

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

31-05-2018

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-DU
Monsieur H. LELIEVRE., membre BDU-DMS
Madame PATERNOSTRE B., membre Bruxelles Environnement (points 1 à 6)
Madame SELVAIS C. membre Bruxelles Environnement (points 7 à 12)
Madame R. SNAPS, ingénieure
Madame WYFFELS, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

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

1^{er} OBJET

Dossier 16962 – Demande de S.A. BENAG pour construire une maison unifamiliale en intérieur d’îlot, rue Jacques Bassem de 103 à 105

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

DESCRIPTION : construire une maison unifamiliale en intérieur d’îlot

ENQUETE : du 3 mai 2018 au 17 mai 2018. Une demande de convocation à la commission de concertation, une pétition comportant onze signatures ainsi que sept lettres de réclamations dont une hors délai nous sont parvenues en cours d’enquête.

Elles concernent principalement :

- le dépassement du bâtiment par rapport au niveau du mur mitoyen avec le n° 21 avenue Detroch, contrairement aux informations fournies sur le plan (dalle existante de fait maintenue, non rabaissée)

- la perte de vue sur un espace vert, perméable, pour les propriétés voisines (la construction en intérieur d'îlot prendrait la place d'un espace perméable qui devrait être dédié uniquement à une végétation au sol),
- l'absence d'emplacement de stationnement pour le logement supplémentaire,
- les nuisances sonores et troubles du voisinages qu'engendrerait la construction et l'exploitation d'un logement unifamilial à 3 chambres en intérieur d'îlot (bruit, vues, intimité),
- la demande de procéder à l'assainissement du sol au cas où cela n'aurait pas encore été fait,
- le caractère incomplet des informations fournies par le demandeur (bénéficiaires de la servitude de passage, ...),
- l'absence de justification concernant les dérogations liées au projet,
- le caractère incomplet et erroné du dossier de demande de permis (dalle, plantations mal placées, gabarits absents, plans de synthèse illisibles, niveaux et cotes absents, etc.) ;

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Messieurs VIELLEVOYE et DALOZE, les demandeurs, Monsieur STANDAERT, leur conseil, Monsieur Olivier DE MEULEMEESTER, l'architecte et les réclamants : Monsieur et Madame SCHRAM-GENNE, Monsieur THIJS, Madame KELLER-NOELLET, Monsieur de WILDE, Monsieur BERTIAUX, Madame OBST et Monsieur et Madame VERHELST-BARBIEAUX.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;

Considérant que la présente demande fait suite à plusieurs dossiers de demande de permis d'urbanisme ;

Vu le permis d'urbanisme 15.850, délivré en date du 2 septembre 2014, attaqué au Conseil d'Etat le 14 novembre 2014 et pour lequel le Conseil d'Etat a déclaré le recours sans objet le 26 octobre 2016 ;

Vu le permis d'urbanisme n° 16.219, délivré le 27 octobre 2015, visant à démolir un immeuble existant (ancien garage), reconstruire un immeuble à 3 appartements à front de rue ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré pour le bien, le dossier n° 16.675, délivré le 9 mai 2017 visait la régularisation, suite à PV d'infraction, des modifications en façade avant d'un immeuble de 3 logements ;

Considérant que la construction de l'immeuble en intérieur d'îlot avait été entamée et avait fait l'objet d'un arrêt de chantier pour non-respect du permis délivré ;

Considérant qu'un PV d'infraction a été dressé (PV 2016-15) pour, entre autres, le maintien de la dalle et de murs extérieurs (en fond de parcelle et côté mur mitoyen droit) de l'ancienne construction en infraction ;

Considérant que la présente demande fait suite à une division de parcelle visant à créer une parcelle indépendante en intérieur d'îlot ;

Considérant que, lors de cette division, la parcelle en intérieur d'îlot se voyait réservée une destination de jardin ;

Considérant que l'article 103 du CoBAT ne trouve pas à s'appliquer dans le cas présent, au vu de l'absence de vente du lot créé en intérieur d'îlot ;

Considérant que la présente demande de permis vise à construire, en intérieur d'îlot, un logement à 3 chambres avec jardin, présentant deux hauteurs de toiture ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 mai 2018 au 17 mai 2018 et que six lettres de réclamation, une demande d'audition, ainsi qu'une pétition comportant 11 signatures ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant également qu'une lettre de réclamation nous est également parvenue hors délai ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- le dépassement du bâtiment par rapport au niveau du mur mitoyen avec le n° 21 avenue Detroch, contrairement aux informations fournies sur le plan (dalle existante de fait maintenue, non rabaissée)
- la perte de vue sur un espace vert, perméable, pour les propriétés voisines (la construction en intérieur d'îlot prendrait la place d'un espace perméable qui devrait être dédié uniquement à une végétation au sol),
- l'absence d'emplacement de stationnement pour le logement supplémentaire,
- les nuisances sonores et troubles du voisinages qu'engendrerait la construction et l'exploitation d'un logement unifamilial à 3 chambres en intérieur d'îlot (bruit, vues, intimité),
- la demande de procéder à l'assainissement du sol au cas où cela n'aurait pas encore été fait,
- le caractère incomplet des informations fournies par le demandeur (bénéficiaires de la servitude de passage, ...),
- l'absence de justification concernant les dérogations liées au projet,
- le caractère incomplet et erroné du dossier de demande de permis (dalle, plantations mal placées, gabarits absents, plans de synthèse illisibles, niveaux et cotes absents, etc.) ;

Considérant que la demande vise la construction d'un logement unifamilial en intérieur d'îlot ; que la réglementation n'impose aucun emplacement de stationnement pour les logements unifamiliaux ;

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

Considérant que le volume projeté en fond de parcelle abrite un logement à 3 chambres qui générera une occupation et une activité importante en intérieur d'îlot et susceptible d'en perturber la tranquillité ;

Considérant que la construction en intérieur d'îlot est implantée au-delà des 3/4 de la profondeur de la parcelle, en dérogation au prescrit du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le volume sollicité est implanté contre les limites de fond et latérale droite de la parcelle ;

Considérant dès lors qu'il s'agit d'une construction partiellement érigée en mitoyenneté et non pas un bâtiment isolé ;

Considérant par conséquent que le projet déroge aux prescriptions des articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'en situation existante de droit, situation sur laquelle il y a lieu de s'appuyer pour argumenter l'octroi d'éventuelles dérogations, aucune construction ne devrait actuellement exister en intérieur d'îlot ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré pour le bien et concernant la partie située en intérieur d'îlot, prévoyait la démolition de la dalle de sol existante de fait et l'aménagement d'un jardin d'agrément planté en pleine terre (dossier n° 16.219) ;

Considérant que l'octroi de dérogations pourrait également se faire au regard du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le formulaire de demande de permis introduit sollicite uniquement la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction) ;

Considérant que la note explicative mentionne que le projet respecte les dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture – hauteur) ;

Considérant toutefois que le profil du bâtiment sollicité dépasse les profils voisins (pas de profil mitoyen du côté droit et profil d'abris de jardins du côté gauche dépassés) ;

Considérant que toute dérogation doit être sollicitée et argumentée ;

Considérant que le demandeur argumente la construction du volume en intérieur d'îlot sur l'absence de vues vers les propriétés voisines, la baisse des nuisances sonores pour les voisins et une meilleure intégration esthétique et paysagère de par la mise en œuvre d'une toiture végétale sur le bâtiment ;

Considérant que le demandeur fait également mention de la décision du fonctionnaire sanctionnateur lui imposant d'introduire, pour le 30 juin 2018 au plus tard, *« une demande de permis d'urbanisme visant un projet d'aménagement de l'intérieur d'îlot, en tenant compte des contraintes environnementales, ou, à défaut, d'une telle introduction, avoir démonté les murs de pourtour subsistant de l'ancien garage et aménagé de manière qualitative la zone de cours et jardins »* ;

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS précise que *« dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre »* ;

Considérant que la construction d'un bâtiment pour y abriter un logement familial de 3 chambres ne peut raisonnablement être assimilée à une amélioration des qualités végétales, ni même esthétique ou paysagère de l'intérieur d'îlot ;

Considérant en outre que l'imperméabilisation projetée de la parcelle en intérieur d'îlot atteindrait, selon le formulaire de demande de permis, 48 % ;

Qu'une toiture végétale ne constitue pas une amélioration suffisante de l'aménagement de la zone de cours et jardins ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme liées à l'aménagement d'un logement en intérieur d'îlot ne sont pas justifiées (titre I, art. 4 – profondeur de la construction – et art. 6 – toiture – hauteur) ;

Considérant de plus que l'implantation d'un logement d'environ 145m² en intérieur d'îlot ne vise pas à une amélioration suffisante des qualités végétales et paysagères de cet intérieur d'îlot et serait de nature à générer des nuisances excessives pour les riverains (bruits, promiscuité, vues intrusives, même si conformes au prescrit du code civil) ;

Considérant qu'il y a donc lieu de réserver, en intérieur d'îlot, des espaces suffisants pour permettre des plantations en pleine terre et l'aménagement d'un jardin ;

Considérant dès lors que l'objet de la demande contrevient au bon aménagement des lieux ;

Considérant en outre que les murs à ériger contre les limites de propriété de fond et latérale droite de la parcelle ne respectent pas le prescrit du règlement communal sur les bâtisses (art.7), à savoir être constitué de maçonnerie pleine et construits à cheval sur la limite de propriété ;

Considérant que Bruxelles Environnement a déclaré la reconnaissance de l'état du sol conforme ;

Considérant que la déclaration de conformité à laquelle le demandeur fait référence date du 23 décembre 2015 ; que cette déclaration était faite sur base du maintien de la dalle de sol ;

Considérant que les restrictions d'usage reprises dans cette reconnaissance de l'état du sol peuvent être levées moyennant le respect de l'Ordonnance Sol ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'une zone de jardin plantée en pleine terre est réalisable dans le respect de l'Ordonnance Sol ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de revoir l'aménagement à proposer pour l'intérieur d'îlot et de prévoir, au besoin, une gestion du risque adéquate ;

Considérant à titre subsidiaire que le dossier ne répond pas à toutes les demandes de renseignements complémentaires formulées par l'autorité délivrante ;

Avis défavorable.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur, (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6), ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de d'épaisseur des murs pignons (art. 7) ne sont pas octroyées et le permis d'urbanisme doit être refusé.

2^{ème} OBJET

Dossier 16966 – Demande de Monsieur Grégoire BAUCHAU pour régulariser un immeuble suite à un P.V. d'infraction (rétablir l'immeuble en maison unifamiliale) sis boulevard du Triomphe 106

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

DESCRIPTION : régulariser un immeuble suite à un P.V. d'infraction (rétablir l'immeuble en maison unifamiliale)

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

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

AUDITION : Monsieur Grégoire BAUCHAU et Monsieur de L'ESCAILLE, les demandeurs et Madame Céline SURDIACOURT, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser un immeuble suite à un P.V. d'infraction (rétablir l'immeuble en maison unifamiliale) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le réaménagement et la modification du cloisonnement des espaces intérieurs
- le remplacement des menuiseries en façade avant

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

Considérant que le bien a fait l'objet de plusieurs P.V. d'infraction pour subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements, à savoir 9, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande vise à rétablir l'immeuble en un logement unifamilial ;

Considérant qu'il s'agit d'actes et travaux permettant de mettre fin à une infraction urbanistique ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu d'imposer des délais de mise en œuvre pour ces travaux de mise en conformité, en application de l'article 192 du CoBAT ;

Considérant que la cuisine (10, 34 m²) située au sous-sol de l'immeuble donne accès à une cours basse (4 m²) aménagée en lieu et place de la citerne de récupération d'eau de pluie ; que la cuisine existante de droit est transformée en espace polyvalent ;

Considérant que la suppression de la citerne permet l'apport de lumière dans les pièces de vie du sous-sol ;

Considérant que le rez-de-chaussée accueille les pièces principales de séjour (salon et salle à manger) ; qu'un accès au jardin est assuré en partie arrière du hall d'entrée ;

Considérant que l'immeuble accueille 6 chambres et 3 salles de bain ; que chaque étage comporte deux chambres (11,7 m² et 15 m² aux 1^{er} et 2^{ème} étages et de 10 m² et 12 m² sous les combles) et une salle de bain centrale ;

Considérant que l'aménagement intérieur de la maison unifamiliale reflète le bon aménagement des lieux ;

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 l'ensemble des menuiseries d'origine en façade avant sont remplacées par des châssis et porte en PVC structuré de couleur gris gravier munis d'un faux-cintrage ;

Considérant que ces modifications en façade avant s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ; que le matériau choisi permet un entretien aisé des châssis ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du PPAS n°6 et du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable.

3^{ème} OBJET

Dossier 16967 – Demande de Monsieur Grégoire BAUCHAU pour régulariser un immeuble suite à un P.V. d'infraction (rétablir l'immeuble en maison unifamiliale) sis boulevard du Triomphe 105

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

DESCRIPTION : régulariser un immeuble suite à un P.V. d'infraction (rétablir l'immeuble en maison unifamiliale)

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

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

AUDITION : Monsieur Grégoire BAUCHAU et Monsieur de L'ESCAILLE, les demandeurs et Madame Céline SURDIACOURT, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser un immeuble suite à un P.V. d'infraction (rétablir l'immeuble en maison unifamiliale) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le réaménagement et la modification du cloisonnement des espaces intérieurs
- le remplacement des menuiseries en façade avant

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que le bien a fait l'objet de plusieurs P.V. d'infraction pour subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements, à savoir 9, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
Considérant que la présente demande vise à rétablir l'immeuble en un logement unifamilial ;
Considérant qu'il s'agit d'actes et travaux permettant de mettre fin à une infraction urbanistique ;
Considérant par conséquent qu'il y a lieu d'imposer des délais de mise en œuvre pour ces travaux de mise en conformité, en application de l'article 192 du CoBAT ;
Considérant que la cuisine (10, 34 m²) située au sous-sol de l'immeuble donne accès à une cours basse (4 m²) aménagée en lieu et place de la citerne de récupération d'eau de pluie ; que la cuisine existante de droit est transformée en espace polyvalent ;
Considérant que la suppression de la citerne permet l'apport de lumière dans les pièces de vie du sous-sol ;
Considérant que le rez-de-chaussée accueille les pièces principales de séjour (salon et salle à manger) ; qu'un accès au jardin est assuré en partie arrière du hall d'entrée ;
Considérant que l'immeuble accueille 6 chambres et 3 salles de bain ; que chaque étage comporte deux chambres (11,7 m² et 15 m² aux 1er et 2ème étages et de 10 m² et 12 m² sous les combles) et une salle de bain centrale ;
Considérant que l'aménagement intérieur de la maison unifamiliale reflète le bon aménagement des lieux ;
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 l'ensemble des menuiseries d'origine en façade avant sont remplacées par des châssis et porte en PVC structuré de couleur gris gravier munis d'un faux-cintrage ;
Considérant que ces modifications en façade avant s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ; que le matériau choisi permet un entretien aisé des châssis ;
Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du PPAS n°6 et du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable.

4^{ème} OBJET

Dossier 17009 – Demande de Monsieur et Madame Céline & Simon DEWACHTER-DE KEYZER pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et une lucarne en toiture avant, remplacer les châssis et réaménager la zone de retrait latéral d'une maison unifamiliale trois façades sise rue René Christiaens 17

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n° (42) : zone d'habitation, zone de cour et jardin et zone de recul (A.R.10 mars 1987)

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et une lucarne en toiture avant, remplacer les châssis et réaménager la zone de retrait latéral d'une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : du 3 mai 2018 au 17 mai 2018. 0 réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
Elles concernent principalement :

MOTIFS :

- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

AUDITION : Monsieur et Madame Céline & Simon DEWACHTER-DE KEYZER, les demandeurs et Monsieur CALLEWAERT, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement et en zone d'habitation, zone de cour et jardin et zone de recul du plan particulier d'affectation du sol n° 42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;
Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et une lucarne en toiture avant, remplacer les châssis et réaménager la zone de retrait latéral d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale,
- la construction d'une lucarne en toiture avant,
- la mise en conformité du remplacement des châssis et des volets battants,
- la mise en conformité du placement de deux volets extérieurs (déroulants),
- le réaménagement de la zone de retrait latéral avec remplacement du portail d'accès ;

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 3 mai 2018 au 17 mai 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'extension prévue à l'arrière du rez-de-chaussée permet d'agrandir les pièces de vie principale du logement unifamilial ;

Considérant que cette annexe s'aligne à la profondeur de la construction voisine de droite ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du bien se limite à 9,96 m, ce qui est conforme aux dispositions du PPAS (maximum 10 m) ;

Considérant que le projet s'intègre discrètement à l'ensemble de maisons ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce que le projet de réaménagement de la zone de retrait latéral prévoit d'élargir l'allée carrossable ;

Considérant que ce réaménagement prévoit également le placement d'un portail à l'alignement du décrochement de la façade avant, d'une hauteur de 1,70 m ;

Considérant que l'allée carrossable serait élargie à pratiquement 2,60 m entre l'alignement et le portail ;

Considérant que les zones de retrait latéral visent principalement au développement de la flore ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter quelque peu son imperméabilisation ;

Considérant néanmoins que la partie située à l'arrière du portail sollicité constituerait une terrasse et zone de jeux ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (article 4) en ce que le portail n'est pas implanté à l'alignement ;

Considérant néanmoins que le portail est prévu dans la prolongation du décrochement existant de la façade avant ;

Considérant que cet emplacement est régulièrement présent dans le quartier ;

Considérant dès lors que son implantation, en prolongation dudit décrochement, s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant en outre que sa rehausse à 1,70 m ne nuit pas à son intégration dans l'espace public ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôture et avant-corps de la zone de recul (art. 4) est acceptable ;

Considérant que la lucarne sollicitée en toiture avant permet l'aménagement d'une salle de douche dans les combles, au-dessus de la salle de bain existant du 1^{er} étage ;

Considérant que la hauteur dudit chien assis est identique à celle des lucarnes existantes en toitures latérales et arrière, à savoir 95 cm ;

Considérant que sa largeur, de moins de 2 m et son implantation à 1 m de la limite de propriété sont conformes aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol et du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette nouvelle lucarne s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales et ne porte pas atteinte à la cohérence de l'ensemble formé par le groupe des trois maisons dont la demande fait partie ;

Considérant que les châssis et les volets battants ainsi que les deux volets extérieurs (déroulants) à mettre en conformité conservent la teinte blanche des menuiseries d'origine ;

Considérant également que les caissons à volet placés au 1^{er} étage (un en façade avant et un en façade latérale) s'intègrent discrètement au bâti au vu de leur position proche de la corniche de la maison ;

Considérant que le volet placé en façade latérale est placé dans la baie de fenêtre ; qu'il n'est pas en saillie par rapport à la façade ;

Avis favorable à condition de prévoir un aménagement de la zone de retrait latéral plus perméable.

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'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12), ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôture et avant-corps des zones de recul (article 4) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

5^{ème} OBJET

Dossier 16999 – Demande de Monsieur et Madame Jean-Claude & Eliane VANDEWALLE - DAMIS pour construire une véranda en façade arrière d'une maison unifamiliale sise clos du Bergoje 11

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
au PL n°31/32 délivré le 1^{er} août 1986 à FLT Contractors (lot n° 11)
- DESCRIPTION :** construire une véranda en façade arrière d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 3 mai 2018 au 17 mai 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)
 - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur et Madame Jean-Claude & Eliane VANDEWALLE - DAMIS, les demandeurs.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentment et dans le permis de lotir n°31/32 délivré le 1^{er} août 1986 à flt contractors (lot n° 11) ;

Considérant qu'il s'agit de construire une véranda en façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 mai 2018 au 17 mai 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la véranda sollicitée, à l'arrière du rez-de-chaussée est visible depuis le chemin reliant le clos du Bergoje au parc du Bergoje ;

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 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 véranda projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la profondeur de la construction moyenne de plus de 3 m en ce qu'elle dépasse entièrement les profils voisins ;

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 qu'elle se développe sur l'ensemble de la largeur de la façade arrière, soit 5,49 m, et sur une profondeur de 3,31 m ; qu'elle est accolée au local de rangement existant ;

Considérant qu'elle présente une toiture en pente ; qu'elle atteint une hauteur de 2,37 m en bas de versant et 3 m en son sommet ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir (n° 31/32) en matière d'implantation (art. 3) et d'aménagement des cours et terrasses (art. 10) en ce que la véranda et la terrasse projetée ne respectent pas les dimensions autorisées ;

Considérant que la véranda n'est pas intégrée dans le bâtiment principal ;

Considérant qu'elle présente une ossature en bois et une couverture vitrée ; que des vitrages coulissants permettent de fermer le volume ;

Considérant que les poteaux de bois de l'ossature s'implantent dans l'alignement de l'annexe existante, limitant ainsi leur impact visuel depuis les constructions voisines ;

Considérant qu'il s'agit d'une structure légère ;

Considérant qu'elle est implantée à environ 5,50 m du chemin menant au parc du Bergoje ; que la parcelle est clôturée par une haie limitant ainsi son impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant que la véranda projetée participe à l'animation de la façade arrière sans nuire à la ZICHEE, ni aux caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Considérant que la terrasse projetée (klinkers) dépasse la profondeur autorisée dans le permis de lotir (3,31 m au lieu de 2,50 m) ; qu'elle est aménagée sur tout le pourtour de la véranda (environ 50 cm de largeur) ;

Considérant que cette terrasse permet de maintenir la propreté des vitrages de la véranda ;

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) et du permis de lotir (n° 31/32) en matière d'implantation (art. 3) et d'aménagement des cours et terrasses (art. 10) sont acceptables ;

Avis favorable.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) et du permis de lotir (n° 31/32) en matière d'implantation (art. 3) et d'aménagement des cours et terrasses (art. 10) sont acceptées par la commission de concertation ;

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

6^{ème} OBJET

Dossier 16963 – Demande de S.A. IMMO SAMBRE pour démolir l'immeuble de bureaux et construire un hôtel de 100 chambres, avenue Herrmann-Debroux 15 B

- ZONE :** au PRAS : zone administrative, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** démolir l'immeuble de bureaux et construire un hôtel de 100 chambres
- ENQUETE :** du 3 mai 2018 au 17 mai 2018. Une demande de convocation à la commission, 11 lettres de réclamations dont une comportant 8 signatures ainsi que deux pétitions, l'une de 27 signatures et l'autre de 20 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.
- Elles concernent principalement :
- l'opportunité du projet : du logement (un hôtel qui est aussi une activité économique) à la place de bureaux,
 - les nuisances dues à un hôtel (bruit, odeurs, terrasse d'agrément avec vue sur les voisins, bar, ...),
 - la demande de réduire la surface de la terrasse jusqu'à au moins 2 m du bord de l'immeuble avec délimitation par une balustrade pour limiter les vues plongeantes dans les jardins,
 - le manque de standing de l'hôtel projeté,
 - la demande de protéger les riverains face à l'ampleur et la durée du chantier,
 - la perte d'ensoleillement pour les parcelles voisines (étage supplémentaire),
 - l'inexactitude des limites de la parcelle faisant l'objet de la demande (portion du jardin de l'avenue Chaudron 20 incluse dans le projet, sans vente en négociation),
 - la demande de maintenir les arbustes du fond du jardin de l'av. Chaudron 20 servant d'écran végétal (vues et bruit),
 - les nuisances en matière de stationnement, déjà saturé actuellement dans le quartier (avenue Chaudron, rue Schoonejans, sous le Viaduc, etc.),
 - la demande de l'accord des pompiers concernant le passage de véhicules sous la terrasse,

- l'accès carrossable à l'hôtel trop étroit (problèmes pour les cars, les camions, impossibilité de doubler un véhicule stationné, ...).

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - hauteur- éléments techniques), art.11 (aménagement de la zone de recul) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

AUDITION : Messieurs VAN GOETHAM et DE TOFFOL, les demandeurs, Monsieur NAJEM, leur conseil, Monsieur Marc LACOUR, l'architecte et les réclamants : Monsieur DETRY, Madame TALVA, Monsieur et Madame KALAGHEICHI, Monsieur et Madame LIBAU – CROMBET, Monsieur VANHERCKE, Monsieur et Madame VANDIST – RENDERS, Monsieur et Madame GERST – WANG, Monsieur PIROTTE, Monsieur LEMAIRE.

6^{ème} OBJET

Dossier 16963 – Demande de S.A. IMMO SAMBRE pour démolir l'immeuble de bureaux et construire un hôtel de 100 chambres, avenue Herrmann-Debroux 15 B

ZONE : au PRAS : zone administrative, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : démolir l'immeuble de bureaux et construire un hôtel de 100 chambres

ENQUETE : du 3 mai 2018 au 17 mai 2018. Une demande de convocation à la commission, 11 lettres de réclamations dont une comportant 8 signatures ainsi que deux pétitions, l'une de 27 signatures et l'autre de 20 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- l'opportunité du projet : du logement (un hôtel qui est aussi une activité économique) à la place de bureaux,
- les nuisances dues à un hôtel (bruit, odeurs, terrasse d'agrément avec vue sur les voisins, bar, ...),
- la demande de réduire la surface de la terrasse jusqu'à au moins 2 m du bord de l'immeuble avec délimitation par une balustrade pour limiter les vues plongeantes dans les jardins,
- le manque de standing de l'hôtel projeté,

- la demande de protéger les riverains face à l'ampleur et la durée du chantier,
- la perte d'ensoleillement pour les parcelles voisines (étage supplémentaire),
- l'inexactitude des limites de la parcelle faisant l'objet de la demande (portion du jardin de l'avenue Chaudron 20 incluse dans le projet, sans vente en négociation),
- la demande de maintenir les arbustes du fond du jardin de l'av. Chaudron 20 servant d'écran végétal (vues et bruit),
- les nuisances en matière de stationnement, déjà saturé actuellement dans le quartier (avenue Chaudron, rue Schoonejans, sous le Viaduc, etc.),
- la demande de l'accord des pompiers concernant le passage de véhicules sous la terrasse,
- l'accès carrossable à l'hôtel trop étroit (problèmes pour les cars, les camions, impossibilité de doubler un véhicule stationné, ...).

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - hauteur- éléments techniques), art.11 (aménagement de la zone de recul) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

AUDITION :

Messieurs VAN GOETHAM et DE TOFFOL, les demandeurs, Monsieur NAJEM, leur conseil, Monsieur Marc LACOUR, l'architecte et les réclamants : Monsieur DETRY, Madame TALVA, Monsieur et Madame KALAGHEICHI, Monsieur et Madame LIBAU – CROMBET, Monsieur VANHERCKE, Monsieur et Madame VANDIST – RENDERS, Monsieur et Madame GERST – WANG, Monsieur PIROTTE, Monsieur LEMAIRE.

Arès un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis.

7^{ème} OBJET

Dossier 16965 – Demande de Monsieur Ignace WILHELMI pour transformer et agrandir une maison unifamiliale 4 façades sise avenue Cardinal Micara 92

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n°28 (16/03/1984): zone de construction ouverte
- DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale 4 façades
- ENQUETE :** du 3 mai 2018 au 17 mai 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
- AUDITION :** Monsieur et Madame WILHELMI, les demandeurs et Madame Laurence THYS, la collaboratrice de 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 à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone de construction ouverte du plan particulier d'affectation du sol n°28 arrêté par arrêté royal du 16 mars 1984 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale 4 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et en zone de retrait latéral,
- la construction de bow-windows en façades latérales,
- la modification des cloisonnements intérieurs,
- l'abattage de 5 arbres en zone de cours et jardin et en zone de recul ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 mai 2018 au 17 mai 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-construction isolée (titre I, art. 7) en ce que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le volume principal vers la zone de retrait latéral ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une extension avec toiture plate non accessible à l'arrière du rez-de-chaussée ; qu'elle permet d'agrandir les espaces de vie en ajoutant un nouveau salon ;

Considérant qu'elle sera recouverte de bardage type Siding de ton gris clair ;

Considérant qu'un débordement de 1,10 m est prévu par rapport au plan de la façade latérale de droite ;

Considérant que cette partie de l'extension implantée dans la zone de retrait latéral est implantée à 11,90 m du plan de la façade avant et à 22 m de l'alignement ;

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

Considérant que la demande déroge à la prescription II), d) du plan particulier d'affectation du sol n°28 (toitures) en ce que la toiture plate de l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée présente une pente inférieure aux pentes autorisées ;

Considérant qu'une toiture plate non accessible permet de limiter l'impact de l'extension projetée en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'un garde-corps en bois de ton gris clair est prévu sur le pourtour de la toiture ; qu'il permet l'intégration esthétique de l'extension au reste du bien ;

Considérant qu'aucune porte fenêtre ne donne accès à la toiture plate ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription II), d) du plan particulier d'affectation du sol n°28 (toitures) est acceptable ;

Considérant que la demande vise également à construire trois bow-windows, deux en façade latérale gauche et un en façade avant au-dessus du garage ;

Considérant qu'ils visent à agrandir la cuisine projetée en partie avant du bien et la salle à manger en partie centrale ;

Considérant qu'un débordement de 1,19 m et 1,09 m est respectivement prévu par rapport au plan de la façade latérale de gauche et de la façade avant ;

Considérant que, la zone de retrait latéral et la zone de recul étant orientées au sud et à l'est, ces débordements permettent un apport de lumière supplémentaire vers les nouveaux espaces de vie ;

Considérant qu'un nouvel accès secondaire est créé en façade latérale de gauche entre les deux bow-windows projetés ; qu'il permet l'accès aux espaces extérieurs depuis la cuisine ;

Considérant qu'un porche couvert est prévu au-dessus de l'entrée ; qu'il dépasse du plan de la façade latérale de droite de 1,21 m ;

Considérant que l'ensemble des volumes en décrochement, à l'exception de l'extension à toiture plate projetée à l'arrière du rez-de-chaussée, présentent des toitures en pentes recouvertes de tuiles gris foncé similaires à celles existantes en toiture ;

Considérant en outre que l'ensemble de ces extensions en zone de retrait latéral sont implantées à des distances appropriées des limites mitoyennes (minimum 3 m) ;

Considérant que les volets présents autour des baies en façade avant seront supprimés ;

Considérant que l'ensemble des châssis existants sont remplacés par des châssis en PVC structuré de ton blanc ;

Considérant qu'ils respectent les divisions existantes mais sont agrémentés de croisillons ;

Considérant que la partie supérieure des pignons (façades avant et arrière) est couverte de bardage Siding de ton gris clair, similaire à celui de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'ensemble des modifications permettent d'apporter une animation aux façades et de se rapprocher des caractéristiques architecturales du quartier (style chaumières) ;

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

Considérant en outre que ces volumes sont compris dans la zone de bâtisse telle que déterminée par le PPAS n°28 ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation-construction isolée (titre I, art. 7) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge à la prescription II), h) du plan particulier d'affectation du sol n°28 (zone de cours et jardin) en ce que la demande prévoit l'abattage de cinq arbres à hautes tiges ;

Considérant que ces 5 arbres (cerisier, érable et 3 bouleaux) ont une hauteur approximative de 10 à 12 mètres ;

Considérant que l'érable situé en zone de recul est planté contre le muret implanté à l'alignement ; qu'à terme sa croissance menace la stabilité dudit muret ;

Considérant que le bouleau en zone de recul est mort et que l'abattage d'arbres morts est dispensé de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 32, 2° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquemment ;

Considérant que le cerisier situé en fond de parcelle est malade ; qu'il est, en outre, implanté très proche de la limite mitoyenne de gauche (vers le n°90) ;

Considérant que les deux bouleaux situés en partie centrale gauche de la parcelle, de par leur taille et leur implantation, limitent l'apport de lumière vers la propriété voisine de droite (n°94) et vers les pièces de vie en partie arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que les demandeurs indiquent en séance avoir la volonté de replanter trois arbres indigènes (à moyenne tige au minimum) ;

Considérant le caractère déjà fortement végétalisé et arboré de la parcelle et du quartier ;

Considérant que la demande s'inscrit dans une gestion tenant compte de la sécurité, de la biodiversité et de l'environnement circonvoisin ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription II), h) du plan particulier d'affectation du sol n°28 (zone de cours et jardin) est acceptable ;

Avis favorable.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation - constructions isolées (titre I, art.7) et de toiture (II, d) et de zone de cours et jardin (II, h) du plan particulier d'affectation du sol n°28 sont acceptées par la commission de concertation ;

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

8^{ème} OBJET

Dossier 16833 – Demande de S.A. GREENWICH PROPERTIES pour démolir des entrepôts, construire un immeuble de 16 logements (Vignette) et construire des extensions à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage pour y aménager des bureaux (Wavre) rue de la Vignette de 1 à 9, chaussée de Wavre 1703 et boulevard du Souverain de 260 à 264

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : démolir des entrepôts, construire un immeuble de 16 logements (Vignette) et construire des extensions à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage pour y aménager des bureaux (Wavre)

ENQUETE : du 3 mai 2018 au 17 mai 2018. Une demande de convocation à la commission de concertation ainsi que 8 lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- Le manque d'emplacements de stationnement pour le projet dans un quartier déjà sous pression actuellement,
- La démesure du projet ne s'intégrant pas dans la rue de la Vignette, étroite et majoritairement constituée de maisons unifamiliales,
- L'impact visuel excessif du projet et ses caractéristiques urbanistiques ne s'intégrant pas au cadre environnant (toit plat, ,
- La profondeur excessive des étages du projet par rapport aux constructions voisines existante,
- Les vues intrusives et plongeantes dans l'intérieur d'îlot, même si conformes aux dispositions du code civil, depuis les terrasses arrières,
- Les nuisances liées au chantier,
- La demande de conserver les arbres existant dans le haut du site qui limitent le vis-à-vis,
- La demande d'assurer la fermeture permanente de la grille prévue à l'accès carrossable, afin d'éviter les intrusions en intérieur d'îlot.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur- éléments techniques) du titre I du règlement régional d'urbanisme
- application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur BAIWIR, le demandeur, Monsieur Vincent DEHON et sa collaboratrice, Madame BAECK, l'architecte et les réclamants : Monsieur BONNORON, Monsieur VANHORICK, Messieurs DEGRANDE, Madame de BELLEFROID, Monsieur TAHON, Madame SCAILLET et Monsieur CHEVAL.

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

Considérant qu'il s'agit de démolir des entrepôts, construire un immeuble de 16 logements (Vignette) et construire des extensions à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage pour y aménager des bureaux (Wavre) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition des constructions existantes (entrepôts, garages et réserve),
- la construction d'un immeuble de 16 logements le long de la rue de la Vignette,
- la réalisation d'un volume de gabarit *rez + 1* à l'arrière de l'immeuble de la chaussée de wavre pour y aménager des bureaux ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 mai 2018 au 17 mai 2018 et que 8 lettres de réclamations ainsi qu'une demande de convocation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- le manque d'emplacements de stationnement pour le projet dans un quartier déjà sous pression actuellement,
- la démesure du projet ne s'intégrant pas dans la rue de la Vignette, étroite et majoritairement constituée de maisons unifamiliales,
- l'impact visuel excessif du projet et ses caractéristiques urbanistiques ne s'intégrant pas au cadre environnant (toit plat, ,
- la profondeur excessive des étages du projet par rapport aux constructions voisines existante,
- les vues intrusives et plongeantes dans l'intérieur d'îlot, même si conformes aux dispositions du code civil, depuis les terrasses arrières,
- les nuisances liées au chantier,
- la demande de conserver les arbres existants dans le haut du site et qui limitent le vis-à-vis,
- la demande d'assurer la fermeture permanente de la grille prévue à l'accès carrossable, afin d'éviter les intrusions en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit la démolition des hangars et garages existants sur la parcelle ;

Considérant l'apport de 16 logements disposant de superficies conformes aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les 16 appartements projetés sont répartis en :

- 4 appartements à une chambre (3 au 3^{ème} étage et 1 au 4^{ème} étage),
- 7 logements à deux chambres (2 aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages et 1 au 3^{ème} étage),
- 5 appartements à trois chambres (1 au rez-de-chaussée et 2 aux 1^{er} et 2^{ème} étages) ;

Considérant que le local vélos, situé au rez-de-chaussée et facilement accessible, prévoit 18 emplacements ; que le projet inclut la réalisation d'un niveau de sous-sol abritant 19 emplacements de stationnement dont un pour personnes à mobilité réduite et 7 équipés d'une prise pour voiture électrique ;

Considérant que le sous-sol permet également le stationnement de 2 motos, sur un 20^{ème} emplacement représenté ;

Considérant que 18 caves et un local entretien sont également aménagés au sous-sol ; que le local poubelles et un local *jardin* sont prévus au rez-de-chaussée, en partie droite de l'immeuble ;

Considérant que l'article 7 du titre IV du règlement régional d'urbanisme (accessibilité des bâtiments par des personnes à mobilité réduite) prévoit un minimum de 2 emplacements pour personnes à mobilité réduite ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble neuf ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de s'assurer du respect des dispositions du titre IV du règlement régional d'urbanisme (nombre d'emplacements pour personnes à mobilité réduite, accessibilité des logements, la circulation intérieure des logements, dont la porte d'accès au logement de minimum 0,95 m de largeur, le palier précédant l'aire d'ouverture de la porte, les couloirs, etc.) ;

Considérant que la demande, le long de la rue de la Vignette, déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil du projet dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la profondeur de bâtisse maximale atteint 14,5 m, hors terrasses de 2,50 m ;

Considérant qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages, cette profondeur de bâtisse est réduite à 13,50 m, que le dernier mètre du rez-de-chaussée est aménagé en balcon longeant l'arrière des appartements ;

Considérant que la profondeur de bâtisse du 3^{ème} étage est limitée à 11,7 m, que ce niveau est également bordé par une longue terrasse à l'arrière de l'immeuble, d'une profondeur d'environ 1,35 m de profondeur ;

Considérant que le 4^{ème} étage est implanté contre l'immeuble voisin de droite (le plus élevé), qu'il se développe sur une largeur de 14,30 m ;

Considérant que l'appartement une chambre y aménagé disposera d'une terrasse qui se développe à l'arrière de l'immeuble, sur la toiture plate du 3^{ème} étage ;

Considérant que la parcelle présente une limite de propriété gauche, le long de la rue de la Vignette, oblique ; que l'immeuble projeté présente une façade arrière perpendiculaire à cette limite de parcelle sur une distance d'environ 8,50 m (mesuré perpendiculairement à la limite) ;

Considérant qu'au-delà de ces 8,50 m, la façade arrière de l'immeuble projeté le long de la rue de la Vignette se poursuit parallèlement à la voirie ;

Considérant que la partie droite de ce même immeuble présente également un angle coupé sur son dernier mètre environ au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'angle coupé se développe sur une largeur d'environ 1,75 m à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étage, le 3^{ème} étage étant aménagé en terrasse au-dessus de cet angle ;

Considérant que les terrasses prévues à l'arrière de l'immeuble, le long de la rue de la Vignette, sont implantée à moins de 3 m de la limite mitoyenne de gauche au rez-de-chaussée, à environ 4,50 m aux 1^{er} et 2^{ème} étages et 1,90 m au 3^{ème} étage ;

Considérant que les constructions voisines, dans la rue de la Vignette, sont des maisons unifamiliales, disposant de jardins aménagés ;

Considérant que ces terrasses et balcons, situés relativement proches de la limite de parcelle, sont de nature à engendrer des vues intrusives vers les propriétés voisines ;

Considérant que, du côté droit de cet immeuble, le rez-de-chaussée accueille les locaux de service (local jardin, poubelles et vélos) ;

Considérant qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étage, la profondeur de bâtisse du projet, côté droit, s'aligne à la profondeur de l'immeuble mitoyen au droit de la limite de propriété (7,40 m) ; qu'un recul d'environ 4,50 m est prévu avant de porter la profondeur de bâtisse à un peu moins de 12 m et, suivant un angle coupé d'un peu moins de 45°, à 13,50 m ensuite ;

Considérant que l'immeuble projeté le long de la rue de la Vignette présenterait donc un gabarit de *rez + 3 étages* sur la partie gauche de l'immeuble, sur une largeur d'environ 18 m, et de *rez + 4 étages* sur la partie droite de l'immeuble, sur une largeur d'environ 14 m ;

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 le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6) en ce que les volumes des cabanons ascenseurs ne sont pas entièrement intégrés au volume des toitures ;

Considérant que le dépassement de ces cabanons est limité à une dizaine de centimètres, par rapport aux niveaux des acrotères ;

Considérant que les cabanons sont implantés en retrait du plan de la façade avant de plus de 4 m ;

Considérant par conséquent que la perception de ces éléments techniques, depuis l'espace public sera limité ;

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

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce qu'aux étages, la façade avant de l'immeuble à construire le long de la rue de la Vignette présente plusieurs retraits ponctuels ;

Considérant que ces *creux* permettent une certaine animation de la façade et évitent de disposer d'un front bâti linéaire sur toute la largeur de la parcelle, à savoir un peu plus de 20,50 m ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble est implanté le long de l'alignement existant de la rue de la Vignette ;

Considérant que les 1^{er} et 2^{ème} étages présentent 3 retraits ponctuels aménagés en balcons, ainsi qu'un oriel d'une saillie de 60 cm, pour un développement de 11,30 m ; que cet oriel est interrompu par l'un des 3 balcons ;

Considérant que le 3^{ème} étage présente plusieurs décrochements en façade avant, portant le retrait d'une partie du front de bâtisse à 1,80 m ;

Considérant que certaines parties des toitures plates du 2^{ème} étage sont aménagées en balcons/terrasses ;

Considérant qu'une terrasse est prévue à l'angle gauche de la parcelle ; que cet aménagement engendre des vues non conformes aux dispositions du code civil, sur la parcelle voisine ;

Considérant que le 4^{ème} étage (partiel) est majoritairement implanté en retrait de 1,80 m par rapport à l'alignement existant de la rue de la Vignette ;

Considérant que ces retraits limitent l'impact visuel depuis l'espace public de l'immeuble projeté, situé en ZICHEE, et contribuent à l'animation de sa façade avant ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est acceptable moyennant le respect du code civil en matière de vues sans rehausse du mur mitoyen ;

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 l'immeuble permet de fermer une dent creuse ; qu'il fait le lien entre l'immeuble à appartement voisin de droite, situé à l'angle de la rue de la Vignette et du boulevard du Souverain, et d'un gabarit de rez + 5 étages et les maisons unifamiliales de la rue de la Vignette ;

Considérant que la maison unifamiliale voisine de gauche dispose d'une annexe latérale longeant la limite de propriété oblique, créant une dent creuse à l'étage ;

Considérant que l'expression architecturale du projet reflète celle d'un immeuble à appartement ;

Considérant qu'il est implanté dans la rue de la Vignette ; qu'il sera principalement visible depuis cette rue locale majoritairement composée de maisons unifamiliales ;

Considérant par conséquent que le projet devrait également, en matière d'expression architecturale, refléter une transition du tissu urbain existant ;

Considérant en outre que les matériaux et teintes proposés en façade avant dénotent avec ceux présents dans la rue de la Vignette ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à l'utilisation de matériaux et teintes plus adaptés aux caractéristiques urbanistiques de la rue de la Vignette ;

Considérant que le projet inclut la démolition des constructions existantes en intérieur d'îlot et le réaménagement de cet espace en jardin d'agrément ;

Considérant toutefois que les plans annexés à la demande ne précisent pas la hauteur des murs mitoyens maintenus après leur démolition partielle (murs soutenant les terres des jardins en intérieur d'îlot) ;

Considérant que l'architecte a précisé, en séance, qu'il serait procédé à un talutage des jardins lors de l'aménagement des abords ; qu'il y a lieu de préciser ces modifications du niveau naturel des terres ainsi que l'aménagement du jardin ;

Considérant que le traitement des limites en intérieur d'îlot n'est pas précisé en absence de mur mitoyen ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser les hauteurs, afin de disposer d'une vue précise et représentative de l'aménagement du jardin ;

Considérant par conséquent que, moyennant adaptations, la construction d'un immeuble à appartements le long de la rue de la Vignette ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m², en application de la prescription particulière 2.2.° du PRAS ;

Considérant que les bureaux projetés sont prévus le long de la chaussée de Wavre, à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage de la parcelle ;

Considérant que le volume abritant ces surfaces de bureaux dépassent les deux profils mitoyens (1701 chaussée de Wavre pour le profil droit et tant le 1705 que le 1711 chaussée de Wavre pour le côté gauche du projet) ;

Considérant dès lors que ces constructions dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ;

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

Considérant que la prescription 2.5.1° du PRAS précise que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de se prononcer sur le volume sollicité ;

Considérant que l'emplacement de ce volume est actuellement occupé par des entrepôts présentant une hauteur extérieure supérieure à celle des volumes projetés ;

Considérant que la demande vise à la construction d'un volume de gabarit *rez + 1 étage* à l'arrière des n° 1703 et 1705 de la chaussée de Wavre et d'un volume de gabarit *rez* à l'arrière du n° 1707-1709 chaussée de Wavre ;

Considérant que la façade arrière de ces constructions s'aligne sur la limite de parcelle du bien sis 1711 chaussée de Wavre ;

Considérant que les volumes à ériger ne présentent une profondeur que d'environ 8,50 m ;

Considérant que le niveau de la toiture plate du volume de gabarit *rez* (à l'arrière du 1707 chaussée de Wavre) est limité à maximum 5,73 m ; que le niveau de la toiture plate existante à l'arrière de l'immeuble mitoyen atteint 4,46 m et celui du mur mitoyen 7 m ;

Considérant dès lors que le dépassement en hauteur du volume projeté, par rapport au volume mitoyen existant reste inférieur à 1,30 m ;

Considérant en outre que l'entrepôt existant au droit de ces espaces de bureaux présente une hauteur sensiblement supérieure (pratiquement 9,50 m au faite) à celle du volume projeté ;

Considérant que le niveau supérieur du bardage de la façade en intérieur d'îlot restera inférieur au niveau du mur mitoyen entre le 1707 et le volume projeté de gabarit *rez* d'environ 30 cm ;

Considérant que le volume de gabarit *rez + 1 étage* présente un niveau maximum de 9,25 m ;

Considérant que le volume atteignant 9,25 m est occupé par le cabanon ascenseur de cette construction ;

Considérant dès lors que cette partie de la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6) en ce qu'il n'est pas intégré au volume de toiture ;

Considérant que le dépassement est limité à environ 65 cm ; qu'il est implanté contre la limite mitoyenne droite de la parcelle (1701 chaussée de Wavre) ;

Considérant que cette excroissance dépasse le niveau supérieur du mur mitoyen existant de 35 cm ;

Considérant que l'entièreté des volumes projetés à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage de la chaussée de Wavre sont compris dans le volume actuellement occupé par les entrepôts et ateliers ; qu'ils restent inférieurs aux volumes existants ;

Considérant en outre que le rez-de-chaussée projeté à l'arrière du projet est pratiquement entièrement sous le niveau du sol de la parcelle voisine de droite (1701 chaussée de Wavre) ;

Considérant que le projet permet de recréer des espaces extérieurs plantés en pleine terre, dans le respect de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptable, moyennant le respect des prescriptions du PRAS en matière de destination des locaux y aménagés ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une connexion piétonne entre la rue de la Vignette et la chaussée de Wavre ;

Considérant qu'en vue de préserver le caractère résidentiel et la quiétude de l'intérieur de l'îlot, les cheminements piétons intérieurs ne doivent pas permettre un accès traversant pour les utilisateurs ou occupants de l'immeuble de la chaussée de Wavre ;

Considérant d'autant que ces espaces prévus le long de la chaussée de Wavre sont directement accessibles par cette chaussée ;

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 projet prévoit de construire de nouveaux murs contre les murs mitoyens existants ;

Considérant dès lors que les murs mitoyens existants ne seront pas rehaussés ;

Considérant qu'au vu de l'étendue du projet, il est souhaitable d'assurer la stabilité du projet en ne s'appuyant pas sur les murs mitoyens existants ;

Considérant que l'absence de rehausse des murs mitoyens participe à la limitation de l'impact du projet sur le voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons est acceptable ;

Considérant que les photos annexées à la demande de permis semble témoigner de la présence d'amiante dans les bâtiments à démolir ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'introduire un inventaire amiante et de s'assurer de l'évacuation appropriée de ces éléments ;

Considérant également que la parcelle présente une pollution des sols ; qu'il y a lieu de s'assurer de l'état de cette pollution ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un 2^{ème} emplacement de stationnement pour PMR,
- respecter le code civil en matière de vues pour toutes les terrasses de l'immeuble à appartements,
- revoir l'expression architecturale de la partie de l'immeuble la plus proche du n° 15 de la rue de la Vignette pour lui conférer des caractéristiques architecturales plus proches des maisons mitoyennes qui la composent (réaliser un raccord plus harmonieux entre la maison unifamiliale mitoyenne et le projet, le bâtiment le plus proche du boulevard du Souverain pouvant conserver des caractéristiques d'immeuble à appartements),
- prévoir des matériaux et teintes plus adaptés aux caractéristiques urbanistiques de la rue de la Vignette,

- prévoir un recul d'environ 7m par rapport à la limite latérale gauche avant la 1^{ère} terrasse (côté rue de la Vignette),
- dessiner la hauteur des murs maintenus sur les limites mitoyennes, telle qu'elle sera réalisée après démolition,
- supprimer les espaces de bureaux donnant en intérieur d'îlot, côté chaussée de Wavre (prévoir éventuellement de l'équipement ou commerce avec une préférence pour une façade animée chaussée de Wavre),
- supprimer la connexion piétonne entre la rue de la Vignette et la chaussée de Wavre,
- réaliser un plan d'aménagement du jardin en intérieur d'îlot en précisant les replantations à prévoir et le traitement des limites de propriété sans mur mitoyen,
- préciser le niveau du talutage des terres dans le jardin, ainsi que des aménagements divers du jardin (niveaux finis et courbes de niveaux),
- introduire une reconnaissance de l'état du sol avant la délivrance du permis d'urbanisme,
- réaliser un inventaire amiante.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur et éléments techniques (titre I, art. 6), ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

9^{ème} OBJET

Dossier 16997 – Demande de Monsieur et Madame Pierre & Cécile HANOUNE pour mettre une maison unifamiliale mitoyenne en conformité, rue de la Molignée 60

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre une maison unifamiliale mitoyenne en conformité

ENQUETE : du 3 mai 2018 au 17 mai 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 : Monsieur Cécile HANOUNE, la demanderesse et Monsieur Laurent AGLAVE, 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 mettre une maison unifamiliale mitoyenne en conformité ;

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

- la construction d'une lucarne sur chaque versant de la toiture,
- l'aménagement des combles en deux chambres et une salle de bain,
- l'agrandissement de l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée,
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage,
- la modification des châssis 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 3 mai 2018 au 17 mai 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 de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée surmontée d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage dépassent les profils des constructions voisines ;

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 vise à étendre le volume existant à l'arrière du rez-de-chaussée vers la limite mitoyenne de gauche (n°58) ; qu'elle s'aligne en profondeur à l'annexe existante de droit ;

Considérant qu'elle se développe sur une profondeur de 4,31 m ; qu'elle est entièrement comprise dans le profil de la construction mitoyenne de gauche, mais qu'elle dépasse entièrement le profil mitoyen de droite ;

Considérant que l'agrandissement de l'annexe du rez-de-chaussée n'a nécessité aucune modifications des murs mitoyens ;

Considérant qu'elle permet d'agrandir le salon au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse (19,2 m²) sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que le mur mitoyen de droite (vers le n°62) d'une hauteur de 1,73 m par rapport au niveau fini du plancher de la terrasse et d'une profondeur de 4,93 m par rapport au plan de la façade arrière permet de limiter les vues vers la parcelle voisine ;

Considérant que l'accès à cette terrasse est possible via la chambre du 1^{er} étage ;

Considérant cependant que des bacs plantés sont représentés sur l'élévation arrière mais qu'ils n'apparaissent pas sur les plans ; qu'il y a dès lors lieu de lever les discordances entre les plans et l'élévation arrière ;

Considérant par conséquent que cette 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 (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la construction d'une lucarne dans chaque versant de la toiture ;

Considérant qu'elles se développent en partie gauche des pans de toiture, sur une largeur de 2,49 m et une hauteur de 1,35 m ;

Considérant qu'elles s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant qu'elles permettent l'aménagement de deux chambres (13 m² et 12,5 m²) et d'une salle de bain dans les combles ;

Considérant néanmoins que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la superficie nette éclairante pour les chambres aménagées dans les combles n'est pas suffisante ;

Considérant que les chambres situées sous les combles bénéficient d'une surface nette éclairante de 1,20 m² au lieu des 2,60 m² et 2,5 m² requis par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation porte sur des déficits de 1,4 m² (chambre 1) et 1,3 m² chambre 2) ;

Considérant que les lucarnes visées par la demande de mise en conformité sont visibles sur les photographies aériennes de 1953 ;

Considérant dès lors qu'elles sont régulières ;

Considérant que l'aménagement des combles en chambres a probablement été effectué à la même époque ; que les chambres peuvent donc légalement être considérées comme étant existantes ;

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

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du changement des menuiseries en façade avant ;

Considérant que le châssis à division tripartite du rez-de-chaussée a été remplacé par un châssis à guillotine ; que les petits bois des impostes ont été supprimés ;

Considérant que la porte d'entrée a également été remplacée ;

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

Considérant que les menuiseries du rez-de-chaussée sont en bois non peint (ton naturel) ; que l'ensemble des châssis aux étages sont peints en blanc ;

Considérant qu'il y aurait lieu de veiller à l'uniformité des couleurs des menuiseries en façade avant ; que ces coloris doivent être mentionnés sur les plans ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- veiller à la cohérence entre les plans et l'élévation arrière (bacs plantés en bout de la terrasse)
- veiller à l'uniformité des couleurs des menuiseries en façade avant ; les mentionner sur les plans

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

I, art. 6) et d'éclairément naturel (titre II, art. 10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

10^{ème} OBJET

Dossier 17013 – Demande de Monsieur Jean LAMBLOT pour construire une terrasse et un escalier en façade arrière d'une maison unifamiliale et ajouter un garde-corps en façade avant rue des Pêcheries 44A

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une terrasse et un escalier en façade arrière d'une maison unifamiliale et ajouter un garde-corps en façade avant

ENQUETE : du 3 mai 2018 au 17 mai 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)
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement et entretien des zones de recul) du titre I du RRU
- dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardin) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses

AUDITION : Monsieur Jean LAMBLOT, le demandeur et Monsieur Loïc HERMANT, 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 subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de construire une terrasse et un escalier en façade arrière d'une maison unifamiliale et ajouter un garde-corps en façade avant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité du remplacement des menuiseries et des portes d'entrée et de garage en façade avant
- la construction d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage avec escalier d'accès au jardin, en partie droite de la terrasse
- le placement d'un garde-corps métallique au 1^{er} étage en façade avant
- la mise en conformité de l'imperméabilisation totale de la zone de recul

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 mai 2018 au 17 mai 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 de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse projetée à l'arrière du 1^{er} étage et l'escalier d'accès au jardin dépassent la profondeur des profils des constructions voisines ;

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 bien soumis à la demande est une maison 3 façades ; qu'elle possède une zone de retrait latéral le long de sa façade droite ;

Considérant que la façade arrière existante dépasse de 3,50 m celle de la construction voisine de gauche (n°44) ;

Considérant que la terrasse projetée à l'arrière du 1^{er} étage se développe sur une profondeur de 2 m au-delà du volume construit ; que l'escalier menant au jardin porte la profondeur totale du complexe à 4,73 m ;

Considérant par conséquent que ces constructions dépasseront largement la profondeur du profil de la construction voisine (n°44) ;

Considérant néanmoins que la terrasse projetée est implantée en retrait par rapport aux limites mitoyennes (1,90 m à droite et 2,55 m à gauche) ; qu'elle est conforme aux dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant qu'un escalier droit de 2,73 m de long permet l'accès au jardin situé 2,45 m plus bas ;

Considérant que ces constructions permettent l'accès au jardin depuis les pièces de vie principales du bien situées au 1^{er} étage ;

Considérant que les garde-corps de la terrasse parallèles à la façade arrière sont vitrés ; qu'ils permettent de bénéficier d'une vue sur le jardin depuis les pièces de vie ;

Considérant que les garde-corps latéraux sont métalliques laqués de ton blanc (barreaux verticaux) ; qu'ils se prolongent le long de l'escalier ;

Considérant par conséquent que la construction de cette terrasse et de son escalier ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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

Considérant que la zone de recul a été entièrement dallée ; que deux emplacements de stationnement y ont été réalisés ;

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

Considérant que ces dérogations ne sont ni sollicitées, ni motivées ;

Considérant que le dernier permis délivré en 2001 (PU n°13243) prévoyait une zone de recul plantée en pleine terre à l'exception des chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'elle était clôturée à l'alignement par des murets d'une hauteur de 70 cm ;

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

Considérant qu'il y aurait lieu de revenir à un aménagement paysager de qualité respectant l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme ainsi que les articles 3 et 4 du règlement communal sur les bâtisses en se conformant à l'aménagement prévu dans le précédent permis (PU n°13243) ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses (art. 3 et 4) en matière d'aménagement de la zone de recul ne répondent nullement au bon aménagement des lieux et ne peuvent donc être accordées ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité le remplacement de la porte d'entrée et des châssis au 1^{er} étage en façade avant ;

Considérant que la porte d'entrée panneautée a été remplacée par une porte en PVC de ton blanc muni d'un vitrage en demi-cercle ;

Considérant que l'allège du châssis central du 1^{er} étage a été réduite à une hauteur de 10 cm contre environ 45 cm pour les châssis latéraux ;

Considérant qu'un garde-corps métallique laqué de ton foncé est prévu devant les hautes baies du 1^{er} étage ; qu'il se rapproche du garde-corps métallique d'origine ;

Considérant également que la porte de garage à double ouvrants est remplacée par une porte sectionnelle en PVC texturé de ton blanc ;

Considérant que les modifications effectuées en façade avant s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer les emplacements de stationnement présents en zone de recul sur l'ensemble de la demande (plans et formulaires) ;**
- **réaménager la zone de recul en jardinet planté en pleine terre et la clôturer à l'alignement, conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses en la matière et tel que prévu dans le permis d'urbanisme de 2001 (PU n°13243)**

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 et entretien des zones de recul (titre I, art.11) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zones de recul et zones latérales non aedificandi-jardinet (art. 3) et de zones de recul et zones latérales non aedificandi-clôtures et avant-corps (art. 4) sont, quant à elle, refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

11^{ème} OBJET

Dossier 16982 – Demande de Monsieur et Madame Arnaud & Aurélie DARIMONT - van MARCKE de LUMMEN pour modifier le permis de lotir 42B, délivré à M. MAHIEU le 21 janvier 1966, avenue Jean Charlier

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n° 42 zone d'habitat et zone de cours et jardins (10 mars 1987)
- DESCRIPTION :** modifier le permis de lotir 42B, délivré à M. MAHIEU le 21 janvier 1966
- ENQUETE :** du 18 avril 2018 au 17 mai 2018. Dix-huit lettres de réclamations ainsi qu'une pétition comportant 27 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.
Elles concernent principalement :
- l'opposition à l'augmentation de la hauteur de construction pour le lot 4 (6 m au lieu des 6,80 m demandés),
 - la demande d'approcher le bâtiment de l'intérieur de l'îlot du permis de lotir,
 - l'opposition à la dénaturalisation du quartier par des constructions de grande ampleur,
 - le fait que le choix de réalisation d'une toiture plate ne réduit pas les ombres portées,
 - la demande de diminuer les surfaces et hauteurs des cabanes et autres constructions de jardin, ainsi que la hauteur des haies,
 - le risque de précédent inacceptable quant aux dérogations sollicitées,
 - la demande d'appliquer strictement le PPAS 42,
 - la demande de préciser dans quelle catégorie du PPAS se trouve la voie carrossable,
 - le risque lié à l'écoulement des eaux pluviales suite à la modification de la servitude carrossable.
- MOTIFS :**
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - dérogations aux prescription II, b) (implantation), II, c) (gabarits), II, d) (toitures), II, e) (aspect des constructions) du plan particulier d'affectation du sol n° 42
 - dérogation à la prescription VII du plan particulier d'affectation du sol n° 42 (zone de cours et jardins)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

- application de l'art. 197 du COBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie)

AUDITION : Monsieur et Madame Arnaud & Aurélie DARIMONT - van MARCKE de LUMMEN, les demandeurs, leur conseil, M. Felix STANDAERT (Urban Law), les architectes : Monsieur KERVYN et Monsieur VAN DEM BERGHE, les copropriétaires du permis de lotir : Madame Chloé de HALLEUX, Monsieur Adrien LANOTTE et Madame Ilsa GODLOVITCH et les réclamants : Monsieur et Madame BAUCHAU, Madame SMETS et Monsieur LIARD, Monsieur PHILLIPS, Monsieur de CROMBRUGGHE, Monsieur HUBIN, Madame PAUL, Monsieur ROUSSEAU, Monsieur et Madame THYS-CLEMENT, Monsieur et Madame ROESSLER-TONGUE, Madame WARIN, Monsieur et Madame WILLETTE-CHEVAL, Madame Violaine MOLITOR, Monsieur François RUBBERS et son conseil, Madame Laure DEMEZ

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis, pour prendre pleinement connaissance des documents déposés en séance et pour effectuer une visite des lieux.

La commission invite le demandeur à piqueter, sur place, l'emprise des zones de bâtisse et des constructions projetées, vu que le demandeur a déclaré en séance que son projet était dessiné.

12^{ème} OBJET

Dossier 16985 – Demande de Monsieur et Madame BEBRONNE - ENGEL pour construire une lucarne dans chaque versant de toiture d'une maison unifamiliale sise avenue Paul Vanden Thoren 110

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

DESCRIPTION : construire une lucarne dans chaque versant de toiture d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 10 avril 2018 au 24 avril 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux art.6 (toiture - lucarnes) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

AUDITION : Néant. Report

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 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 construire une lucarne dans chaque versant de toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une lucarne dans chaque versant de toiture
- l'imperméabilisation totale de la zone de recul

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10 avril 2018 au 24 avril 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 de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les dimensions des lucarnes projetées dépassent celles autorisées par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne projetée en toiture avant se développe en partie supérieure droite de la toiture ;

Considérant qu'elle s'étend sur une largeur de 4,40 m et une hauteur de 1,10 m ;

Considérant que la lucarne en toiture avant dépasse la largeur des 2/3 du développement de la façade avant (4,23 m) ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière, quant à elle, se développe sur une largeur de 5,53 m et une hauteur de 3,29 m par rapport au profil de la toiture ;

Considérant dès lors que la dérogation porte sur un excédent de 1,30 m en largeur et de 1,29 m en hauteur pour la lucarne projetée en toiture arrière ;

Considérant qu'elle est construite dans le prolongement du plan de la façade arrière ;

Considérant que cette implantation augmente l'impact visuel du chien assis s'apparentant dès lors davantage à une rehausse de la façade ;

Considérant qu'un recul de 72 cm est observé par rapport à l'axe mitoyen de gauche (vers le n°108) et que le projet rehausse le mur mitoyen de droite ;

Considérant que les lucarnes sont composées d'un châssis à division tripartite à l'avant et de deux châssis, l'un constitué d'une porte fenêtre, l'autre de plus petite dimension sans division à l'arrière ;

Considérant que la construction de ces lucarnes permet l'aménagement d'une chambre parentale (12,44 m²), d'un dressing et d'une salle de douche dans les combles en lieu et place du grenier ; qu'il bénéficie d'une hauteur sous plafond de 2,30 m sur une large partie de sa superficie ;

Considérant qu'une rambarde en verre est prévue devant la partie coulissante du châssis projeté ;

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

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

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

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

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

Considérant que ces dérogations ne sont ni sollicitées, ni argumentées ;

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

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

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

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **conserver les caractéristiques de la typologie du bien en prévoyant, uniquement à l'arrière, une lucarne de maximum 2 m de hauteur, similaire à la lucarne construite avenue Vanden Thoren 76**
- **prévoir le réaménagement de la zone de recul en jardinet planté en pleine terre et la clôturer à l'alignement, à l'exception des accès aux portes d'entrée et de garage, conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses en la matière ;**

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

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