

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

27-09-2018

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-DU
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement
Madame R. SNAPS, ingénieure
Madame KUHN, architecte
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur B. COLLARD, Monsieur Ch. MAGDALIJNS, Madame Ch. WAUTERS, Monsieur H. LELIEVRE, Madame R. WYFFELS

1^{er} OBJET

Dossier 16809 – Demande de Monsieur Giuliano NOTARIANNI pour construire un immeuble de deux logements à l'arrière de la parcelle (rue Valduc), chaussée de Wavre 1498

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

DESCRIPTION : construire un immeuble de deux logements à l'arrière de la parcelle (rue Valduc)

ENQUETE : du 30 août 2018 au 13 septembre 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
-dérogations aux articles 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) et 7 (épaisseur des murs pignons) du Règlement Communal sur les Bâtisses

AUDITION : Monsieur Giuliano NOTARIANNI, le demandeur et Monsieur Dimitri CORNETTE, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un 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 construire un immeuble de deux logements à l'arrière de la parcelle (rue Valduc) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'un immeuble de 2 logements à l'arrière de la parcelle
- la mise en conformité de la maison unifamiliale existante à l'avant de la parcelle

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2018 au 13 septembre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement et la création de nouveaux logements ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle traversante, dans un îlot formé par la chaussée de Wavre, l'avenue I. Geyskens et la rue Valduc ;

Considérant qu'actuellement, une maison unifamiliale est construite à front de la chaussée de Wavre ;

Considérant que la demande porte sur la construction, dans le jardin de la maison unifamiliale, d'un immeuble à front de voirie, du côté de la rue Valduc ;

Considérant que cette construction vient s'implanter entre deux immeubles existants et ainsi refermer une dent creuse ;

Considérant que les alignements des façades avant le long de cette artère présentent des redents ; que le projet prévoit d'implanter la façade avant entre celles des constructions mitoyennes, et perpendiculairement aux limites de propriétés mitoyennes ;

Considérant que l'alignement projeté en façade avant ne permet pas l'aménagement aisé d'une zone de recul aménagée en petit jardinet, mais engendre la création d'un espace résiduel peu qualitatif ; qu'il y aurait dès lors lieu de prévoir un recul supplémentaire de la façade avant ;

Considérant également 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 (art.4) en ce que la clôture à rue ne comprend pas d'ouvrage bas en matériaux durs formant soubassement ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter ce prescrit pour la délimitation de l'espace privé avec l'espace public ;

Considérant que la parcelle serait divisée en 2, à une profondeur identique à celles des deux parcelles voisines ;

Considérant cependant qu'au niveau du rez-de-chaussée, un appentis existant (transformé en buanderie) porte la profondeur de la construction existante chaussée de Wavre à plus de 20m, soit à plus des $\frac{3}{4}$ de la parcelle divisée, telle que proposée dans la demande ;

Considérant également qu'une cour dallée constituerait le seul espace extérieur de la maison unifamiliale ;

Considérant que le nouvel immeuble à ériger serait de gabarit R+1+T à front de la rue Valduc ;

Considérant que le jardin est situé un niveau plus bas que la rue ; que le programme est donc réparti comme suit :

- **au rez-de-jardin (enterré vers la rue Valduc) : buanderie, cave, cuisine/séjour du 1^{er} duplex**
- **au rez-de-chaussée : entrée de l'immeuble, deux chambres et salle de bain du 1^{er} duplex ainsi qu'un balcon en façade arrière**
- **au 1^{er} étage : cuisine/séjour et 1 chambre du 2^{ème} duplex et balcon en façade arrière**
- **sous toiture : 2 chambres, salle de bain et buanderie du 2^{ème} duplex et loggia en façade arrière**

Considérant que la parcelle existante dispose d'une superficie de 212 m² pour 90m² de superficie construite au sol ; que l'emprise du projet serait d'environ 56m² supplémentaires, pour un total de 146m² sur la parcelle, soit pratiquement 70% ;

Considérant également que les zones de cours et jardins seraient en grande partie aménagées en terrasses dallées ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation passerait ainsi de 58 à 93%, ce qui traduit une imperméabilisation excessive de la parcelle, et notamment de l'intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que le projet ne rencontre pas l'objectif de la prescription 0.6 du PRAS qui donne priorité à l'amélioration de la qualité végétale des intérieurs d'îlots ;

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

- **la profondeur du 2^{ème} étage dépasse de plus de 3m la construction mitoyenne la plus profonde (4,94m)**
- **la toiture projetée de l'immeuble dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus haute**
- **les balcons projetés aux rez et au 1^{er} étage dépassent les profils des constructions mitoyennes**

Considérant que la création d'un immeuble de 2 logements engendre la construction d'étages présentant des dimensions relativement importantes ;

Considérant qu'hormis l'immeuble voisin de droite, l'immeuble de deux logements vient s'implanter dans un quartier homogène essentiellement composé de maisons unifamiliales de gabarit modeste et de taille sensiblement plus réduite, notamment dans la profondeur des étages ;

Considérant que la profondeur moyenne des étages des maisons de cette portion de la rue est d'environ 9,50m ;

Considérant que la profondeur projetée aux étages de l'immeuble à construire atteint 12,89m, ce qui est excessif au vu de la typologie des constructions environnantes ;

Considérant en outre que la superficie plancher hors sol projetée de l'immeuble est portée à moins de 200 m² (181m²), soit moins de 100 m²/logement ;

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

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

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) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) en ce que les rehausses projetées

des murs mitoyens ne sont pas en maçonnerie pleine de 28 cm, construites à cheval sur la mitoyenneté ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses afin de permettre l'utilisation de ce mur pour une éventuelle construction sur la propriété voisine ;

Considérant qu'en cas de réalisation d'un mur conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses, à savoir en maçonnerie pleine, d'une épaisseur de 28 cm, l'isolation par l'extérieur de ce mur nécessiterait l'autorisation (enregistrée) du propriétaire voisin ;

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

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'emplacements de stationnement à prévoir pour les nouvelles constructions à logements multiples (titre VIII, art.6) en ce que l'immeuble ne dispose d'aucun garage ;

Considérant de plus que le bien est situé en zone d'accessibilité C, moyennement desservie en transports en commun ;

Considérant par conséquent que la construction d'un immeuble de plusieurs unités contrevient au bon aménagement de lieux ;

Régularisation de l'immeuble chaussée de WAVRE :

Considérant que le dernier permis de bâtir pour la maison existante date de 1935 ;

Considérant que la demande porte donc également sur une mise en conformité de la maison unifamiliale ;

Considérant que l'ancien atelier a été transformé en buanderie ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que l'étage de cette construction n'est pas affecté ;

Considérant que 2 lucarnes ont été construites dans le versant de la pente de toiture donnant sur le passage latéral ; que ces dernières ne sont pas représentées sur les plans ;

Considérant que les combles de l'immeubles ont été aménagés en 2 chambres ; que celles-ci disposent d'une lucarne améliorant quelque peu leur habitabilité ;

Considérant néanmoins que la demande ne précise ni la surface ni la superficie nette éclairante de ces pièces ;

Considérant que les châssis et porte d'entrée d'origine ont été remplacés par des menuiseries en PVC de teinte blanche ;

Considérant que des caissons à volet extérieurs ont également été installés en façade avant ; que ceux-ci appauvrissent les caractéristiques urbanistiques de l'immeuble ;

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

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

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

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), de toiture (titre I, art. 6) et d'emplacements de stationnement (titre VIII) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art.4) et d'épaisseur des murs pignons (art.7) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus et le permis d'urbanisme doit être refusé.

2^{ème} OBJET

Dossier 17058 – Demande de Monsieur et Madame Frédéric & Florence DALLE - LOCUFIER pour modifier et rehausser le volume de toiture et aménager les combles d'une maison unifamiliale, avenue des Ablettes 31

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : modifier et rehausser le volume de toiture et aménager les combles d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 30 août 2018 au 13 septembre 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - hauteur- lucarnes) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)

AUDITION : Monsieur et Madame Frédéric & Florence DALLE - LOCUFIER, les demandeurs et Monsieur Michel VERHAEGHE, l'architecte et son collaborateur.

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 modifier et rehausser le volume de toiture et d'aménager les combles d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation et l'agrandissement du volume de toiture
- la réalisation de deux lucarnes
- l'aménagement d'une chambre et d'une salle d'eau au niveau des combles
- la modification du conduit de cheminée de la maison voisine de gauche (n°33)
- l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2018 au 13 septembre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que le projet prévoit de modifier la typologie de la toiture (à double pente) et de créer un nouveau volume de toiture en zinc de type faux-Mansart ;

Considérant que la modification de la toiture s'apparente plus à une rehausse de la façade avant, le brisis étant vertical et implanté dans le plan de la façade avant ;

Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de façade avant projetée dépasse celle des constructions mitoyennes et en ce que le volume de toiture projeté dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus haute ;

Considérant que cette modification de toiture s'accompagne d'un abaissement de la corniche ; que celle-ci est déplacée juste au-dessus des baies de fenêtres du 2^{ème} étage ;

Considérant que le premier pan de toiture vertical atteindrait 2,50m, ce qui équivaut à construire un étage supplémentaire ;

Considérant que le niveau de corniche actuel reprend celui de la maison mitoyenne de droite ;

Considérant que la maison est placée dans la perspective directe de l'avenue de la Tanche ;

Considérant que la demande déroge également en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne dépasse 2m (2,92m) ;

Considérant que cet élément débordant vient animer la façade de la maison ;

Considérant cependant que sa hauteur est excessive et rend cette intervention trop présente ;

Considérant que sa réduction aux dimensions autorisées pour les lucarnes dans le règlement régional d'urbanisme permettrait de maintenir une vue confortable vers l'extérieur depuis la chambre parentale aménagée dans les combles tout en s'intégrant d'avantage à l'esthétique de la façade ;

Considérant que la suppression de l'entablement de corniche ainsi que la rehausse de façade formant le premier pan de toiture et la lucarne en saillie engendrent un sentiment d'écrasement de la façade existante, augmentant ainsi l'impact visuel du volume projeté en toiture ;

Considérant qu'une toiture mansardée reprenant des proportions plus classiques et la création d'une lucarne réduite permettrait d'aménager confortablement les combles tout en respectant les caractéristiques urbanistiques du bien et du bâti circonvoisin ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) est acceptable, moyennant certaines adaptations ; que les dérogations en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – lucarne (titre I, art. 6) ne sont, quant à elles, pas acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur l'isolation extérieure des pignons latéraux rehaussés et la pose d'un bardage identique à celui proposé en toiture ;

Considérant que cette isolation sera posée en surplomb de la parcelle voisine de gauche ;

Considérant qu'il y a lieu d'obtenir l'accord du propriétaire voisin avant la mise en œuvre de celle-ci ;

Considérant que la demande porte également sur la réalisation d'un caisson esthétique autour du conduit de cheminée placé contre le mur mitoyen et la rehausse de celui-ci ;

Considérant que ces travaux améliorent l'intégration du conduit de cheminée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul - jardinets (art.3) en ce que celle-ci est aménagée en un emplacement de stationnement ;

Considérant que les voies carrossables dans la zone de recul sont des voies d'accès au garage et non des emplacements de stationnement non couverts ;

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

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses en matière d'aménagement de la zone de recul ne répondent nullement au bon aménagement des lieux et ne peuvent donc être accordées ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir la modification de la toiture en façade avant en maintenant le niveau de corniche existant, en prévoyant une toiture à la Mansart classique dont le brisis est incliné et en limitant la hauteur de la lucarne à 2m (mesurée verticalement)
- fournir l'accord écrit et enregistré des voisins pour la mise en œuvre de l'isolation extérieure sur leur propriété ou la supprimer
- supprimer l'emplacement de stationnement en zone de recul (plans et formulaires) et préciser l'aménagement de cette zone (zones plantées et murets de clôture)

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

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5), de toiture – lucarne (titre I, art. 6) et d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul - jardinets (art.3) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

3^{ème} OBJET

Dossier 17043 – Demande de S.P.R.L. IMMOBILIERE DANA pour transformer et agrandir une maison unifamiliale en immeuble à 3 logements, suite à un PV d'infraction, avenue Henri Schoofs 15

ZONE :	au PRAS : zone mixte au PPAS n° 6 (A.R. 08/02/1985): zone d'habitation
DESCRIPTION :	transformer et agrandir une maison unifamiliale en immeuble à 3 logements, suite à un PV d'infraction
ENQUETE :	du 30 août 2018 au 13 septembre 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- dérogations aux prescriptions II, 2) (gabarit - implantation (hauteur maximale - gabarit des bâtiments)) et IX (zone verte - aménagement de la zone verte) du plan particulier d'affectation du sol n° 6
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur Martin VAN JEUN, le demandeur et Madame Diana LUPASCU, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale en immeuble à 3 logements, suite à un PV d'infraction ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la division d'une maison unifamiliale en 3 logements,
- la construction d'extensions et de terrasses à l'arrière des sous-sols, rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages,
- la création de deux duplex aux sous-sol et rez-de-chaussée et aux 2^{ème} et 3^{ème} étages par l'aménagement des sous-sol et combles,
- la rehausse de la façade avant,
- la transformation de la toiture à versants en une toiture plate avec construction d'un 3^{ème} étage,
- la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2018 au 13 septembre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS ;

Considérant que le programme du bâtiment, tel que présenté dans la demande, est réparti comme suit :

- au sous-sol semi-enterré : les espaces communs en partie avant (3 caves et un local vélos), une buanderie et salle de douche en partie centrale suivie de la zone de nuit du duplex n°1 (62 m²) comprenant une chambre avec dressing avec accès au jardin via une cour anglaise à l'arrière du sous-sol (logement 1),
- au rez-de-chaussée : zone de jour du duplex n°1 (43 m²) avec terrasse (8,4 m²) ainsi qu'une chambre avec salle de douche (15,5 m²),

- au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre de 63,5 m² avec terrasse (logement 2),
- aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un duplex 2 chambres de 80 m² avec accès à une terrasse à l'arrière de chaque étage (logement 3) ;

Considérant que la situation existante de droit consiste en une maison unifamiliale de gabarit *rez + 1 + toiture en pentes* ; que la demande vise la régularisation de la transformation d'une maison unifamiliale en trois logements indépendants ;

Considérant que, pour accueillir le programme, les niveaux existants de droit sont agrandis par la construction d'extensions et terrasses à l'arrière de l'ensemble des niveaux ; que la façade arrière projetée présente un profil « *en escalier* » ;

Considérant que le sous-sol est agrandi sur une profondeur de 6,30 m ; qu'une nouvelle cour anglaise de 2 m de profondeur permettant l'accès au jardin situé 1 m plus haut est créée à l'arrière de celui-ci ;

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 les volumes et terrasses projetés à l'arrière du rez-de-chaussée et des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages dépassent la profondeur de la majorité 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 qu'une extension de 4,35 m de profondeur est construite à l'arrière du rez-de-chaussée en lieu et place de la terrasse existante ; qu'une terrasse (8,4 m²) pourvue d'un escalier droit d'accès vers le jardin porte la profondeur totale de l'immeuble à 21,05 m contre 14,5 m en situation existante de droit ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin dépasse le profil de la construction voisine la plus profonde (n°17) ; qu'elle dépasse également de 11,8 m la profondeur autorisée de la construction voisine de gauche (n°13), la moins profonde ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit des bâtiments) (prescription II, 2)) et de zone verte – aménagement de la zone verte (prescription IX) en ce que l'implantation de la terrasse et de son escalier projetés à l'arrière du rez-de-chaussée dépassent les gabarits maximaux autorisés et s'implantent en zone verte ;

Considérant que la profondeur de la zone de bâtisse, au PPAS, est de 15 m maximum ;

Considérant que la profondeur de la parcelle est de 25,50 m ;

Considérant que l'extension du sous-sol porte sa profondeur à 18,80 m, que la cour anglaise et l'escalier du rez-de-chaussée dépassent de 2,25 m supplémentaires la construction, dépassant déjà la profondeur de la zone de bâtisse autorisée par le plan particulier du sol n° 6 de 6,05 m ;

Considérant que ces constructions et aménagements réduisent les zones plantées dans la zone de cours et jardins et dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle (= 19,1 m) ;

Considérant que la profondeur du jardin planté est dès lors limitée à 4,50 m ;

Considérant que le projet porte le taux d'imperméabilisation de la parcelle à 74 %, soit une augmentation de l'imperméabilisation de 25 % ;

Considérant que les extensions projetées engendrent une augmentation de la superficie plancher des niveaux hors sol de 100 m², portant la superficie totale à 290 m² ;

Considérant par conséquent que les extensions sont de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les transformations sollicitées ne reflètent pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit – implantation (gabarit des bâtiments) (II, 2)) et de zone verte - aménagement de la zone verte (IX) sont excessives et donc non acceptables ;

Considérant que la demande prévoit également la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage sur une profondeur de 2,50 m ; qu'une terrasse de 1,85 m est prévue sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette terrasse est comprise dans le profil de la construction voisine la plus profonde (n° 17) ; qu'elle déroge cependant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse la profondeur autorisée de la construction voisine la moins profonde (n° 13) de 7,50 m ;

Considérant qu'aucun dispositif ne permet de respecter le code civil en matière de vues vers la propriété voisine de gauche (n° 13) ;

Considérant que les extensions accueillent les séjours des logements (environ 20,6 m² pour le logement 1 et 29 m² pour le logement 2) ; que le salon, la chambre et la salle de bain existantes de droit, respectivement au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage sont transformées en cuisines ouvertes sur les nouvelles extensions ;

Considérant qu'une extension d'une profondeur de 4,35 m, ainsi qu'une terrasse de 7,6 m², sont également prévues à l'arrière du 2^{ème} étage ; qu'elles dépassent la profondeur autorisée de la construction voisine la moins profonde (n° 13) de 5,90 m ;

Considérant que la demande prévoit l'ajout d'un living en partie arrière du duplex projeté aux 2^{ème} et 3^{ème} étages (80 m²) ; que le 2^{ème} étage est aménagé en espaces de vie (29,4 m²), une chambre (14 m²) et une salle de douche ;

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 excessives et donc non acceptables ;

Considérant que le projet vise à agrandir le 2^{ème} étage et ajouter un 3^{ème} étage à toiture plate en lieu et place de l'espace sous combles existant ;

Considérant que ces niveaux se développeront sur toute la largeur du bâtiment (5,61 m), pour une profondeur de pratiquement 13,30 m au 2^{ème} étage et de 8,90 m au 3^{ème} étage et sur une hauteur de plus de 5 m par rapport au niveau fini du 2^{ème} étage ;

Considérant que le toit à deux pentes existant est remplacé par un volume à toit plat ;

Considérant que la façade de ce nouveau volume est implantée dans le plan de la façade pour le 2^{ème} étage et en retrait d'environ 2,35 m pour le 3^{ème} étage ;

Considérant que la seule fenêtre du 2^{ème} étage en façade avant est une fenêtre large de faible hauteur, présentant une allège de plus de 1,50 m ;

Considérant que la demande prévoit qu'une partie du retrait avant du 3^{ème} étage projeté soit occupée par une terrasse de 4 m², implantée en retrait d'un peu plus de 1 m par rapport au plan de façade ; qu'un retrait de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne de droite est respecté ;

Considérant que le 3^{ème} étage, intégré au logement 3 (duplex) accueille une deuxième chambre (15 m²), ainsi qu'un petit salon ;

Considérant que la terrasse arrière, d'une superficie de 13,3 m², est aménagée sur la toiture plate de l'extension projetée à l'arrière du 2^{ème} étage ; qu'aucun dispositif ne permettant de respecter les dispositions du code civil en matière de vues n'est prévu ;

Considérant que le faîte de la toiture du voisin de droite (n°17), voisin le plus haut, se situe environ 1,50 m plus haut que le niveau de la toiture projetée ; que la toiture plate projetée est légèrement plus basse (environ 50 cm) que le faîte de la toiture de l'immeuble mitoyen de gauche (n°13) ;

Considérant en outre que ces toitures de référence sont des toitures en pente ;

Considérant que, bien que ces toitures soient peu visibles depuis l'espace public, elles constituent un élément important de la typologie du bâti ;

Considérant dès lors que la hauteur de référence des constructions mitoyennes à prendre en compte pour en évaluer l'impact visuel depuis l'espace public est celle des corniches ;

Considérant que la corniche existante est maintenue ; que l'étage supplémentaire est construit dans le prolongement du plan de la façade, pouvant dès lors être associé à une rehausse de façade ;

Considérant que la demande déroge à la prescription du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de hauteur maximale (prescription II, 2)) en ce que la hauteur de la façade avant dépasse la hauteur maximale autorisée ;

Considérant que la corniche projeté atteint une hauteur de 11,45 m, soit 1,95 m de plus que la hauteur maximale prévue au plan (9,50 m) ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur du nouveau volume de toiture dépasserait la hauteur des deux corniches voisines ;

Considérant que la façade avant projetée dépassera de 0,55 m la hauteur de la façade avant de la construction voisine de gauche (n°13) et de 0,25 m celle de la construction voisine de droite (n°17) ;

Considérant que l'implantation d'une grande partie de l'extension dans le plan de la façade avant accentue son aspect massif ;

Considérant que les caractéristiques urbanistiques du projet, en panneaux de type Eternit de couleur gris anthracite, muni de larges baies avec châssis en aluminium modifient sensiblement celles du bâtiment existant ;

Considérant qu'à l'exception de certaines constructions plus basses, l'ensemble du quartier est composé de maisons de type « rez+2+toiture à versants » ;

Considérant en outre que la terrasse située sur le toit à l'avant du 3^{ème} étage projeté sera, par sa localisation, de nature à générer des vues intrusives sur les maisons voisines de l'avenue Henri Schoofs ;

Considérant en outre qu'elle pourrait engendrer des nuisances sonores excessives pour le voisinage, d'autant que son accès est prévu depuis les pièces de vie principales du logement ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit - implantation - hauteur maximale (II, 2) et du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) ne sont pas acceptables ;

Considérant en outre que les terrasses projetées aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, ainsi que l'escalier d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée surélevé engendrent des vues non-conformes (droites et obliques) vers la propriété voisine de gauche (n°13) ; qu'il y a lieu de respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la luminosité prévue dans la pièce de vie principale du logement

1 et certaines hauteurs sous plafond (chambre du logement 1 et séjour et petit salon du logement 3) sont insuffisantes ;

Considérant que la superficie de la pièce de vie principale du logement 1 atteint 49,8 m² ; que la superficie nette éclairante n'est que de 8 m² ;

Considérant que la dérogation porte dès lors sur un déficit de 1,96 m², soit pratiquement 20 % ;

Considérant que la hauteur sous plafond dans la chambre au sous-sol (logement 1) et du séjour et petit salon aux 2^{ème} et 3^{ème} étages (logement 3) n'atteignent respectivement que 2,47 m, 2,35 m et 2,22 m ;

Considérant que les volumes sur lesquelles portent les dérogations font partie intégrante du projet d'extension de la maison unifamiliale ; qu'il y a dès lors lieu de respecter strictement les normes d'habitabilité requises par le titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) ne sont pas acceptables ;

Considérant par ailleurs que l'appartement à une chambre du 1^{er} étage présente une superficie nette de 63,5 m² ; que le PPAS prévoit que les logements doivent disposer de 65 m² minimum (prescription II, 2)) ;

Considérant qu'il s'agit d'une donnée essentielle dudit plan ; qu'il y a donc lieu de s'y conformer ;

Considérant que le respect de cette imposition serait de nature à modifier l'objet de la demande au vu de la réduction du nombre de logements qui pourraient être aménagés dans l'immeuble ;

Considérant de plus que la situation existante de droit du bien consiste en une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande traduit une surdensification de la parcelle (P/S > 2, emprise au sol d'environ 75 % et densité de logement > 200) ;

Considérant, en outre, que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que l'épaisseur des murs mitoyens prévus au sous-sols n'est pas suffisante ;

Considérant que l'extension projetée au sous-sol comportera, sur les 2,85 derniers mètres, un mur mitoyen gauche (vers le n°13) d'une épaisseur de 28 cm avec isolant extérieur de 10 cm ; que les murs entourant la cour anglaise, implantés sur la limite mitoyenne, ne présentent que 20 cm d'épaisseur ;

Considérant que le règlement communal sur les bâtisses impose que les murs mitoyens au sous-sol respectent une épaisseur de minimum 38 cm et soient constitués de maçonnerie pleine ; qu'il y a lieu de respecter ces dispositions ;

Considérant que la demande prévoit également d'isoler le mur mitoyen de gauche (vers le n°13) par l'extérieur ;

Considérant que cette isolation par l'extérieur ne peut être effectuée sans accord préalable enregistré du propriétaire de la construction voisine de gauche (n°13) ;

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

Considérant en outre que la demande porte sur la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant ;

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 le grand châssis en bois à division bipartite avec petits bois dans les impostes a été remplacé par un châssis en PVC de ton blanc à division bipartite dépourvu de petits bois ;

Considérant que les châssis prévus pour les baies du 2^{ème} et 3^{ème} étages sont en aluminium de ton anthracite ; que les autres châssis sont maintenus en bois de ton gris clair ;

Considérant que les divisions existantes au niveau de l'imposte de la porte d'entrée sont supprimées ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'homogénéiser les matériaux et coloris des menuiseries en façade avant ;

Considérant que les transformations sollicitées modifient sensiblement les caractéristiques urbanistiques du bien, repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que ces transformations seraient de nature à porter préjudice aux qualités architecturales du bien ;

Considérant que, pour respecter le bon aménagement des lieux, les conditions à imposer à la demande modifieraient l'objet de la demande ; qu'elles ne seraient donc pas accessoire ;

Considérant par conséquent que ces conditions dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT ; qu'il a dès lors lieu de se prononcer négativement sur la demande ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

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), de hauteur de la façade avant (titre I, art.5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6), aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7), ainsi qu'aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit - implantation (hauteur maximale - gabarit des bâtiments et superficie des logements) (prescriptions II, 2)) et aménagement de la zone verte (prescription IX) ne sont pas octroyées et le permis d'urbanisme doit être refusé.

4^{ème} OBJET

Dossier 17042 – Demande de S.P.R.L. IMMOBILIERE DANA pour augmenter le volume construit d'un immeuble de 3 logements, changer sa toiture et sa façade avant, suite à un PV d'infraction, avenue Henri Schoofs 13

ZONE : au PRAS : zone mixte
 au PPAS n° 6 (A.R. 08/02/1985): zone d'habitation

DESCRIPTION : augmenter le volume construit d'un immeuble de 3 logements, changer sa toiture et sa façade avant, suite à un PV d'infraction

ENQUETE : du 30 août 2018 au 13 septembre 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments - hauteur maximale))

AUDITION : Monsieur Martin VAN JEUN, le demandeur et Madame Diana LUPASCU, l'architecte.

Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentment et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit d'augmenter le volume construit d'un immeuble de 3 logements, changer sa toiture et sa façade avant, suite à un PV d'infraction ;

Considérant que l'immeuble accueille de droit (PU n°4102 délivré en 1934) trois logements ;

Considérant que chaque logement d'environ 35 m² est composé, de droit, d'une salle à manger, d'une cuisine et d'une chambre ; que les combles sont composés de greniers ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'extensions et de terrasses à l'arrière des rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages,
- la création d'un duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages,
- le rehausse de la façade avant,
- la transformation de la toiture à versants en une toiture plate avec construction d'un 3^{ème} étage et l'aménagement d'une terrasse à l'arrière,
- la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2018 au 13 septembre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS ;

Considérant que le programme du bâtiment, tel que présenté dans la demande, est réparti comme suit :

- au sous-sol : 3 caves, un local vélo et un local rangement,

- au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre de 68 m² avec accès au jardin (logement 1),
- au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre de 60 m² avec terrasse (logement 2),
- aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un duplex 2 chambres de 94 m² avec accès à une terrasse par niveau aménagé (logement 3) ;

Considérant que la demande vise à agrandir les logements existants en construisant des extensions et terrasses à l'arrière de l'ensemble des niveaux ; que la façade arrière présente un profil « *en escalier* » ;

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 les volumes et terrasses projetés à l'arrière du rez-de-chaussée et des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages dépassent la profondeur des constructions voisines ;

Considérant également que la demande déroge à la prescription du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit - implantation (gabarit des bâtiments) (II, 2)) en ce que la profondeur de bâtisse dépasse 15 m au rez-de-chaussée et 1^{er} étage (partie arrière aménagée en terrasse) ;

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'une extension de 6,50 m de profondeur est construite à l'arrière du rez-de-chaussée ; que la terrasse de 9,8 m² prévue en partie arrière droite du rez-de-chaussée porte la profondeur totale de l'immeuble à 18,80 m ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'extension s'aligne à la profondeur de la construction voisine la plus profonde (n°11) et dépasse de 3,24 m la profondeur autorisée de la construction voisine la moins profonde (n°15) ; que la terrasse projetée dépasse de 3,03 m la profondeur de la construction voisine la plus profonde (n°11) ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée, hors terrasse, atteint 15,77 m, que la dérogation aux prescriptions du PPAS en matière de gabarit se limite donc à 77 cm ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée permet l'aménagement d'une pièce principale de vie, cuisine incluse, de dimensions confortables (43,8m²) pour le logement une chambre y aménagé ;

Considérant que la terrasse de 9,8 m² est prévue en partie arrière droite du rez-de-chaussée ; qu'elle est située légèrement en hauteur (+ 57 cm) par rapport au niveau du jardin ;

Considérant qu'un recul de 1,90 m est observé par rapport à la limite mitoyenne de gauche (vers le n°11) ; qu'un escalier à deux marches permet l'accès au jardin depuis la terrasse ;

Considérant qu'elle dépasse de 3,03 m la profondeur de la zone de bâtisse autorisé par le plan particulier du sol n°6 ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un aménagement traditionnel de zone de cours et jardins ;

Considérant que le niveau de cette terrasse, par rapport à celui du jardin, reste inférieur à 60 cm ;

Considérant dès lors que son aménagement respecte les dispositions du PPAS ;

Considérant toutefois qu'elle génère des vues obliques vers la propriété voisine de droite ; qu'il y a lieu de respecter de code civil en matière de vues en matière de vues ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du PPAS en matière de gabarit des bâtiments (prescription II, 2) est minime et acceptable en ce qui concerne la construction de l'extension et l'aménagement de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée, moyennant le respect du code civil en matière de vues obliques ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage sur une profondeur de 4,86 m ; qu'une terrasse de 1,64 m est prévue sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette terrasse s'aligne à la profondeur de la construction voisine la plus profonde (n°11) ; qu'elle dépasse la profondeur autorisée de la construction voisine la moins profonde (n°15) de 3,24 m ;

Considérant que l'extension permet l'aménagement d'un séjour – cuisine – salle à manger de 35,5 m² pour le logement 2 ;

Considérant que seule la terrasse sollicitée à l'arrière du 1^{er} étage dépasse de la zone de bâtisse du PPAS ; que ce dépassement est limité à 77 cm et que la terrasse s'intègre au bâti circonvoisin ;

Considérant toutefois que l'aménagement de la terrasse, tel que projeté, engendre des vues droites et obliques vers la propriété voisine de droite ; qu'il y a lieu de se conformer aux dispositions du code civil ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit des bâtiments (prescription II, 2)) liée à l'extension et la terrasse du 1^{er} étage est minime et acceptable, moyennant le respect du code civil en matière de vues ;

Considérant qu'une extension d'une profondeur de 3 m, ainsi qu'une terrasse de 5 m², sont également prévues à l'arrière du 2^{ème} étage ; qu'elles dépassent les deux profils des constructions voisines ;

Considérant que le 2^{ème} étage comportait les combles du bien (greniers) ; que la demande prévoit la construction d'un 3^{ème} étage à toiture plate pour l'aménagement d'un duplex (logement 3) ;

Considérant que le 3^{ème} étage sollicité se développerait sur toute la largeur du bâtiment (5,50 m) et sur la profondeur du corps de logis principal (9,25 m) ; que sa hauteur atteindra 3,17 m ;

Considérant que l'extension du 2^{ème} étage permet l'aménagement d'une seconde chambre pour le duplex projeté aux 2^{ème} et 3^{ème} étages (94 m²) ; que le 2^{ème} étage est aménagé en deux chambres (13 m² et 17,7 m²), deux salles de douche, une buanderie et une toilette séparée ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du 2^{ème} étage est portée, hors terrasse, à 12.27 m ; que cette profondeur est conforme aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol ; que la terrasse présente une profondeur de 1,71 m et est donc également conforme aux prescriptions du plan ;

Considérant toutefois que cette terrasse engendre également des vues droites et obliques vers la propriété voisine de droite ; qu'il y a lieu de respecter les dispositions du code civil ;

Considérant que le toit à deux pentes existant est remplacé par un toit plat ;

Considérant que le 3^{ème} étage accueille les pièces de séjour principales (34,6 m²), ainsi qu'une terrasse de 8,3 m² aménagée sur la toiture plate de l'extension du 2^{ème} étage ;

Considérant que la terrasse projetée à l'arrière du 3^{ème} étage engendre également des vues non conformes au code civil ;

Considérant que cette transformation du 3^{ème} niveau modifie sensiblement les caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant néanmoins que les volumes arrières du bien présentent une certaine uniformité ;

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 en ce qui concerne les profondeurs et hauteurs arrières ;

Considérant que la demande déroge à la prescription du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit - implantation - hauteur maximale (II, 2) en ce que la hauteur de la façade avant dépasse la hauteur maximale autorisée ;

Considérant que la corniche projeté atteint une hauteur de 13,59 m, soit 4,09 m de plus que la hauteur maximale prévue au plan (9,50 m) ;

Considérant que la nouvelle toiture plate projetée dépassera de 2,84 m la hauteur de la toiture mitoyenne la plus basse (n° 11) ; que le faite de la toiture du voisin de droite (n°15), voisin le plus haut, se situe 1,28 m plus bas que le niveau de la toiture plate projetée ;

Considérant dès lors que ce 3^{ème} étage déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce qu'il dépasse des deux profils mitoyens ;

Considérant en outre que ces toitures de référence sont des toitures en pente ; qu'elles sont peu visibles depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que la hauteur de référence des constructions mitoyennes à prendre en compte pour en évaluer l'impact visuel depuis l'espace public est celle des corniches ;

Considérant que la corniche existante est maintenue ; que l'étage supplémentaire est construit dans le prolongement du plan de la façade avant ;

Considérant par conséquent qu'il s'agit d'une rehausse de façade ;

Considérant dès lors que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur du nouveau volume de toiture dépasserait la hauteur des deux corniches voisines ;

Considérant que la façade avant projetée dépassera de 6,41 m la hauteur de la façade avant de la construction voisine de gauche (n°11) et de 4,24 m celle de la construction voisine de droite (n°15) ;

Considérant dès lors que cet étage est entièrement en dérogation aux prescriptions de l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le 3^{ème} étage présente un recul partiel d'environ 2,40 m par rapport au plan de la façade avant, sur une largeur de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne de droite (vers le n°15) ;

Considérant que l'implantation de la majeure partie du 3^{ème} étage dans le plan de la façade avant accentue son aspect massif ;

Considérant que les caractéristiques urbanistiques du 3^{ème} étage du projet, en panneaux de type Eternit de couleur gris anthracite, muni d'une grande baie avec châssis en aluminium modifie sensiblement celles du bâtiment existant ;

Considérant qu'à l'exception de certaines constructions plus basses, l'ensemble du quartier est composé de maisons de type « rez+2+toiture à versants » ; que la maison concernée par la demande est l'une des plus hautes de la rue ;

Considérant par conséquent que cette modification de toiture serait de nature à modifier excessivement les caractéristiques urbanistiques du bien qui ne s'intégreraient plus à celles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art.6), ainsi qu'au plan particulier d'affectation du sol n° 6 (prescription II, 2) en matière de hauteur maximale liées à la construction du 3^{ème} étage et à l'aménagement de sa terrasse arrière ne sont pas acceptables ;

Considérant que la superficie du logement 2 est inférieure à 65 m² ;

Considérant que la demande ne déroge pas à la prescription du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de surface des logements (prescription II, 2)), vu qu'il s'agit d'un logement existant de droit et que la demande prévoit une augmentation de la superficie de ce logement ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la luminosité prévue dans la pièce de vie principale du logement 1 au rez-de-chaussée est insuffisante ;

Considérant que la superficie du living (séjour + cuisine) atteint 43,8 m² ; que la superficie nette éclairante n'est que de 7,5 m² ;

Considérant que la dérogation porte dès lors sur un déficit de 1,26 m², soit environ 15 % ;

Considérant qu'il s'agit d'un nouveau volume ; que l'agrandissement de la baie est facilement réalisable ;

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

Considérant en outre que la demande porte sur la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant ;

Considérant que les grands châssis en bois à division tripartite avec petits bois dans les impostes ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc à division tripartite dépourvus d'imposte ;

Considérant que le châssis prévu pour la baie du 3^{ème} étage est en aluminium de ton anthracite ; que les petits châssis sont maintenus en bois de ton blanc tandis que la porte d'entrée est peinte en ton gris-brun ;

Considérant que la façade avant du bien présente des caractéristiques architecturales de qualité ; qu'il y a lieu de prévoir une mise en valeur de celles-ci ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'homogénéiser les matériaux et coloris des menuiseries en façade avant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **conserver un volume de toiture en pentes, éventuellement muni de lucarnes (revoir la configuration du duplex supérieur en conséquence),**
- **supprimer la terrasse à l'arrière du 3^{ème} étage,**
- **respecter le code civil en matière de vues depuis les terrasses arrières,**
- **augmenter les dimensions de la baie vitrée à l'arrière du rez-de-chaussée en vue de se conformer aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel de la pièce de vie principale (titre II, art. 10),**
- **homogénéiser les matériaux et coloris des menuiseries en façade avant et prévoir des menuiseries participant à la mise en valeur des qualités architecturales du bien.**

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), ainsi qu'aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit des bâtiments (prescription II, 2)) sont acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art.5) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10), ainsi qu'aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de hauteur maximale (prescription II, 2)) sont, quant à elles, refusées ;

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

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

5^{ème} OBJET

Dossier 16914 – Demande de l'A.S.B.L. HOME "LA BLANCHE FONTAINE" pour construire un immeuble de trois logements rue Adolphe Keller 4

ZONE : au PRAS : zone d'habitation
au PPAS n° 6 : zone d'habitation et zone verte (A.R. 8/2/1985)

DESCRIPTION : construire un immeuble de trois logements

ENQUETE : du 30 août 2018 au 13 septembre 2018. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- les terrasses à l'arrière qui ne respectent pas les règlements en vigueur et offrent des vues directes et indiscretes sur le jardin et l'appartement du n°6
- la zone de recul qui est dépourvue d'espaces verts
- la mise en place d'un 'comité d'information' entre les habitants et l'architecte/l'entrepreneur afin de limiter au maximum les désagréments causés par le chantier au vu de l'étroitesse de la rue

MOTIFS :

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - hauteur) et art.10 (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) du titre I du RRU
- dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n°6 (gabarit - implantation (hauteur maximale))
- dérogation à la prescription II, 4) du plan particulier d'affectation du sol n°6 (toiture)
- dérogations aux articles 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) et 7 (épaisseur des murs pignons) du Règlement Communal sur les Bâtisses

AUDITION : Monsieur Michel MICHIELS, le demandeur et Madame Cécile FERAUGE, l'architecte, Monsieur DELADRIERE et Monsieur SCHILANSKY, les réclamants.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentment et en zone d'habitation et zone verte du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble de trois logements ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2018 au 13 septembre 2018 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- les terrasses à l'arrière qui ne respectent pas les règlements en vigueur et offrent des vues directes et indiscrettes sur le jardin et l'appartement du n°6
- la zone de recul qui est dépourvue d'espaces verts
- la mise en place d'un 'comité d'information' entre les habitants et l'architecte/l'entrepreneur afin de limiter au maximum les désagréments causés par le chantier au vu de l'étroitesse de la rue

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition d'un entrepôt existant construit sans autorisation,
- la construction d'un immeuble de gabarit *rez + 2 + Toiture*, côté gauche de la parcelle, et de gabarit *rez + 3 + Toiture*, côté droit de la parcelle,
- la réalisation de 3 garages au rez-de-chaussée, ainsi que les caves (3), le local poubelles et l'accès au jardin
- l'aménagement de 3 appartements à 2 chambres aux 1er et 2ème étages et le 3ème en duplex au 3ème étage et sous toiture

Considérant que la parcelle est aujourd'hui occupée par un hangar ; qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour la construction de ce bâtiment ;

Considérant que cette construction n'est pas qualitative et que son implantation ne répond ni aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ni au bon aménagement des lieux ;

Considérant l'apport de nouveaux logements de qualité de plus de 100m² ;

Considérant que les 3 logements, tels que présentés, respectent les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet est une nouvelle construction qui referme le front bâti ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) en ce que celle-ci n'est pas implantée à l'alignement ;

Considérant la particularité de la parcelle, située dans un angle de la rue ; que l'alignement prévu au plan particulier d'affectation du sol est oblique par rapport aux limites mitoyennes de la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit une façade avant assurant une transition cohérente entre les 2 fronts bâtis existants par des volumes en redent à différentes profondeurs ;

Considérant également que cette configuration permet d'articuler cette large façade d'environ 12m et d'ainsi animer celle-ci ;

Considérant de plus que l'implantation de la façade avant est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

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

Considérant que l'immeuble à construire s'adosse quasi entièrement à la construction mitoyenne de droite ;

Considérant qu'à gauche, la construction (dépôt lié au commerce) est anormalement basse (rez) et implantée en fond de parcelle ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que le niveau de corniche de l'oriel dépasse celui de la construction mitoyenne la plus haute (de droite) ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est limitée à environ 60cm ; qu'elle ne porte que sur un élément ponctuel de la façade, un oriel de 3,80m de large ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit - hauteur maximale (prescription II, 2) en ce que la hauteur de l'immeuble dépasse les 9,50m autorisés (10,55m pour le côté droit de l'immeuble) ;

Considérant que l'immeuble présente un gabarit de 3 étages + toiture, conforme au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la dérogation est principalement liée à la hauteur de l'oriel (11,65m), qui vient déborder de la toiture en pente de l'immeuble et au niveau de corniche projeté en façade arrière (11,28 en façade arrière) ;

Considérant que cette hauteur dérogatoire permet de réaliser des constructions répondant aux normes d'isolation et d'acoustique actuelles tout en maintenant des hauteurs sous plafond confortables et d'intégrer les éléments techniques liés aux ventilations double flux répondant aux normes PEB actuelles ;

Considérant de plus que le profil de l'immeuble projeté reste inclus dans la construction de référence (de droite) et présente une bonne intégration dans le bâti environnant existant ;

Considérant que le projet prévoit également la construction d'une lucarne en toiture arrière ; que celle-ci déroge à la prescription II, 4) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de toiture en ce que sa hauteur dépasse 1,5m ;

Considérant que cette lucarne dispose de dimensions limitées (1,70 sur 1,70m), qu'elle s'intègre discrètement à la toiture et permet de fournir à la chambre aménagée en toiture une vue directe ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit - hauteur maximale (prescription II, 2) et de toiture (prescription II, 4) sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit, à l'arrière des étages, la construction d'une annexe sur 3 niveaux ainsi que des terrasses et un escalier d'accès au jardin depuis le 1^{er} étage ;

Considérant 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) en ce qu'elles dépassent le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant que l'annexe est construite le long de la limite mitoyenne de gauche et observe un recul de plus de 7m par rapport à celle de droite ;

Considérant que ces volumes en débord de la façade arrière accueillent les chambres principales des logements ;

Considérant que la profondeur de ces extensions reste incluse dans la profondeur autorisée par le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la dérogation en profondeur reste limitée à moins d'1,50m pour ces volumes ;

Considérant que seule la terrasse du 1^{er} étage engendre une rehausse du mur mitoyen de droite ; que celle-ci est néanmoins minime (1m sur 0,7m) ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin depuis la terrasse du 1^{er} étage ainsi que les terrasses projetées aux 2^{ème} et 3^{ème} étages présentent des reculs de plus de 3m (respectivement 3,90m, 3,45m et 7,70m) par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant également que la terrasse la plus haute, au 3^{ème} étage est, sur plus de la moitié de sa surface, intégrée au volume bâti ;

Considérant que les logements disposent ainsi d'un espace extérieur participant aux conditions de confort des logements ;

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

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

Considérant que la demande prévoit la construction d'un mur creux non porteur aligné à la limite mitoyenne ;

Considérant cependant que cette rehausse du mur mitoyen projetée au droit de la terrasse du 1^{er} étage n'est pas conforme aux prescrit du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) en ce qu'elle n'est pas prévue en maçonnerie pleine de 28cm construite à cheval sur la mitoyenneté ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter ce prescrit afin que cette rehausse puisse être utilisée par les 2 propriétaires ;

Considérant que, vers la propriété mitoyenne de gauche, le mur mitoyen à ériger sera composé de 2 murs d'une épaisseur de 16 cm et d'un vide isolé et donc également en dérogation à l'art.7 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant néanmoins que cette configuration permet la création d'une fondation unique et n'empêche pas l'utilisation de ce mur pour une éventuelle construction sur la propriété voisine ;

Considérant dès lors que la dérogation du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales (titre I, art.10) en ce que les descentes d'eau ne sont pas intégrées dans l'épaisseur de la façade ;

Considérant que cette dérogation n'est ni sollicitée ni justifiée ; qu'il y a lieu, en cas de nouvelle construction, de respecter cette prescription ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés (titre I, art.10) n'est pas acceptable ;

Considérant que la zone de recul est essentiellement dédiée aux accès vers l'entrée de l'immeuble et les 3 garages ;

Considérant que celle-ci n'est clôturée par un muret que sur une petite partie de sa largeur ;

Considérant que les allées carrossables sont prévues en dalles gazon, permettant de limiter l'imperméabilisation de la zone ;

Considérant cependant que les zones de recul participent à l'embellissement de l'espace public par leur aménagement paysager ;

Considérant que les zones plantées sont fortement réduites pour cette parcelle de 12m de large ;

Considérant que le projet ne prévoit qu'une citerne d'eau de pluie de 5,2m³ mais aucun bassin d'orage ;

Vu l'absence d'avis des pompier sur la demande ;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis afin de pouvoir s'assurer qu'il ne donne pas lieu à des modifications substantielles du projet ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **implanter la façade avant, vers la limite mitoyenne de droite, dans l'alignement existant au droit de la limite mitoyenne droite**
- **reprendre le niveau de corniche de la maison mitoyenne de droite**
- **prévoir une rehausse du mur mitoyen de droite conforme au règlement communal sur les bâtisses**
- **intégrer les tuyaux de descente des eaux pluviales dans l'épaisseur de la façade**
- **prévoir un aménagement paysager de la zone de recul par la réalisation de murets de clôture intermédiaires à l'alignement de la zone de recul, au droit des zones plantées et l'agrandissement de celles-ci au maximum (entre chaque allée de garage)**
- **prévoir un bassin d'orage de minimum 5 m³**
- **fournir l'avis du SIAMU sur la demande**

Les dérogations aux prescriptions :

- **du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6)**
- **du plan particulier d'affectation du sol en matière de gabarit - hauteur maximale (prescription II, 2) et de toiture (prescription II, 4)**
- **du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7)**

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

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales (titre I, art.10) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul non-aedificandi - clôtures et avant-corps sont quant à elles refusées.

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

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

6^{ème} OBJET

Dossier 17057 – Demande de Monsieur et Madame Mathieu & Shariza LUYCKX - GOFFIN pour transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée et modifications en toiture), rue Mathieu Buntincx 16

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée et modifications en toiture)

ENQUETE : du 30 août 2018 au 13 septembre 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Madame Shariza GOFFIN, la demanderesse et Monsieur Thomas VANWINDEKENS, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée et modifications en toiture) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la transformation de la toiture en façade avant
- la réalisation d'une lucarne en toiture arrière
- l'aménagement des combles (2 chambres et salle d'eau)
- le remplacement des menuiseries en façade avant
- la mise en conformité de l'aménagement du jardin (terrasse et cabanon)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2018 au 13 septembre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

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

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

Considérant néanmoins la présence de murs de séparation au droit de la terrasse existante, entre les jardins ;

Considérant que la prolongation des murs mitoyens est limitée à 1,20m à gauche et 1,34m à droite ;

Considérant également que le projet prévoit de descendre le niveau du sol d'environ 45cm de la partie arrière du rez-de-chaussée, ce qui permet de limiter quelque peu les rehausses des murs mitoyens ;

Considérant que la construction de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée permet de créer des nouveaux espaces de vie (cuisine / salle à manger) confortables et ouverts sur le jardin ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse reste limitée à 10,60m ;

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

Considérant que la demande porte également sur la modification du volume de toiture ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de la toiture projetée dépasse les profils de la construction mitoyenne la plus haute ;

Considérant la typologie particulière de la maison ;

Considérant qu'un premier niveau de corniche vient, au-dessus du 1^{er} étage, entourer le bow window qui dispose d'un niveau supplémentaire ;

Considérant qu'un 2^{ème} niveau de corniche vient couronner le bow window avant la toiture à double pente ;

Considérant que le volume de toiture projeté en façade avant s'apparente plus à une rehausse de la façade avant ;

Considérant en outre que l'ensemble des toitures des constructions voisines sont des toitures à double pente ou à la Mansart ;

Considérant de plus que le projet prévoit le maintien des deux corniches existantes et la création d'une 3^{ème} ;

Considérant néanmoins que le niveau de faite existant ne sera pas dépassé ;

Considérant qu'il y aurait lieu de simplifier l'expression de la façade, et de limiter l'impact de la modification de toiture par une réduction des rehausses des murs mitoyens ;

Considérant que la lucarne projetée en toiture avant doit également être adaptée en s'inspirant des lucarnes existantes dans le quartier (faible débord, corniche,...) ;

Considérant que les combles sont aménagés en 2 chambres avec salle d'eau ; qu'une lucarne est projetée en toiture arrière afin d'en améliorer l'habitabilité ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de cette lucarne dépasse 2m (3m) et en ce que sa largeur dépasse des 2/3 de celle de la façade ;

Considérant qu'une lucarne de dimensions similaires a été autorisée en toiture de l'immeuble voisin de droite ;

Considérant que la lucarne ne génère que des pertes d'ensoleillement limitées vers les propriétés voisines ;

Considérant de plus que la maison, ainsi que 3 autres de même gabarit, sont entourées par d'immeubles plus hauts ;

Considérant que cette configuration permet de justifier la construction d'une lucarne de dimensions plus importantes ;

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

Considérant que les châssis et porte d'entrée d'origine sont remplacés par des menuiseries en aluminium de teinte noire ;

Considérant que les briques du rez-de-chaussée seront également repeintes dans une teinte gris foncé ;

Considérant que les modifications projetées en façade avant, moyennant certaines adaptations, pourraient s'intégrer relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant qu'il serait judicieux d'unifier les matériaux de la façade avant afin d'augmenter l'homogénéité de celle-ci ;

Considérant qu'il apparait, sur les photos aériennes, qu'en fond de parcelle, un abri a été démolit ;

Considérant cependant que la demande ne précise pas si la dalle sera, elle aussi, démolie ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de s'assurer du maintien d'un aménagement de la zone de cours et jardins conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **simplifier l'expression architecturale de la façade avant en homogénéisant les matériaux et teintes des rehausses de façades, corniches et lucarne**
- **prévoir une pente plus prononcée en toiture avant et une lucarne adaptée en conséquence**
- **maintenir au moins 50% de la zone de cours et jardins en zone perméable et plantée en pleine terre et préciser l'aménagement de cette zone dans 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) et de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

7^{ème} OBJET

Dossier 17041 – Demande de Monsieur et Madame Philippe & Camille GRUWEZ-KOUTNY pour construire un abri de jardin dans le jardin d'une maison unifamiliale, rue Maurice Poedts 6

ZONE : au PRAS : zone à prédominance résidentielle

DESCRIPTION : construire un abri de jardin dans le jardin d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 30 août 2018 au 13 septembre 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Madame Pascale VAN DE KERKHOVE, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire un abri de jardin dans le jardin d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2018 au 13 septembre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la demande vise à transformer l'abri de jardin existant (12 m²) en un abri de jardin de dimensions plus importante (23 m²) ;

Considérant que cet abri est prévu pour le dépôt du matériel de jardinage et d'entretien de la piscine, un espace vélos et un espace de rangement des bûches ;

Considérant que l'abri de jardin projeté se développe en partie arrière gauche de la maison ; qu'il atteint une longueur de 8,73 m et une largeur de 2,70 m ;

Considérant que l'abri de jardin en bois vient s'appuyer contre le nouveau mur construit dans le prolongement du mur du bureau existant ;

Considérant qu'il dépasse du volume construit de la maison de 4,50 m ;

Considérant que sa hauteur est limitée à 2,60 m au faite (contre le mur à construire) et à 2,20 m en bas de toiture ;

Considérant qu'un retrait latéral variable de minimum 2,50 m est conservé par rapport à la limite mitoyenne de gauche (vers le n°5 de la rue Maurice Poedts) ;

Considérant que cette limite mitoyenne est pourvue d'une clôture recouverte de lierre, d'une hauteur de 2,40 m ;

Considérant qu'un portail et une clôture (treillis + lierre) sont prévus en zone de retrait latéral afin de limiter l'accès au jardin depuis la zone de recul ; qu'ils atteignent une hauteur de 2,40 m ;

Considérant dès lors qu'il ne sera perceptible, ni depuis l'espace public, ni depuis le jardin voisin ;

Considérant qu'un chemin d'accès piéton à la cabane est prévu en zone de retrait latéral ; qu'il est constitué de dalles engazonnées ;

Considérant dès lors que cet aménagement de jardin rencontre l'objectif de la prescription générale 0.6 du PRAS qui vise à favoriser les qualités végétales et paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que les demandeurs ont introduit des plans modificatifs à leur initiative, en application de l'article 126/1 du CoBAT ;
Considérant que cette modification consiste en la rehausse du mur acrotère de l'extension arrière au 1er étage de la maison unifamiliale, par rapport à la hauteur autorisée dans le permis d'urbanisme délivré le 19 septembre 2017 (dossier n° 16.799) ;
Considérant que cette modification de niveau est limitée à moins de 30 cm ;
Considérant que la rehausse découle de la nécessité d'augmenter les épaisseurs d'isolants, par rapport aux épaisseurs reprises au permis initial ;
Considérant que toutes les transformations du bien, situé en zone de servitudes au pourtour des bois et forêt, entraînent un accroissement largement inférieur à 20% du volume bâti ;
Considérant en outre que la parcelle était bâtie au jour de l'entrée en vigueur du PRAS ;
Considérant dès lors que la demande est conforme aux dispositions de la prescription 16 dudit plan régional d'affectation du sol ;
Considérant que la modification du niveau de l'acrotère n'a pas fait partie du dossier soumis à l'enquête publique ;
Considérant néanmoins que cette adaptation constitue des actes et travaux dispensés de l'avis de l'avis du fonctionnaire délégué conformément à l'article 22,2° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquemment ;

Avis favorable.

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

8^{ème} OBJET

Dossier 17112 – Demande de l'A.S.B.L. PETIT BOUH ! pour transformer une maison unifamiliale en crèche, avenue des Bécassines 18

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

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale en crèche

ENQUETE : du 30 août 2018 au 13 septembre 2018. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- un exposé des faits et les moyens évoqués dans le cadre du recours en annulation introduit au Conseil d'Etat par Mme STRUYVEN contre le permis d'urbanisme 16043 pour aménager une crèche dans une maison unifamiliale, délivré le 18 novembre 2014
- le permis d'urbanisme 16812, délivré par le Fonctionnaire Délégué en date du 31 janvier 2018 pour changer l'affectation d'une partie d'une maison unifamiliale en vue d'agrandir une crèche, pas encore mis en œuvre
- les irrégularités dont seraient frappées le projet originaire et le présent projet
- le non-respect du permis originaire par l'absence de logement et de dispositif anti-bruit et le non-respect de l'avis du SIAMU
- le non-respect de la prescription 1.2 du PRAS relatives aux superficies affectées aux équipements d'intérêt collectif en zone d'habitation à prédominance résidentielle et les différentes superficies renseignées dans les demandes successives

- les irrégularités de l'exposé de la demande sur les points suivants : occupation, nombre des enfants accueillis et personnel, horaire, augmentation du charroi, conséquences sur le parking
- les nuisances sonores engendrées par la modification de la salle de bain pour la maison mitoyenne (chambre)
- l'impact négatif de l'agrandissement de la crèche dans une zone principalement résidentielle,
- le caractère infractionnel de l'occupation du 1^{er} étage, dont les 4 chambres seraient déjà aménagées pour l'accueil des enfants ce qui amène le projet à être une régularisation d'un fait accompli
- le caractère incomplet de la demande soumise à l'enquête publique, celle-ci ne comprenant pas les rapports successifs des services d'incendie

MOTIFS :

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

AUDITION : Madame Alice PIROUZ, la demanderesse et Mesdames CALLEGHER et CERISOLA, les architectes, Madame STRUYVEN et son conseil, maître FONTEYN, réclamante.

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

Considérant que la demande vise à changer l'affectation d'une maison unifamiliale en vue d'agrandir une crèche ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/08 au 13/09/2018 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements)

Considérant qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- un exposé des faits et les moyens évoqués dans le cadre du recours en annulation introduit au Conseil d'Etat par Mme STRUYVEN contre le permis d'urbanisme 16043 pour aménager une crèche dans une maison unifamiliale, délivré le 18 novembre 2014
- le permis d'urbanisme 16812, délivré par le Fonctionnaire Délégué en date du 31 janvier 2018 pour changer l'affectation d'une partie d'une maison unifamiliale en vue d'agrandir une crèche, pas encore mis en œuvre
- les irrégularités dont seraient frappés le projet originaire et le présent projet
- le non-respect du permis originaire par l'absence de logement et de dispositif anti-bruit et le non-respect de l'avis du SIAMU

- le non-respect de la prescription 1.2 du PRAS relatives aux superficies affectées aux équipement d'intérêt collectif en zone d'habitation à prédominance résidentielle et les différentes superficies renseignées dans les demandes successives
- les irrégularité de l'exposé de la demande sur les points suivants : occupation, nombre des enfants accueillis et personnel, horaire, augmentation du charroi, conséquences sur le parking
- les nuisances sonores engendrées par la modification de la salle de bain pour la maison mitoyenne (chambre)
- l'impact négatif de l'agrandissement de la crèche dans une zone principalement résidentielle,
- le caractère infractionnel de l'occupation du 1er étage, dont les 4 chambres seraient déjà aménagées pour l'accueil des enfants ce qui amène le projet à être une régularisation d'un fait accompli
- le caractère incomplet de la demande soumise à l'enquête publique, celle-ci ne comprenant pas les rapports successifs des services d'incendie

Considérant que le rapport d'incidence a été déclaré complet en date du 06 aout 2018 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 juin 2018 (ref. :2014.0885) ;

Considérant que le dossier de demande de permis d'urbanisme comprend l'avis du SIAMU ainsi que la réduction des plans accompagnant cet avis ;

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

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

Considérant que la demande fait suite au permis d'urbanisme délivré pour la modification partielle d'utilisation d'une maison unifamiliale en crèche en date du 18 novembre 2014 ainsi qu'au permis d'urbanisme délivré pour l'extension de la crèche à l'ensemble de l'habitation (02/PFD/630576) délivré par le fonctionnaire délégué le 31 janvier 2018;

Considérant que l'occupation maximale de cet équipement est déterminée par l'Office de la Naissance et de l'Enfance ou par « Kind en Gezin » et non pas par les services communaux ou régionaux de l'urbanisme ;

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

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

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

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

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

Considérant que la cuisine et une grande salle de jeux sont aménagées au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que deux salles de jeux et les chambres des bébés sont aménagées au 1^{er} étage;

Considérant que la superficie hors-sol de la maison est d'environ 266 m² et n'excède pas 250 m² en tenant compte de la superficie « habitable », telle que définie au PRAS (hauteur sous plafond réglementaire) ;

Considérant que le respect des normes de bruit relève de compétence de Bruxelles Environnement, et au besoin, en prévoyant des dispositions particulières (par exemple une isolation acoustique des murs mitoyens) en vue d'assurer la quiétude des voisins immédiats ;

Considérant que le demandeur a d'ailleurs prévu certains aménagements visant à limiter les nuisances sonores (tapis absorbant dans la cage d'escalier, cloison acoustique contre le mur mitoyen...);

Considérant que le bâtiment comprend 2 garages, permettant d'accueillir 5 voitures au sous-sol de l'immeuble ;

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

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

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

Considérant de plus qu'un système a été implanté au niveau de la porte d'entrée afin de limiter les nuisances sonores ;

Considérant que l'occupation partielle du jardin, à titre accessoire, se fait en journée, que dès lors celle-ci n'est pas de nature à remettre en cause le caractère résidentiel de la zone ;

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

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

Considérant que les garde-corps des balcons ont été doublés de panneaux en plexiglass afin de ne pas perturber l'esthétique de l'immeuble ;

Considérant de plus que cette adaptation discrète a un caractère réversible ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet d'extension de cet équipement social s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas de nature à générer des nuisances, en dépit des réclamations, qui remettraient en cause le caractère résidentiel de la zone ;

Avis favorable.

9^{ème} OBJET

Dossier 16976 – Demande de Madame Ana CASTILLO-GARCIA pour étendre une maison unifamiliale sise rue Maurice Poedts 10

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** étendre une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 30 août 2018 au 13 septembre 2018. Une réclamation nous est parvenue hors délai.
Elle concerne principalement la demande de réduire l'extension, en vue d'une meilleure intégration dans le quartier.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Madame Ana CASTILLO-GARCIA, le demandeur, Monsieur Olivier ERIC, l'architecte.

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

Avis favorable conditionnel pour les motifs suivants :

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

Considérant qu'il s'agit d'étendre une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la mise en conformité du remplacement de la porte de garage et des châssis en façade avant,
- la mise en conformité de la suppression du muret de clôture de la zone de recul, entre l'allée piétonne et l'allée carrossable et de sa bande plantée ;

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 30 août 2018 au 13 septembre 2018 et qu'une lettre de réclamation a été introduite, hors délai ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la demande de réduire l'extension, en vue d'une meilleure intégration dans le quartier ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le profil des deux 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 projetée de 24 m² se développe sur une profondeur de 4 m ; qu'elle permet d'agrandir et d'ouvrir les pièces de vie du rez-de-chaussée sur le jardin ;

Considérant qu'elle s'adosse en partie à une extension existante du côté droit de la parcelle ; que des murs de séparation existent entre les jardins ;

Considérant que les extensions des murs mitoyens sont limitées à 1,30 m du côté gauche et 1,80 m du côté droit ;

Considérant qu'une large porte fenêtre permet l'accès au jardin et à la terrasse aménagée à l'arrière de l'extension ; que le jardin est situé environ 1 m en contrebas du rez-de-chaussée ;

Considérant que le jardin est exposé au sud-ouest ; que cette extension ne devrait pas engendrer de perte significative d'ensoleillement et de lumière pour le jardin voisin de droite (n°11) ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du projet atteint 13,60 m ; que le corps de logis principal est limité à 9,60 m ;

Considérant que le jardin disposera encore d'une profondeur confortable (environ 16 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 (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant néanmoins que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que l'extrémité des murs mitoyens de l'extension ne seront pas prolongés en maçonnerie pleine et en ce que les extensions de murs sont prévues en deux demis-mur avec isolation intérieure ;

Considérant qu'une isolation intérieure est également prévue pour l'annexe ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de déroger à la disposition du règlement communal sur les bâtisses imposant des murs en maçonnerie pleine construits à cheval sur la limite de propriété ;

Considérant que cette disposition permet l'utilisation aisée des murs mitoyens par les deux propriétaires, en cas d'extensions futures ;

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

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

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 (hors accès piétons et carrossable) ;

Considérant que les zone de recul participent à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant qu'au vu de l'importante profondeur de la zone de recul, il serait aisé d'augmenter les proportions plantées de cette zone et de limiter l'impact de sa partie dallée depuis l'espace public ;

Considérant qu'il y aura donc lieu de clôturer cette zone à l'alignement, conformément aux dispositions 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 :

- prévoir des murs mitoyens conformes aux dispositions de l'article 7 du règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine, d'une épaisseur de 28 cm, construit à cheval sur la limite de propriété) ;
- supprimer l'emplacement de stationnement en zone de recul (formulaire et plan) et augmenter la zone plantée de la zone de recul et la clôturer à l'alignement, 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, 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 d'entretien des zones de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et des zones latérales non aedificandi (art.3 et 4) et d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont, quant à elles, refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

10^{ème} OBJET

Dossier 17045 – Demande de Madame Frédérique ALDERSON pour agrandir le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et abattre 3 arbres, allée des Colzas 59

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et abattre 3 arbres

ENQUETE : Du 30 août 2018 au 13 septembre 2018. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement les vues engendrées depuis l'une des baies vitrées avec accès au jardin.

MOTIFS : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)

AUDITION : Madame Frédérique ALDERSON, la demandeuse et ses architectes :
Monsieur Stéphane GEORGE et Madame Catherine RADAS.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et abattre 3 arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le réaménagement du bien en « *maison kangourou* »,
- la construction d'une extension en partie gauche du rez-de-chaussée,
- la modification de baies en façade avant,
- l'isolation des façades par l'extérieur,
- le remplacement de l'ensemble des châssis,
- l'abattage de 3 arbres en zone de cours et jardins 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 30 août 2018 au 13 septembre 2018 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les vues engendrées depuis l'une des baies vitrées avec accès au jardin, vers le jardin voisin ;

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 projet vise à réaménager la maison de façon à ce qu'elle devienne une « *maison kangourou* » avec deux unités de logement, une en partie gauche du rez-de-chaussée, dans la nouvelle extension, l'autre aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

Considérant que la maison sera occupée par une même famille, la demanderesse occupant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage tandis qu'un membre de sa famille occupera la partie avant de la nouvelle extension en partie gauche du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'ensemble formera une « *maison kangourou* » abritant plusieurs générations d'une même famille, disposant chacune de ses espaces réservés ;

Considérant que le hall d'entrée et la cuisine sont des espaces communs ;

Considérant que, si cette configuration peut convenir aux membres d'une même famille, elle est impropre à l'occupation de l'immeuble par des personnes non liées ;

Considérant que tous les occupants de la maison auront accès au jardin ;

Considérant que la maison doit être considérée comme une maison unifamiliale et qu'une des deux unités doit être considérée comme accessoire à l'autre ;

Considérant que la maison, unifamiliale, ne pourra abriter qu'un seul ménage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation - constructions isolées (titre I, art. 7) en ce que l'extension

projetée en partie gauche du rez-de-chaussée diminue la zone de retrait latéral et que le bien est isolé par l'extérieur, modifiant de ce fait l'implantation générale de la maison ;

Considérant que l'extension se développe sur une largeur de 8,03 m en partie gauche de la maison ; qu'un débordement de 3,87 m est prévu par rapport au plan de la façade arrière ;

Considérant qu'elle atteint une hauteur de 3,24 m et est surmontée d'une toiture plate verdurisée d'environ 95 m² ;

Considérant que la demande conserve un retrait latéral de minimum 3,59 m ;

Considérant en outre que la limite de propriété et la parcelle sont largement plantées, ce qui limite l'impact visuel du projet vers les parcelles voisines ;

Considérant que l'extension permet la création d'un hall d'entrée et d'une cuisine commune aux deux unités ; qu'elle augmente la superficie du bien au rez-de-chaussée de 143 m² ;

Considérant que la nouvelle extension accueillera une nouvelle chambre (19,5 m²) avec salle de douche pour l'unité de logement principal et un séjour (38 m²), une chambre (14 m²), un dressing, une buanderie et une salle de douche pour l'unité de logement accessoire ;

Considérant que la cuisine existante est agrandie et devient commune (29,5 m²) ; qu'elle sera accessible depuis le hall commun et depuis le séjour de l'unité de logement principal ;

Considérant que la nouvelle extension sera traitée en bardage bois ajouré (cèdre clair) à lamelles verticales ;

Considérant que le corps de logis existant sera isolé par l'extérieur et couvert d'un enduit de teinte claire d'une épaisseur totale de 14 cm, isolation comprise ;

Considérant que le bien est situé en intérieur d'îlot, à environ 36,5 m de l'alignement ; que ces modifications ne sont dès lors pas visibles depuis l'espace public ;

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

Considérant par conséquent que l'extension et l'isolation ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande prévoit également de remplacer l'ensemble des menuiseries en bois par des châssis en bois de ton gris/noir ; que la porte de garage en PVC de ton blanc est remplacée par une porte de garage sectionnelle en aluminium de ton gris/noir ;

Considérant que les baies existantes en façade avant sont agrandies ; que le gain de luminosité permet le respect des prescriptions du RRU en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) dans les chambres existantes à l'entresol ;

Considérant que, compte tenu du niveau de la construction, environ 2,40 m sous le niveau du trottoir, le bien n'est actuellement pas raccordé au réseau d'égouttage public ; que la demande prévoit de pallier à ce manquement ;

Considérant dès lors qu'une station de relevage sera placée pour permettre l'évacuation des eaux usées ;

Considérant que la demande prévoit de conserver la fosse septique, située dans l'allée d'accès au garage ;

Considérant que celle-ci permet d'éviter les inondations en cas de problème technique avec la station de relevage ;

Considérant que la station de relevage, avec citerne de retenue, est implantée en partie supérieure du terrain, avant le début de la pente d'accès au garage ;

Considérant que la demande prévoit l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 8,5 m³, qui vient s'ajouter à celle de 2 m³ existante ;

Considérant qu'au vu du niveau de récupération des eaux usées, un dispositif de relevage des eaux est nécessaire vers l'allée des Colzas ;

Considérant que le placement d'un bassin d'orage ne serait possible que par le biais d'une station de relevage pour sa vidange ;

Considérant qu'un tel dispositif générerait des consommations énergétiques à haut impact environnemental ; que la vidange effective de ce bassin serait limitée par le débit de la pompe de relevage ;

Considérant que l'imperméabilisation de la parcelle reste limitée à 44%, ce qui permet une bonne infiltration des eaux de pluie dans le terrain ;

Considérant que la demande porte également sur l'abattage de 3 arbres à hautes tiges ;

Considérant que le noyer, situé à l'angle de la nouvelle annexe, verrait ses racines fragilisées par la construction de l'extension ;

Considérant que le sapin, en façade arrière du bien existant, de par sa taille et son implantation, limite l'apport de lumière vers les pièces de vie en partie arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que le réseau racinaire du tilleul, implanté en zone de recul, empêcherait l'implantation de la citerne de retenue (relèvement de l'égouttage) ;

Considérant la volonté de la demandeuse de replanter trois arbres fruitiers (un pêcher, un figuier et un pommier) en zone de cours et jardins ;

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 toutefois qu'il y a lieu de privilégier, pour les replantations, les espèces indigènes aux exotiques ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **la maison doit demeurer une maison unifamiliale, les espaces en partie gauche du rez-de-chaussée constituant des lieux de vie devant rester accessoires au logement principal aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et l'indiquer sur les plans ;**
- **indiquer sur les plans que le jardin restera accessible à tous les occupants de la maison ;**
- **privilégier les essences indigènes pour les replantations ;**
- **raccorder les rejets d'eaux usées au réseau d'égouttage public de l'allée des Colzas.**

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 d'implantation – constructions isolées (titre I, art. 7) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

11^{ème} OBJET

Dossier 17053 – Demande de DE L'AUTRE CÔTÉ DE L'ÉCOLE pour réaménager les abords et accès extérieurs à l'école sise chaussée de Wavre 1789

ZONE : au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité 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 : réaménager les abords et accès extérieurs à l'école

ENQUETE : Du 30 août 2018 au 13 septembre 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Mesdames NOEL et DAVIGNON, Monsieur CLERBOIS, les demandeurs et Madame LEFEBVRE, la paysagiste.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, avec point de variation de mixité, 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 réaménager les abords et accès extérieurs à l'école ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le réaménagement des espaces extérieurs (zones de recul) pour améliorer l'utilisation de ceux-ci pour les élèves de l'école
- la pose de clôtures et portails pour sécuriser et identifier clairement les limites de la propriété privée de l'école
- la création de zones dédiées à l'implantation d'emplacements de stationnement pour vélos (30)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2018 au 13 septembre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour 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 d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) en ce que le projet prévoit des aménagements et constructions en zone de recul ;

Considérant la configuration particulière de la parcelle d'angle ;

Considérant que les zones de recul de la parcelle, vers la chaussée de Wavre et vers le clos du Bergoje, constituent les seuls espaces extérieurs de l'école ;

Considérant que la zone de recul vers le clos et à l'angle de la parcelle constituera la cour de récréation destinée aux les élèves ;

Considérant que le projet, vers le clos du Bergoje, prévoit de :

- retravailler le talus planté de manière à rendre celui-ci plus accessible grâce à un escalier, un chemin piéton (terre et gravillons de lave) et des gradins (bois)
- réduire les zones plantées en pleine terre et agrandir l'espace cour
- poser un nouveau revêtement de sol (enrobé)

Considérant que la grande zone plantée entre le parvis et le clos du Bergoje participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que les aménagements prévus, moyennant maintien d'une zone verte plus importante à front de la chaussée de Wavre, permettent de maintenir le caractère planté et perméable de la zone et, de par les matériaux utilisés, s'intègrent discrètement à leur environnement ;

Considérant que la demande prévoit de couvrir l'espace cour d'un revêtement semi perméable de teinte rouge ;

Considérant néanmoins qu'une couleur plus discrète permettrait une meilleure intégration de celui-ci au caractère végétal de la zone de recul ;

Considérant que l'école n'est accessible que depuis la chaussée de Wavre ;

Considérant qu'actuellement, la distinction entre l'espace public et privé est peu claire ;

Considérant que les demandeurs expriment en séance leur souhait de limiter plus clairement les espaces d'accueil des usagers de l'école, par la création d'un parvis afin, notamment, de réduire les allées et venues de ceux-ci vers les propriétés voisines ;

Considérant que la demande porte, vers la chaussée de Wavre, sur :

- l'installation d'une clôture et de 2 portails le long du trottoir de la chaussée de Wavre et sur l'angle
- la création de deux zones plantées derrière la clôture, entourant le portail principal
- la suppression d'une des 2 zones plantées au profit de l'implantation de racks à vélos

Considérant que la demande prévoit l'installation d'une clôture à rue blanche constituée d'un cadre métallique et de panneaux en grillage rigide ;

Considérant que sa hauteur est limitée à 1,40m ; qu'elle est doublée, de part et d'autre du portail d'entrée, de deux zones de pleine terre plantées ;

Considérant que le type de clôture proposé, par sa densité, sa teinte blanche et sa longueur importante (environ 50m) sera particulièrement visible ;

Considérant qu'un modèle de treillage plus léger d'une teinte foncée permettrait de réduire l'impact visuel de cette clôture ;

Considérant que différentes cotes apparaissent dans les plans de la demande pour la hauteur de la clôture à placer à front de la chaussée de Wavre ; qu'il y a lieu de corriger celles-ci en limitant la hauteur à 1,40m à partir du trottoir ;

Considérant que la demande porte également sur l'implantation de 2 zones dédiées au parcage de vélos ;

Considérant que la première sera réalisée sur le mur de soutènement existant, à gauche de l'entrée, par la pose de racks à vélos verticaux ;

Considérant que la zone plantée existante, à gauche de l'entrée, serait supprimée et dallée afin de permettre l'installation de racks à vélos au sol ;

Considérant que le niveau du sol de cette zone serait également surélevé de 60cm pour y permettre l'accès des vélos par le parvis supérieur ; que le mur ainsi modifié serait lui-même encore couronné d'une clôture d'1,20m sur le pourtour de la zone, en vue d'assurer la sécurité de la zone ;

Considérant qu'il y aurait lieu de maintenir la symétrie existante composée par les 2 espaces plantés, quitte à modifier les plantations pour permettre la pose des racks ou s'en servir de garde-corps et ainsi limiter la rehausse excessive de cet élément paysager ;

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

Considérant, de ce qui précède, que le projet d'aménagement des espaces extérieurs de cet équipement social s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et de la ZICHEE ;

Considérant que le projet 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 d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir le revêtement de la cour (enrobé) d'une couleur neutre, à tout le moins sur la partie visible depuis la chaussée de Wavre
- prévoir une teinte foncée et un barreaudage léger pour la clôture à placer à front de la chaussée de Wavre et corriger les cotes indiquées pour sa hauteur, en la limitant à 1,40m à partir du niveau du trottoir
- maintenir des plantations dans la zone située à gauche de l'escalier principal et disposer les plantations et éventuellement les racks de manière à supprimer le garde-corps
- étendre la zone plantée entre le portail à battants et le nouvel escalier, notamment derrière la clôture placée à front de la chaussée de Wavre

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 de la zone de recul (titre I, art. 11) et du

règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) 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.

12^{ème} OBJET

Dossier 17050 – Demande de Monsieur Julien MOURLON BEERNAERT pour mettre en conformité une maison unifamiliale, avenue Jean Van Horenbeeck 16

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** mettre en conformité une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 30 août 2018 au 13 septembre 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
 - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.11 (aménagement de la zone de recul) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- AUDITION :** Madame STEVENS, la compagne du demandeur et Monsieur Emmanuel BATIOU, l'architecte.

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

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

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

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

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- les modifications de la façade avant (châssis, porte d'entrée, caissons à volets)
- la réalisation d'un appentis dans le jardin
- le réaménagement du jardin et de la zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2018 au 13 septembre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

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

Considérant néanmoins que l'extension construite à l'arrière du rez-de-chaussée est implantée entre une construction autorisée en 1935 (laverie) et une construction mitoyenne existante ;

Considérant que cette extension n'a engendré qu'une rehausse limitée du mur mitoyen de droite ;

Considérant que la création de cette 3^{ème} pièce au niveau du rez-de-chaussée permet d'agrandir les pièces de vie et de créer des espaces plus ouverts et confortables ;

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

Considérant que les châssis d'origine, ainsi que la porte cochère ont été remplacés par des menuiseries en bois de teinte marron sans imposte ;

Considérant que ces menuiseries appauvrissent les caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que la poutrelle en acier pourrait être peinte dans une teinte plus foncée (gris similaire à la pierre bleue) pour en limiter l'impact visuel ;

Considérant également que des caissons à volets extérieurs ont été, sans autorisation, installés à l'étage de l'immeuble ;

Considérant que les caissons à volet extérieurs sont particulièrement peu esthétiques ; qu'il y a lieu de prévoir un détail de mise en œuvre permettant de les intégrer à la battée de la baie, de manière à les rendre invisibles ou de les supprimer ;

Considérant que l'adaptation ou l'enlèvement des caissons à volets placés sans permis d'urbanisme, mettra 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 demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardins est dallée sur plus de la moitié de sa superficie ;

Considérant la configuration particulière de la parcelle, proche d'un angle, et la taille réduite du jardin (34m²) ;

Considérant que deux bandes plantées sont maintenues, à l'arrière et à droite de la parcelle ;

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

Considérant qu'un appentis (toiture en tuiles) a également été réalisé, dans la cour, le long du mur mitoyen de droite existant ;

Considérant que cet espace couvert dispose de dimensions limitées et n'engendre aucun impact sur les propriétés voisines ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que celle-ci est entièrement dallée et aménagée en emplacement de stationnement ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) et clôtures (art.4) en ce que en ce que la zone de recul ne conserve pas une affectation en jardinet en dehors des voies d'accès aux garages et en ce qu'elle n'est pas

clôturée vers la voie publique par un ouvrage en matériaux durs d'une hauteur de 20 à 50 cm ;

Considérant que les voies carrossables dans la zone de recul sont des voies d'accès au garage et non des emplacements de stationnement non couverts ;

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

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses en matière d'aménagement de la zone de recul ne répondent nullement au bon aménagement des lieux et ne peuvent donc être accordées ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des châssis en bois comprenant une imposte fixe en partie supérieure
- prévoir un détail de mise en œuvre permettant d'intégrer les caissons à volet de manière invisible depuis l'espace public ou les supprimer
- supprimer l'emplacement de stationnement de la zone de recul (plans et formulaires)
- prévoir un aménagement de la zone de recul paysager conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses (zones plantées en pleine terre et clôture à l'alignement)

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

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

13^{ème} OBJET

Dossier 17035 – Demande de Monsieur et Madame Jean-Philippe & Louise CROKAERTS pour rénover une maison unifamiliale sise avenue Walckiers 23

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

DESCRIPTION : rénover une maison unifamiliale

ENQUETE : du 30 août 2018 au 13 septembre 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
Elles concernent principalement :

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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur Jean-Philippe CROKAERTS, le demandeur et Monsieur Arnaud RAISON, 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 et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de rénover une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- l'aménagement des combles en une chambre et salle de douche,
- l'isolation de la toiture et de la façade arrière,
- la construction d'une lucarne en toiture 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 30 août 2018 au 13 septembre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ; qu'elle se développe en partie gauche d'une remise et d'une toilette existantes de droit ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée au rez-de-chaussée dépasse la profondeur des profils mitoyens 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 que l'extension atteint une profondeur de 2,49 m ; qu'elle dépasse de 1,38 m la profondeur de la construction mitoyenne la plus profonde (construction voisine de gauche, n°21) et de 2,48 m la construction voisine la moins profonde (construction voisine de droite, n° 25) ;

Considérant qu'elle permet d'agrandir la pièce de vie principale et d'ouvrir le rez-de-chaussée vers le jardin ;

Considérant que le projet engendre une légère prolongation et rehausse des murs mitoyens (rehausse triangulaire de 78 cm maximum à gauche et rehausse rectangulaire de 35 cm à droite) ;

Considérant que la façade arrière de cette extension sera pourvue d'un bardage en aluminium laqué de teinte noire ;

Considérant l'orientation Nord du jardin, la nouvelle extension aura peu d'impact sur la luminosité des parcelles voisines ;

Considérant par conséquent que la construction de celle-ci ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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

Considérant que le demandeur déclare en séance que cette isolation atteindra 15 cm en façade arrière et 20 cm sur la toiture plate ; que le complexe isolant se composera d'un enduit sur isolant ;

Considérant que l'isolation de la toiture plate à l'arrière du 1^{er} étage nécessite une rehausse de 15 cm des murs acrotères ;

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

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

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 cette lucarne centrée se développe sur une largeur de 2 m et une hauteur de 1,84 m ; qu'elle sera en recul par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant qu'elle sera pourvue d'un châssis en aluminium de teinte gris foncé à division tripartite ; que les joues de la lucarnes seront traitées en bardage métallique de teinte gris foncé ;

Considérant que les proportions de la lucarne sont travaillées et permettent sa bonne intégration à la toiture ;

Considérant que la lucarne projetée en toiture avant s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien et à la ZICHEE ;

Considérant qu'elle permet d'aménager les combles en une chambre confortable (14 m²) et une salle de douche ;

Considérant qu'une nouvelle trémie d'escalier est prévue pour permettre l'accès aux combles aménagés ;

Avis favorable.

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

14^{ème} OBJET

Dossier 17044 – Demande de Monsieur Gilles CLAEYS pour mettre en conformité l'extension au rez-de-jardin d'une maison unifamiliale sise avenue Charles Brassine 30

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
au PPAS n° 6 (A.R. 08/02/1985): zone d'habitation
- DESCRIPTION :** mettre en conformité l'extension au rez-de-jardin d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 30 août 2018 au 13 septembre 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** - dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments))
- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur Gilles CLAEYS, le demandeur.

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 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 mettre en conformité l'extension au rez-de-jardin d'une maison unifamiliale ;

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

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin sous le volume du bâtiment existant,
- l'aménagement de la zone de recul en jardinet planté en pleine terre,
- la modification d'une baie au rez-de-chaussée en façade avant,
- l'aménagement d'une salle de bain au 2^{ème} étage ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2018 au 13 septembre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation d'un volume construit à l'arrière du sous-sol, au niveau du rez-de-jardin ;

Considérant que la demande déroge à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments)) en ce que l'extension construite à l'arrière du sous-sol, hors de la zone de bâtisse prévue au plan particulier d'affectation du sol, augmente l'emprise au sol de la construction ;

Considérant que les niveaux du bien situés au-dessus du sous-sol ont été construits 1,41 m plus profond que le niveau du sous-sol ; que le bien présentait, déjà de droit, une profondeur construite au rez-de-chaussée plus importante que celle du rez-de-jardin ;

Considérant que l'extension de 1,07 m de profondeur construite en partie arrière droite du sous-sol permet d'augmenter la superficie du bureau existant de droit d'environ 4 m² ;

Considérant que cette extension augmente l'emprise au sol de la construction ; qu'elle n'augmente cependant pas la profondeur bâtie du bien ;

Considérant en outre que l'extension à mettre en conformité n'a engendré aucune rehausse du mur mitoyen de gauche ;

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

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription II), 2) du plan particulier d'affectation du sol n°6 (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments)) est minime et acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la modification d'une baie au rez-de-chaussée en façade avant ;

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

Considérant qu'une baie *œil-de-bœuf* était prévue en partie gauche du rez-de-chaussée ; que cette baie a été réalisée de forme rectangulaire ;

Considérant que les caractéristiques architecturales de la baie (pierres d'encadrement, ferronneries) indiquent que celle-ci a vraisemblablement été modifiée lors de la construction du bien ;

Considérant qu'elle s'intègre dès lors relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant également que la zone de recul est actuellement entièrement imperméabilisée ; qu'elle est transformée en deux emplacements de stationnement ;

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

Considérant que la demande prévoit le réaménagement de la zone de recul en jardinet planté en pleine terre et clôturée à l'alignement par un muret bas doublé d'une haie vive de 0,60 m de hauteur, à l'exception du chemin piéton d'accès à la porte d'entrée située en façade latérale, conformément aux prescriptions du RRU et du RCB en la matière ;

Considérant dès lors que ce réaménagement reflète le bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'une salle de bain (3,8 m²) et un local de rangement ont été aménagés sur le palier du 2^{ème} étage ;

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

Avis favorable.

Les dérogations à la prescription II), 2) du plan particulier d'affectation du sol n°6 (gabarit - implantation) est acceptée par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

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

15^{ème} OBJET

Dossier 17055 – Demande de Monsieur et Madame Sébastien, Vincent, Kristel & Catherine CHAPPEL pour isoler par l'extérieur et mettre en conformité un immeuble de 4 logements (fermeture terrasses et accès en toiture), avenue Alphonse Valkeners 4

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	isoler par l'extérieur et mettre en conformité un immeuble de 4 logements (fermeture terrasses et accès en toiture)
ENQUETE :	du 30 août 2018 au 13 septembre 2018. aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
AUDITION :	Monsieur CHAPPEL, le demandeur, Monsieur Tanguy MAISIN, l'architecte et son collaborateur.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'isoler par l'extérieur et mettre en conformité un immeuble de 4 logements (fermeture terrasses et accès en toiture) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **la mise en conformité de :**
 - **la fermeture des terrasses couvertes, à l'arrière des étages**
 - **la construction d'un cabanon technique en toiture**
 - **le remplacement des menuiseries**
- **la pose d'une isolation extérieure sur l'ensemble de l'immeuble**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2018 au 13 septembre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que les petites terrasses (1,50m²) initialement prévues en façade arrière ont été fermées afin d'agrandir les salles de bain ;

Considérant que chaque logement dispose d'une terrasse en façade latérale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de façade avant projetée dépassera celle de la construction mitoyenne de référence ;

Considérant que la fausse corniche de l'immeuble est supprimée et remplacée par un couvre-mur rehaussé au niveau de l'acrotère existant (1,10m plus haut que cette fausse corniche) ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) en ce que le projet modifie l'alignement ;

Considérant que le projet ne modifiera l'alignement que de l'épaisseur de l'enduit sur isolant, à savoir 15cm ;

Considérant de plus que la parcelle dispose d'une zone de recul d'une profondeur de plus de 4,80m ;

Considérant que le rez-de-chaussée ainsi que la partie droite de la façade avant seront couverts d'un enduit de teinte grise, afin de marquer le soubassement et le retrait de la façade située à l'alignement ;

Considérant qu'au niveau des oriels et des façades latérale et arrière, c'est un enduit de teinte blanche qui est prévu ; que ce contraste permet de maintenir une animation des façades ;

Considérant que les modifications projetées des façades de l'immeuble s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques de celui-ci et du bâti circonvoisin ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6) en ce que le cabanon de l'ascenseur dépasse le niveau de la toiture plate de l'immeuble ;

Considérant que ce petit volume de 10 m² est implanté en retrait de la façade avant, le long de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que son impact visuel depuis la rue est très 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 acceptable ;

Considérant que la terrasse aménagée en toiture du rez-de-chaussée, à l'arrière de l'immeuble, autorisée en 1964, ne respecte pas le code civil en matière de vues droites et obliques vers la propriété voisine de droite ;

Considérant que la demande inclut la rehausse du mur mitoyen de droite et la pose d'un bac à plantes fixe afin de respecter le prescrit du code civil en matière de vues ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et toiture – hauteur et éléments techniques (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis peut être délivré.