 3 logements et mettre en conformité la transformation de la terrasse du bel-étage, rue de l'Amblève 28

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : diviser une maison unifamiliale en 3 logements et mettre en conformité la transformation de la terrasse du bel-étage

ENQUETE : du 22 février 2018 au 8 mars 2018. 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.10 (ventilation en façade avant) 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 Diana ELBAUM, la demanderesse, Madame Julie THIRION, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre 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 diviser une maison unifamiliale en 3 logements et mettre en conformité la transformation de la terrasse du bel-étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la division de la maison unifamiliale en 3 unités de logements
- la régularisation de la modification de la terrasse et de l'escalier d'accès au jardin existants à l'arrière du 1^{er} étage
- la régularisation du remplacement des menuiseries en façade avant
- la pose d'une grille de ventilation et le remplacement des ferronneries en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 février 2018 au 8 mars 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la répartition des logements est envisagée comme suit :

- un studio de 39 m² à l'arrière du rez-de-chaussée
- un appartement 2 chambres d'environ 70m² au 1^{er} étage
- un appartement 2 chambres d'environ 70m² au 2^{ème} étage

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie en façade avant (titre I, art.10 §1) en ce que celle-ci prévoit l'installation d'une grille de ventilation en façade avant ;

Considérant que cette grille placée en façade avant du rez-de-chaussée sert à la ventilation du nouveau local compteurs commun placé dans le hall ;

Considérant que cette ventilation pourrait trouver sa place à l'intérieur du bâtiment, via les gaines techniques, afin de ne pas ressortir en façade avant et ainsi respecter le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de d'éléments en saillie en façade avant (titre I, art.10 §1) n'est pas acceptable ;

Considérant que le logement mono orienté à l'arrière du rez-de-chaussée est en réalité un appartement une chambre, celle-ci étant séparée de la pièce de vie principale par une cloison fermée ;

Considérant que l'aménagement de ce logement déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de :

- **normes minimales de superficie (titre II, art.3) en ce que la superficie de la chambre (8,5m²) n'atteint pas 14m² et en ce que la superficie dédiée au séjour/cuisine (13m²) n'atteint pas 28m² ;**
- **hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que la hauteur sous plafond de la chambre (2,46m) n'atteint pas 2,5m**
- **éclairage naturel (titre II, art.10) en ce que la superficie nette éclairante (5,33m²) de la pièce de vie du logement n'atteint pas 1/5 de la superficie plancher (6m²)**

Considérant que la superficie plancher de l'immeuble n'est que d'environ 270 m² pour les 3 logements ;

Considérant que le bâtiment ne comprend que 2 garages pour les 3 logements ;

Considérant l'absence de locaux communs (espace vélos/poussettes), de locaux dédiés aux espaces de rangement et d'un local poubelles ;

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

Considérant de plus que la maison fait partie d'un quartier homogène composé essentiellement de maisons unifamiliales ;

Considérant par conséquent que la division de la maison en plusieurs unités contrevient au bon aménagement de lieux ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse et l'escalier d'accès au jardin réalisés dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

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 l'escalier, construit le long de la limite mitoyenne de droite, s'adosse entièrement à un mur mitoyen existant ;

Considérant que la terrasse, au niveau de sa profondeur la plus importante (2,90m), au centre, observe des reculs par rapport aux limites mitoyennes d'1,90m à gauche et de 2m à droite, respectant le prescrit du code civil en matière de vues ;

Considérant que celle-ci ne dépasse que de 40cm la profondeur autorisée dans le permis délivré pour la construction de l'immeuble ;

Considérant 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 acceptables ;

Considérant que les menuiseries ont été remplacées par des châssis et portes modifiant le dessin et les divisions de celles prévues au permis d'urbanisme délivré pour la construction de l'immeuble en 1966 ;

Considérant que les portes de garage en bois peint en blanc semblent avoir été modifiées dès l'origine ;

Considérant que les châssis actuels, en aluminium blanc présentent des divisions similaires et s'intègrent également discrètement au bâti ;

Considérant cependant que la porte d'entrée, en aluminium naturel, appauvrit les caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant que les conditions à imposer affecteraient l'objet de la demande ; qu'elles ne seraient donc pas accessoires ;

Considérant dès lors qu'elles dépasseraient le cadre de l'art.191 du CoBAT ;

Avis défavorable.

10^{ème} OBJET

Dossier 16942 – Demande de Monsieur et Madame David & Caroline SQUINQUEL-LAURENT pour transformer une maison unifamiliale et réaliser un escalier d'accès au jardin, avenue du Barbeau 24

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale et réaliser un escalier d'accès au jardin

ENQUETE : Du 22 février 2018 au 8 mars 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Madame LAURENT, la demanderesse et Madame SURDIACOURT, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

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

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale et réaliser un escalier d'accès au jardin ;

Considérant que la présente demande fait suite à un précédent permis d'urbanisme (n°14857) délivré pour la modification de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et la transformation intérieure d'une maison unifamiliale en 2010 ;

Considérant que ce permis d'urbanisme n'a été que partiellement mis en œuvre ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité :
 - de la modification de l'aménagement de la zone de recul
 - de la modification des escaliers intérieurs
 - de la modification des aménagements intérieurs (bureau transformé en chambre au 1^{er} étage)
 - des modifications de la façade avant

- la création d'un escalier d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée (1^{er} par rapport au niveau du jardin)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 février 2018 au 8 mars 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul a été quelque peu modifié par la réduction des murs de soutènement de l'escalier et la modification de la zone plantée ;

Considérant que ces modifications sont minimales et acceptables, mais qu'elles ne sont pas représentées dans les plans et élévation ;

Considérant que les transformations intérieures de la maison consistent en la fermeture de la mezzanine existante du 1^{er} étage (bureau), ce qui permet de créer une grande chambre supplémentaire, et en de légères adaptations des escaliers intérieurs ;

Considérant que le dessin des portes d'entrée et de garage a également été légèrement modifié par l'ajout de parties vitrées ; que le dessin des garde-corps a été revu ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques de l'immeuble, mais qu'elles ne sont pas représentées dans l'élévation de la façade avant ;

Considérant en outre qu'aucune coupe longitudinale n'est annexée à la demande de permis ;

Considérant que le projet 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 partie centrale de la terrasse, ainsi que l'escalier d'accès au jardin dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

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

Considérant que la maison voisine de gauche dispose également d'une terrasse présentant une surprofondeur et située en retrait par rapport à la limite mitoyenne, à l'arrière de son rez-de-chaussée (1^{er} étage par rapport au niveau du jardin) ;

Considérant que la partie centrale de la terrasse projetée dépasse cette profondeur totale d'un peu moins de 60 cm ;

Considérant en outre que le projet présente des reculs latéraux plantés permettant de respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites vers les propriétés voisines sans prolongation des murs mitoyens existants ;

Considérant néanmoins que la terrasse engendre des vues obliques non conformes au code civil ; qu'il y a lieu de respecter ce prescrit ;

Considérant que la demande vise en outre la modification de l'escalier d'accès au jardin, initialement prévu droit, au centre de la parcelle ;

Considérant que l'important dénivelé du terrain augmentait inutilement la profondeur de cet élément accessoire ;

Considérant de ce fait que le nouveau type d'escalier proposé permet de limiter significativement son emprise dans le jardin ;

Considérant dès lors que la demande permet de dégager la vue des habitations sur l'intérieur de l'îlot et qu'elle est de nature à améliorer les qualités esthétiques et paysagères de ce dernier ;

Considérant par conséquent 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 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- fournir une coupe longitudinale de l'immeuble incluant l'escalier projeté, les profils des constructions voisines et les différents niveaux (jardin, terrasse au niveau du sous-sol, terrasse au rez-de-chaussée)
- corriger l'élévation de la façade avant (hauteur des murs de soutènement, dessin de la porte d'entrée, dessin des garde-corps, dessin de la porte de garage, ...), de la façade arrière (dessin du garde-corps) et de la zone de recul (escalier, murets, zones plantées, ...) en fonction de la situation réellement mise en œuvre
- prévoir des dispositifs empêchant les vues obliques non conformes au code civil vers les propriétés voisines sans rehausser les murs mitoyens depuis la terrasse du rez-de-chaussée.

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

11^{ème} OBJET

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

ZONE :	Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	transformer une maison unifamiliale (construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin, rehausser une toiture, créer trois lucarnes)
ENQUETE :	du 22 février 2018 au 8 mars 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - mitoyenneté) et art. 6 (toiture - hauteur - lucarnes) du titre I du RRU
AUDITION :	Madame Natacha BODY, la demandeuse et Mesdames Stéphanie LEMAITRE et Elisa PERAHIA, les architectes.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 transformer une maison unifamiliale (construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin, rehausser une toiture, créer trois 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 rehausse de la toiture de 30 cm,
- la création de trois lucarnes, en toiture avant, arrière et latérale ;

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 qu'il s'agit d'une demande modifiée en cours de procédure, conformément à l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la demande initiale visait principalement la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin, la rehausse de toiture et la construction de deux lucarnes ;

Considérant que, suite aux mesures particulières de publicité du 28 septembre 2017 au 12 octobre 2017 et à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 26 octobre 2017, le demandeur a introduit des plans modificatifs à son initiative le 24 janvier 2018 ;

Considérant que la demande adaptée vise à construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin, rehausser une toiture, créer trois lucarnes ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 février 2018 au 8 mars 2018 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 qu'en dehors de cette dérogation, cette chambre présente de bonnes conditions d'habitabilité (13,7 m² et 2,52 m de hauteur sous plafond) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est minime et 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 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-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la toiture projetée dépasse la hauteur de la toiture de la construction voisine la plus haute et en ce que la lucarne projetée en toiture latérale dépasse les dimensions autorisées par le RRU ;

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, dans la demande modifiée (indice II) cette modification de toiture engendre une rehausse triangulaire limitée du mur mitoyen de gauche ; que le faîte sera rehaussé de 30 centimètres ;

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

Considérant dès lors que la demande modifiée (indice II) maintient la toiture à trois pans ;

Considérant que cette rehausse de toiture permet l'aménagement d'une chambre disposant de 2,30 m sous plafond sur une partie suffisante de sa superficie plancher ;

Considérant en outre que cette rehausse plus limitée de la toiture permet de limiter son impact visuel et de s'intégrer relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bâti environnant ;

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 néanmoins que la hauteur sous plafond disponible ne permet pas la création d'une volée d'escalier vers la nouvelle chambre aménagée sous les combles ;

Considérant dès lors que la demande modifiée (indice II) prévoit la création d'une lucarne dans le pan latéral de la toiture ;

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 largeur de la lucarne projetée en toiture avant est supérieure au 2/3 du développement de la façade avant et que celle en toiture latérale présente une hauteur extérieure supérieure à 2 m ;

Considérant que le projet prévoit la construction de trois 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 pour la lucarne projetée en toiture avant ne porte que sur 0,01 m ;

Considérant également que la demande modifiée (indice II) prévoit 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 lucarne projetée (indice II) en toiture latérale s'étend sur une largeur de 3 m et une hauteur de 2,90 m ;

Considérant que cette hauteur maximale découle de la typologie de la lucarne proposée, à toiture à versants ;

Considérant que le faîte de la toiture principale est prolongé pour devenir celui de cette lucarne ;

Considérant qu'elle est similaire à la lucarne existante en toiture latérale de la construction voisine de droite (n°28) ;

Considérant qu'elle permet de prolonger l'escalier et de rendre les combles accessibles ;

Considérant que la dérogation pour la lucarne projetée en toiture latérale porte sur 0,90 m ; qu'elle permet d'aligner le faîte de la lucarne au faîte de la toiture pour un rendu plus esthétique ;

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 ;

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 d'implantation (titre I, art. 3) et de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

12^{ème} OBJET

Dossier 16933 – Demande de Monsieur et Madame Pablo & Valérie LOPEZ ALVAREZ-MARECHAL pour construire une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale avec modification de la terrasse et remplacement des châssis, avenue Jean Vanhaelen 20

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale avec modification de la terrasse et remplacement des châssis

ENQUETE : du 22 février 2018 au 8 mars 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur Pablo LOPEZ ALVAREZ, le demandeur et Madame Renata ZAMBRZYCKA, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale avec modification de la terrasse et remplacement des châssis ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension en partie arrière gauche, sur trois étages, à l'arrière des sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- la construction d'une terrasse et d'un escalier droit à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la modification de menuiseries en façade avant ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 février 2018 au 8 mars 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme concernant la mise en conformité de la construction d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée, la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage et l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale a été délivré le 26 décembre 2017 ;

Considérant que la demande vise à étendre le volume existant sur trois étages, du sous-sol au 1^{er} étage, vers la limite mitoyenne de gauche (n°18) ; qu'elle s'aligne en profondeur avec l'annexe existante de droit ;

Considérant qu'elle permet d'agrandir les caves au sous-sol, l'espace cuisine au rez-de-chaussée et d'ajouter un espace à la 2^{ème} chambre au 1^{er} étage ;

Considérant que ce volume est entièrement compris entre le mur mitoyen de gauche (n°18) et l'extension existante de droit ; qu'il n'engendre donc aucune modification du mur mitoyen ;

Considérant que l'annexe permet d'uniformiser la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant par conséquent que cette extension n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'une cour basse et un escalier d'accès vers le jardin sont prévus à l'arrière du sol, du côté droit de la parcelle ;

Considérant que l'extension arrière et l'accès au jardin sont conformes aux dispositions 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 la terrasse et son escalier d'accès au jardin projetés au rez-de-chaussée, à l'arrière de la nouvelle extension, dépasse le profil mitoyen voisin de droite (n°22) de plus de 3 m et qu'il présente un retrait latéral légèrement inférieur à 3 m ;

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

Considérant que la terrasse (5 m²) dépasse en profondeur le profil mitoyen de droite (n°22) de 4 m ; que l'escalier droit vers le jardin se développe sur une profondeur de 1,20 m, portant le dépassement total de cette nouvelle construction par rapport à la construction voisine la moins profonde à 5,20 m ;

Considérant qu'ils s'adossent au haut mur mitoyen de gauche et sont entièrement compris dans le profil de la construction voisine de gauche (n°18) ;

Considérant que le niveau du jardin se situe 1,24 m plus bas que le niveau plancher de la terrasse ;

Considérant que le retrait latéral d'un peu moins de 3 m observé par rapport à la limite mitoyenne de droite (vers le n°22) permet le respect du prescrit au code civil en matière de vues ;

Considérant par conséquent que cette terrasse et son escalier droit 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-hauteur (titre I, art. 6) sont minimales et acceptables ;

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 façade avant sont légèrement modifiés pour se rapprocher encore davantage des caractéristiques architecturales d'origine du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que des petits bois sont ajoutés au niveau des impostes des châssis latéraux de l'espace sous combles et des châssis du rez-de-chaussée ;

Considérant également que la taille de l'imposte des châssis du rez-de-chaussée est un peu diminuée afin que la division horizontale s'aligne aux détails architecturaux des pilastres ;

Considérant qu'en façade avant, l'ensemble des menuiseries de couleur blanche est remplacé par des menuiseries de couleur gris clair ;

Considérant que ces changements mineurs s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le demandeur sollicite une dérogation partielle aux exigences PEB de ventilation pour la chambre située à l'avant du 1^{er} étage pour raisons techniques ;

Considérant que la demande prévoit néanmoins le placement de petits systèmes de ventilation invisibles (système Regel-air fixés sur le profil intérieurs des ouvrants), afin d'assurer un minimum de ventilation dans la pièce dont question sans atteindre le débit minimum imposé par la réglementation en la matière ;

Considérant en effet que le placement d'autres systèmes de grilles de ventilation invisibles, de dimension suffisante pour respecter les exigences de ventilation hygiénique, est techniquement impossible dans des baies cintrées ;

Considérant que le placement de grilles visibles en façade avant porterait préjudice aux qualités architecturales du bien ;

Considérant en outre qu'aucune autre solution (VMC, etc.) n'est imposable au vu de la faible ampleur des travaux prévus ;

Considérant dès lors que la dérogation partielle aux exigences PEB de ventilation est acceptable ;

Avis favorable.

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

13^{ème} OBJET

Dossier 16938 – Demande de la S.A. MANNES MOBILITY BRUSSELS 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 22 février 2018 au 8 mars 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : application de la prescription particulière 4.2. du PRAS (implantation d'un grands commerces spécialisé de moins de 3500 m²)

AUDITION : 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 du 22 février 2018 au 8 mars 2018 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 qu'une partie de la mezzanine existante de 477m² sera démolie (93 m²), déplacée et légèrement agrandie (15m²) 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 2000 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 ;
Considérant l'absence d'avis du SIAMU sur la demande ;

Avis favorable à condition de fournir un avis du SIAMU sur la demande.

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

14^{ème} OBJET

Dossier 16808 – Demande de la S.C.R.L. COLIM pour agrandir un commerce (de type supermarché) et réaliser une liaison entre les deux niveaux du parking existant, boulevard du Triomphe 20

ZONE : au PRAS : zone de forte mixité le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : agrandir un commerce (de type supermarché) et réaliser une liaison entre les deux niveaux du parking existant

ENQUETE : du 22 février 2018 au 8 mars 2018. 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)
- application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- application de l'art. 147 du COBAT: Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (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)

AUDITION : Monsieur VERSTRAETE et Madame VANDENSTRAETEN, 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 ainsi que le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à agrandir un commerce (de type supermarché) et à réaliser une liaison entre les deux niveaux du parking existant ;

Vu l'avis du SIAMU (ref C.1994.0356/8/cc/ac) du 03/04/2017;

Vu le rapport d'incidences déclaré complet par l'administration en date du 23/01/201 ;

Vu l'avis sans objection de Bruxelles-Mobilité direction Gestion et Entretien des Voiries en date du 29/01/2018 ;

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

En application avec le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) :

- Application de l'article 147 : Rapport d'incidences

En application avec les prescriptions régionales d'aménagement du territoire (PRAS) :

- Prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot
- Prescription générale 0.9 du Plan Régional d'Affectation du Sol : Clause de sauvegarde (<20%)
- Prescription particulière 4.5.1° du Plan Régional d'Affectation du Sol : Modification des caractéristiques urbanistiques

En application avec le règlement régional d'urbanisme (RRU) :

- Art. 153 §2.al2&3: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 - Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
 - Art. 6 Toiture (hauteur)
 - Art. 13 Maintien d'une surface perméable

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

Considérant que la demande fait suite à une précédente demande de permis d'urbanisme pour des travaux similaires (02afd462776) mais partiellement mise en œuvre ;

Considérant que le supermarché actuel dispose de trois entrées : une sur le boulevard du Triomphe et deux sur la chaussée de Wavre ;

Considérant que la présente demande est liée à des échanges de terrain et que des servitudes d'ancrage, d'appui et de passage ont été établies par notaire, selon le demandeur ;

Considérant que le projet prévoit ainsi l'extension de la surface de vente aux étages en application de la prescription générale 0.9 du PRAS (la superficie de planchers de commerce passe ainsi de 5.888 m² à 6.830 m², soit moins de 20 % d'extension);

Considérant que le volume de l'extension déroge au RRU en matière de profondeur (art. :4) et de toiture – hauteur (art.6) ;

Considérant que les plaques de béton lisse isolées couvrant l'extension ne seront, par après, plus visibles ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de mur mitoyen conforme au règlement communal sur les bâtisses, mais que la dérogation peut se justifier en raison des techniques de construction utilisées ;

Considérant néanmoins que cette composition du mur mitoyen doit faire l'objet d'une convention entre les parties concernées ;

Considérant que les dérogations en matière de profondeur et de toiture assurent un meilleur fonctionnement du parking ainsi que moins de nuisances (les automobilistes ne devant plus ressortir sur la voie publique pour accéder à un autre niveau du parking) ;

Considérant de plus que la suppression d'une sortie vers la chaussée de Wavre réduit les nuisances ;

Considérant que la dérogation en matière de surface perméable (art.13) est liée, entre autre, à l'extension ;

Considérant néanmoins que le demandeur prévoit une surface perméable plantée de 96 m² ;

Considérant que la nouvelle toiture sera verdurisée conformément aux dispositions du RRU, avec une végétation de type sédum, ainsi que la toiture existante pour une superficie totale de 1.997 m² ;

Considérant dès lors que la dérogation en la matière est acceptable ;

Considérant que les escaliers de secours sont situés en dehors de la propriété du demandeur et bénéficieraient d'une servitude de passage ;

Considérant néanmoins que celle-ci n'est pas fournie dans le dossier ;

Considérant que la capacité totale du parking couvert diminue légèrement passant de 154 à 146 emplacements, notamment en raison de l'établissement de la nouvelle rampe de parking liaisonnant les niveaux, mais aussi du respect des normes PMR et de la nécessité de trouver des emplacements de vélos à proximité de l'entrée ;

Considérant que cette rampe permet d'améliorer le fonctionnement du parking et donc du magasin ;

Considérant que le parking extérieur de 27 emplacements demeure inchangé ;

Considérant que la demande concerne enfin la réorganisation du point de collecte, nécessitant entre autre la construction d'un nouvel escalier et monte-charges ;

Considérant que la surface de vente passerait de 2.668 m² (situation en mai 2014) à 2.250 m² ;

Considérant ainsi que l'extension de ce supermarché vise essentiellement une amélioration de son fonctionnement dans le respect des caractéristiques urbanistiques de la zone de forte mixité ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- respecter l'avis du SIAMU (ref C.1994.0356/8/cc/ac) du 03/04/2017 ;
- fournir une copie des actes de servitude d'ancrage, d'appui et de passage ou à défaut l'accord du propriétaire concerné ;
- prévoir une convention relative à la composition des murs mitoyens.

15^{ème} OBJET

Dossier 16779 – Demande de Monsieur Angel AGUADO GIL pour régulariser, suite à PV d'infraction, l'agrandissement et la transformation de 2 maisons unifamiliales et d'un entrepôt en fond de parcelle en atelier d'entretien et de réparation de véhicules à moteur Chaussée de Wavre de 1233 à 1235

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

Au PPAS n° 6 (A.R. du 08/02/1985) : zone d'habitation, commerce et industrie et zone d'arrière bâtiments

DESCRIPTION : régulariser, suite à PV d'infraction, l'agrandissement et la transformation de 2 maisons unifamiliales et d'un entrepôt en fond de parcelle en atelier d'entretien et de réparation de véhicules à moteur

ENQUETE : Du 1er février 2018 au 15 février 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) 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)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

Considérant que, le 1^{er} mars 2018, la commission de concertation décidait de reporter son avis en vue d'obtenir des compléments d'informations relatifs à :

- la reconnaissance de l'état du sol,
- la position de la façade arrière du n° 1237 de la chaussée de Wavre au niveau de la terrasse du 1^{er} étage,
- l'état de la façade avant (photos récentes à fournir, ainsi qu'une photo avant toute peinture de cette façade à rue si disponible),
- aux caves (plans à fournir),
- l'avis du SIAMU (le plan cacheté et l'avis étant nécessaires avant toute délivrance d'un quelconque permis d'urbanisme) ;

Considérant les compléments fournis par mail en date du 16 mars 2018 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone d'habitation, commerce et industrie et zone d'arrière bâtiments du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à PV d'infraction, l'agrandissement et la transformation de 2 maisons unifamiliales et d'un entrepôt en fond de parcelle en atelier d'entretien et de réparation de véhicules à moteur ;

Considérant que la demande porte sur un ensemble construit sur 3 parcelles, à savoir, 2 parcelles à front de rue comprenant chacune une maison unifamiliale et la parcelle d'intérieur d'îlot, comprenant les ateliers et hangars ;

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

Pour les 2 maisons unifamiliales à front de rue :

- la modification de la répartition des logements dans chacune des 2 maisons (avec percement du mur mitoyen pour placer un WC dans la maison voisine)

- l'annexion de la laverie de la maison de droite au commerce de l'arrière-bâtiment
- la rehausse de la façade arrière et la modification de toiture conséquente
- l'aménagement des combles
- la réalisation de terrasses à l'arrière du 1^{er} étage des maisons
- la mise en peinture de la façade avant
- le remplacement des châssis et portes en façade avant

Pour la parcelle arrière :

- la construction d'extensions à l'arrière du rez-de-chaussée et d'un entrepôt en intérieur d'îlot
- le changement de destination des hangars vers du commerce (atelier de réparation de véhicules à moteur et boxes de garage)
- la modification du nombre d'emplacements de stationnement couverts et non couverts sur la parcelle

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1^{er} février 2018 au 15 février 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les transformations intérieures des maisons unifamiliales sont, suite aux déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation, les suivantes :

- *au n°1233 :*
 - le hall et la laverie du rez-de-chaussée sont respectivement transformés en une pièce accessoire au logement et un bureau accessoire à l'activité commerciale de l'intérieur de l'îlot,
 - les 2 chambres du 1^{er} étage, en façade avant, sont aménagées en salon, une terrasse est aménagée à l'arrière du 1^{er} étage, accessible depuis la salle à manger,
 - le 2^{ème} étage est aménagé en 4 chambres et une salle de douche, grâce à la rehausse de la façade arrière ;
- *au n°1235 :*
 - le bureau indépendant en façade avant et la cuisine du rez-de-chaussée deviennent des espaces de bureau, accessoires au logement unifamilial,
 - les 2 chambres du 1^{er} étage sont transformées en salon, en façade avant, et en cuisine et salle de bain en façade arrière, une terrasse est aménagée à l'arrière du 1^{er} étage
 - le 2^{ème} étage est aménagé en 2 chambres et une rehausse de la façade arrière est réalisée ;

Considérant que la prescription 0.12, 1° du PRAS permet la modification partielle de la destination d'un logement à condition de maintenir au moins la même superficie de logement sur le site ;

Considérant que l'ancienne laverie liée aujourd'hui au garage présente une superficie de 14,7m² ;

Considérant que le bureau indépendant rendu accessoire au logement (n°1235) dispose d'une superficie de 17,8m² ;

Considérant que le bien se situe sur une artère à vocation commerciale ;

Considérant que cette modification n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles des logements ;

Considérant dès lors que la modification partielle du logement au profit de l'extension du commerce (garage) n'est pas de nature à nuire à la fonction principale de la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant dès lors que la continuité du logement est assurée, conformément à la prescription 3.5.3° du PRAS ;

Considérant également que les transformations intérieures n'ont pas eu pour conséquence de modifier significativement les logements et améliorent quelque peu les conditions de confort et d'habitabilité de ceux-ci ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière est visible sur la photo aérienne de 1953 ; que celle-ci ne constitue donc pas une infraction vu qu'elle a été réalisée avant 1962 ;

Considérant que les 2 logements unifamiliaux, respectivement de 4 et 2 chambres, présentent des conditions d'habitabilité suffisantes ;

Considérant néanmoins qu'au 1er étage, une baie a été percée dans le mur mitoyen, entre les n°1233 et 1235, afin d'installer un wc ; que celui-ci se trouve dans la maison 1233 mais est accessible depuis le palier du 1er étage du 1235 ;

Considérant que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux ; qu'il y a donc lieu de revenir à une situation claire des limites de propriété entre les 2 bâtiments ;

Considérant que les terrasses aménagées à l'arrière du 1er étage s'adossent, entièrement à gauche, à une construction existante, et à droite, en partie à la construction mitoyenne ;

Considérant que la terrasse du n°1235 ne respecte pas le code civil en matière de vues, celle-ci engendrant des vues droites et obliques non conformes vers la propriété mitoyenne de gauche ; qu'il y a lieu de respecter le prescrit du code civil ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation d'une petite extension, entre l'arrière du n°1233 et le hangar autorisé en 1926, à droite de la parcelle et d'un entrepôt supplémentaire, à gauche de la parcelle, construit entre 1953 et 1971 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la profondeur de l'entrepôt dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et en ce que celui-ci dépasse des profils mitoyens ;

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 néanmoins que ces extensions sont présentes depuis de nombreuses années, sans qu'elles aient fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant qu'elles ont permis le développement de l'activité économique existante au rez-de-chaussée ;

Considérant de plus que la parcelle est, au plan particulier d'affectation du sol n°6, entièrement située en zone d'arrière bâtiments ; que les extensions à régulariser figurent déjà à ce plan approuvé en 1985 ;

Considérant également que cette zone est réservée exclusivement aux ateliers, commerces et dépôts, compléments de l'entreprise installée dans les limites du plan particulier ;

Considérant par conséquent que les extensions sont conformes aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que les espaces non couverts situés en zone de cours et jardins ne comportent aucune zone plantée et sont entièrement dallés ou couverts de graviers, en dérogation à l'art. 13 du titre I (maintien d'une surface perméable) du règlement régional d'urbanisme ;

Vu l'occupation de l'intérieur d'ilot par un atelier de réparation de véhicules à moteur et des boxes de garage ;

Considérant que le trafic généré par cette occupation est difficilement compatible avec des zones plantées ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture-hauteur (titre I, art. 6) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) sont acceptables ;

Considérant qu'un permis d'environnement a été délivré en 2005 pour, notamment, 15 emplacements de stationnement à l'air libre et 8 en boxes ;

Considérant cependant que ces emplacements couverts et non couverts, tels qu'autorisés au permis d'environnement, ne sont pas clairement dessinés et identifiés sur les plans de la demande de permis d'urbanisme ; qu'il y a lieu d'assurer une cohérence entre le permis d'urbanisme et le permis d'environnement ;

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 façade avant a été modifiée, sans autorisation par les actes et travaux suivants :

- l'entièreté des éléments de la façade (enduit, briques, seuils en pierre bleue, pied de façade) ont été repeints en gris foncé
- les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC blanc
- les 2 portes d'entrée d'origine ont été remplacées par des portes en bois blanc pour le n°1235 et en PVC blanc pour le n°1233
- la porte cochère a également été remplacée par un volet avec caisson extérieur en PVC blanc

Considérant que ces modifications appauvrissent les caractéristiques architecturales de ces immeuble du début du 20^{ème} siècle ; qu'il y aurait lieu de revenir à une modénature plus classique et mieux intégrée de la façade ;

Vu l'absence d'avis du SIAMU sur la demande ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la profondeur de la terrasse aménagée à l'arrière du 1^{er} étage du n°1235 à celle de la construction mitoyenne de gauche et prévoir un dispositif empêchant les vues obliques sans rehausse du mur mitoyen (bac à plantes fixe,...)
- indiquer le caractère accessoire des bureaux du rez-de-chaussée au logement et au garage et adapter le formulaire en conséquence
- supprimer le WC installé sur le palier du 1^{er} étage du 1235 et combler la baie réalisée dans le mur mitoyen
- limiter et clairement identifier, dans les plans, les emplacements de stationnement couverts et non couverts tels qu'autorisés au permis d'environnement
- revenir à une modénature plus classique et mieux intégrée de la façade en prévoyant des châssis de qualité (bois, aluminium texturé ou PVC structuré), des portes en bois s'inspirant du dessin des menuiseries d'origine, d'enlever la peinture des éléments en pierre bleue et de repeindre la façade dans un ton clair (éventuellement avec des éléments ponctuels plus foncés)
- fournir la reconnaissance de l'état du sol
- fournir l'avis du SIAMU sur la demande adaptée ainsi que les plans cachetés

- **intégrer les compléments reçus aux documents à fournir en vue de la délivrance du permis d'urbanisme**

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