

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

18-10-2018

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président (points 6 => 10)
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement
Madame F. CORDIER, membre BDU-DMS
Madame R. SNAPS, ingénieure
Madame C. KUHN, architecte
Madame R. WYFFELS, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur B. COLLARD, Monsieur C. MAGDALIJNS, Monsieur M. BRIARD,
Madame C. WAUTERS,

1^{ER} OBJET

Dossier 17066 – Demande de Monsieur et Madame GYSEMBERG pour transformer et mettre une maison unifamiliale en conformité, avenue de la Brème 12

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et mettre une maison unifamiliale en conformité

ENQUETE : du 20 septembre 2018 au 4 octobre 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur GYSEMBERG et Madame LEBEAU, les demandeurs et Monsieur Bernard SCHOEPP, 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 mettre une maison unifamiliale en conformité ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension (véranda) à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la mise en conformité du remplacement des menuiseries en façade avant,
- la mise en conformité de l'aménagement des combles en deux chambres ;

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 20 septembre 2018 au 4 octobre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que l'extension projetée se développe en lieu et place de la véranda existante de fait ;

Considérant que la véranda existante a été construite postérieurement à 1971 ; qu'elle apparaît sur les photographies aériennes de 1996 ;

Considérant néanmoins qu'elle n'a jamais fait l'objet de plainte ;

Considérant que la véranda projetée se développe sur une profondeur de 3,74 m ; qu'elle s'aligne en profondeur aux extensions mitoyennes ;

Considérant néanmoins qu'elle dépasse, en son sommet, la hauteur de la construction la plus haute (n°14) de 27 cm ; que la toiture est une toiture vitrée en pente ;

Considérant que le projet engendre une rehausse du mur mitoyen de gauche de 34 cm ;

Considérant dès lors que le dépassement par rapport aux constructions voisines au rez-de-chaussée est minime ;

Considérant par conséquent que la nouvelle véranda ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant néanmoins que cette véranda ne respecte pas le prescrit du code civil en matière de vues en ce que les vitrages se développent jusqu'aux deux axes mitoyens ; qu'il y a lieu d'apposer des vitrages fixes translucides de part et d'autre de la véranda ;

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

Considérant que la demande porte également sur le remplacement des châssis et de la porte de garage en façade avant ;

Considérant que les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ; que la porte de garage panneautée en bois et vitrée dans sa partie supérieure a été remplacée par une porte en aluminium thermolaqué de couleur blanche ;

Considérant que la porte d'entrée en bois caractéristique de la période de construction a été conservée ;

Considérant que la porte de garage existante ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du bien datant d'après-guerre ;

Considérant que les châssis placés sont en PVC lisse, que les divisions sont été modifiées et que les châssis sont munis de sous-divisions en PVC, intégrées au double vitrage ;

Considérant que les châssis d'origine ne présentaient aucun petits bois ;

Considérant que la diminution des divisions des grands châssis du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage se justifie par l'augmentation de l'épaisseur des montants munis de double vitrage ;

Considérant que ces menuiseries existantes modifient les caractéristiques d'origine du bien ;

Considérant qu'il y aurait lieu de se rapprocher davantage des caractéristiques architecturales d'origine du bien en proposant de revenir, lors du prochain remplacement des châssis, à des châssis en bois ou en PVC structuré sans grilles de ventilation et rejets d'eau visibles (sans petits bois) ;

Considérant que les combles ont été aménagées en deux chambres de 9 m² et 10 m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que les chambres aménagées dans les combles ne possèdent pas une superficie suffisante sous 2,30 m de hauteur sous plafond ;

Considérant que cette dérogation porte sur des déficits de 0,37 m² et de 0,5 m² ;

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

Considérant que cette dérogation est minime et acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, pour la véranda, le placement de vitrages fixes translucides jusqu'à minimum 60 cm des limites mitoyennes ;
- prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, des châssis en bois ou en PVC structuré sans grilles de ventilation ni rejets d'eau visibles en façade avant se rapprochant davantage des caractéristiques architecturales d'origine du bien (sans petits bois).

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 17085 – Demande de Monsieur et Madame Rafael & Bénédicte VAN DERTON-VIERIN pour isoler la toiture par l'extérieur d'une maison unifamiliale trois façades sise avenue André Drouart 40

ZONE : au PRAS : zone d'habitation
au PPAS n°1A (A.R.: 11/04/1969) : zone résidentielle fermée ou semi-ouverte

DESCRIPTION : isoler la toiture par l'extérieur d'une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : du 20 septembre 2018 au 4 octobre 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur et Madame Rafael & Bénédicte VAN DERTON-VIERIN, les demandeurs et Monsieur Arnaud LEMAIRE, 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 et en

zone résidentielle fermée ou semi-ouverte du plan particulier d'affectation du sol n°1A arrêté par arrêté royal du 11/04/1969 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la toiture par l'extérieur d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **la modification des cloisonnements intérieurs du rez-de-chaussée,**
- **l'isolation par l'extérieur de la toiture,**
- **le remplacement des menuiseries (châssis et porte de garage) en façades avant et latérales,**
- **la mise en conformité de l'aménagement des combles en une chambre, une salle de douche et un espace de rangement ;**

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 20 septembre 2018 au 4 octobre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture de l'immeuble dépasse le profil de la toiture de la construction mitoyenne (n°38) ;

Considérant que le faîte de la toiture actuelle est déjà plus élevé de 43 cm que celui de la construction mitoyenne ; que l'isolation de la toiture augmenterait sa hauteur de 16 cm ;

Considérant également que le niveau de la corniche en situation existante de droit est plus élevé que celui au n°38 (60 cm) ;

Considérant que les faîtes de toiture ne sont pas alignés ; que celui de la construction faisant l'objet de la demande est en recul par rapport au faîte de la toiture de la construction mitoyenne ;

Considérant que cette modification ne serait que peu perceptible depuis l'espace public ; que les tuiles en terre cuite de ton rouge sont conservées comme en situation existante de droit ;

Considérant par conséquent que l'isolation de la toiture 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 toiture-hauteur (titre I, art. 6) est minime et acceptable ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de l'aménagement des combles en une chambre (12,4 m²), une salle de douche et un espace de rangement ;

Considérant que ces nouveaux espaces présentent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que la demande vise également au remplacement des menuiseries en façades avant et latérale (châssis et porte de garage) ;

Considérant que les divisions des grands châssis en façade avant ont été modifiées ; que les châssis en bois à divisions tripartites asymétriques (ouvrant central plus large que les ouvrants latéraux) sont remplacés par des châssis en bois à divisions tripartites égales ;

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

Considérant que la porte d'entrée vitrée en façade latérale est remplacée par une porte d'entrée en bois ; qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'elle ne porte pas préjudice aux qualités architecturales de la maison ;

Considérant que la porte de garage d'origine panneautée en bois et à double vantaux a été remplacée par une porte en PVC de teinte blanche ; que la demande vise à remplacer la porte de garage existante par une porte de garage sectionnelle de ton blanc ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'elle sera métallique ; qu'il adapte les plans de la situation projetée en conséquence ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Avis favorable.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est acceptée par la commission de concertation ;

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

3^{ème} OBJET

Dossier 17088 – Demande de S.P.R.L. COMIMMO pour mettre en conformité un immeuble de 5 logements (volume en toiture, création d'un bureau au rez et aménagement de la zone de recul), avenue Gabriel Emile Lebon 115

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

DESCRIPTION : mettre en conformité un immeuble de 5 logements (volume en toiture, création d'un bureau au rez et aménagement de la zone de recul)

ENQUETE : du 20 septembre 2018 au 4 octobre 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) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- dérogations aux articles 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)
- 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 : Monsieur Jean-Jacques ADAM, le demandeur et Monsieur David VAN ASSCHE, 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 un immeuble de 5 logements (volume en toiture, création d'un bureau au rez et réaménagement de la zone de recul) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 septembre 2018 au 4 octobre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'un bureau à l'arrière du rez-de-chaussée
- la construction d'un volume en toiture, la prolongation de l'escalier intérieur et la création d'une 3^{ème} chambre pour le logement du 5^{ème} étage
- l'aménagement d'une terrasse à l'avant du 6^{ème} étage
- le réaménagement de la zone de recul par la suppression des murets de clôture et de zones plantées

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que le volume construit en toiture ainsi que la terrasse projetée au 6^{ème} étage dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que cette extension en toiture permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire confortable pour l'appartement du 5^{ème} étage ;

Considérant que ce petit volume d'environ 45m² est implanté au centre de la toiture, en recul du plan de la façade avant de 4,50m et de 4m à l'arrière ;

Considérant que, vu la hauteur de l'immeuble, l'impact visuel de ce volume depuis l'espace public est réduit ;

Considérant de plus que ce volume existe depuis de nombreuses années ; qu'il apparait sur la photo aérienne de 1971 ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une terrasse de 3 m de profondeur sur la toiture plate du 5^{ème} étage, à l'avant de l'immeuble ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse, accessible depuis la chambre du 6^{ème} étage, permet de mettre à disposition du logement un espace extérieur qualitatif ;

Considérant que le recul proposé de 3,50m par rapport au plan de la façade avant limite son impact visuel depuis la rue ;

Considérant que cette terrasse s'adosse à des murs mitoyens existants ;

Considérant cependant que ces murs ne présentent pas une hauteur suffisante pour supprimer les vues non conformes au code civil sur les propriétés mitoyennes de gauche et de droite ; qu'il y a lieu de respecter ce prescrit ;

Considérant que le garde-corps de cette terrasse n'est pas dessiné en élévation ;

Considérant qu'à gauche, le mur mitoyen dispose d'une hauteur d'1,60m ; qu'une rehausse de 20cm sur la profondeur de la terrasse ne serait pas excessive ;

Considérant par contre qu'à droite, la rehausse nécessaire serait de plus d'1,20m ;

Considérant qu'un recul d'1,90m depuis la limite mitoyenne de droite permettrait de respecter le code civil en matière de vue sans rehausser le mur mitoyen ;

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) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande porte également sur la transformation d'une partie du dépôt situé à l'arrière du rez-de-chaussée en un bureau indépendant avec rangement et wc ;

Considérant dès lors que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant que la modification de l'utilisation du logement ne porte que la transformation d'une partie du dépôt commun d'une superficie réduite (environ 30m²) ;

Considérant que la superficie du volume construit au 6^{ème} étage atteint environ 40m² ;

Considérant qu'au moins la même superficie de logement a été maintenue sur le site ;

Considérant par conséquent que le projet respecte ainsi la 1^{ère} condition de la prescription 0.12 du plan régional d'affectation du sol qui permet d'autoriser la modification partielle de l'utilisation d'un logement ;

Considérant que ce bureau de 30 m² n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles de l'immeuble ;

Considérant dès lors que la suppression d'une partie du logement au rez-de-chaussée de l'immeuble n'est pas de nature à nuire à la fonction principale de la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant dès lors que la continuité du logement est assurée, conformément à la prescription 1.5.4° du PRAS ;

Considérant que le plan d'implantation annexé à la demande fait apparaître que les zones plantées en pleine terre, au centre de zone de recul ont été dallées, et que les murets de clôture ont été supprimés ;

Considérant que cet aménagement va à l'encontre des 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 et - clôtures et avant-corps (art.3 et 4) ;

Considérant que cette zone de recul dispose d'une longueur particulièrement importante (15m) ; que ces zones participent à l'embellissement de l'espace public par leur caractère planté ;

Considérant que l'aménagement réalisé ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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 et - clôtures et avant-corps (art.3 et 4) ne sont pas acceptables ;

Considérant que les portes de garages d'origine ont été remplacées ; qu'il y a lieu de préciser leur matériau et teinte dans les plans ;

Considérant que les menuiseries et modifications exécutées et projetées en façade avant s'intègrent discrètement à l'esthétique générale du bâtiment ;

Vu l'avis du SIAMU sur la présente demande ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un recul de la terrasse du 6^{ème} étage d'au moins 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite et déplacer le garde-corps en conséquence
- rehausser le mur mitoyen de gauche jusqu'à une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse du 6^{ème} étage
- prévoir une toiture végétale pour la partie de la toiture inaccessible depuis le 6^{ème} étage
- prévoir un aménagement paysager de la zone de recul en augmentant les zones plantées en pleine terre et en prévoyant des murets de clôture à l'alignement en dehors des accès à l'immeuble ou respecter le permis délivré pour la construction de l'immeuble
- préciser le matériau des portes de garage sur l'élévation avant

- dessiner en élévation le garde-corps de la terrasse du 5^{ème} étage et respecter le code civil en matière de vues (droites et obliques) depuis cette terrasse sans rehausse des murs mitoyens

Les dérogations de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) sont acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

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 et - clôtures et avant-corps (art.3 et 4) sont, quant à elles, refusées ;

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

4^{ème} OBJET

Dossier 17075 – Demande de Monsieur Michel HENNICO pour mettre en conformité la transformation d'un immeuble de deux logements en maison unifamiliale, avenue des Traquets 57

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** mettre en conformité la transformation d'un immeuble de deux logements en maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 20 septembre 2018 au 4 octobre 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur BONNORON, 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 la transformation d'un immeuble de deux logements en maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation d'un immeuble de deux logements en une maison unifamiliale,
- la modification du cloisonnement intérieur,
- la mise en conformité du remplacement des menuiseries en façade avant,
- la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée en lieu et place de la cour,

- la remise en pristin état de la zone de recul ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 septembre 2018 au 4 octobre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'un immeuble de deux logements en situation de droit en une maison unifamiliale ;

Considérant que les pièces de vie sont aménagées au bel-étage, tandis que les pièces de vie du deuxième logement au 1^{er} étage sont transformées en deux chambres de respectivement 9 m² et 17,5 m² ;

Considérant qu'elles présentent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant qu'il en résulte une modification du cloisonnement des pièces 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 la véranda construite à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des profils des deux constructions voisines ;

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 l'architecte indique en séance que la demande vise à restaurer les ferronneries et le verre martelé de la toiture de la verrière existante ;

Considérant que cette véranda dépasse en profondeur, la construction voisine de gauche de 1,84 m et de celle de droite de 1,46 m ;

Considérant que le projet prévoit néanmoins de rehausser les deux murs mitoyens de la hauteur de la pente de la toiture, soit 1,1 m en sa partie la plus haute ; que le vitrage existant sera supprimé ;

Considérant que cet espace sert principalement de verrière ; qu'étant non chauffé, il n'est pas soumis à la réglementation PEB ;

Considérant que la verrière existante apparaît sur les photographies aériennes de 1971 ; qu'elle n'a jamais fait l'objet de plaintes ;

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

Considérant néanmoins qu'elle est vitrée sur l'ensemble de la largeur de la façade ; qu'elle engendre dès lors des vues non conformes au code civil sur les propriétés voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des vitrages fixes translucides sur une largeur de 60 cm à partir des limites mitoyennes, en vue de respecter le code civil en matière de vues ;

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

Considérant que la demande porte également sur le remplacement des menuiseries en façade avant ;

Considérant que les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC lisse de ton blanc ;

Considérant qu'il y a lieu de revenir, lors du prochain remplacement des châssis, à des châssis en bois ou PVC structuré sans grilles de ventilation ni rejets d'eau visibles s'intégrant davantage aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant qu'en 1984 le Collège des Bourgmestre et Echevins a autorisé le remplacement de la porte de garage panneautée par une porte de garage vitrée en bois de ton blanc à trois ouvrants ;

Considérant que la demande vise également à remettre en pristin état la zone de recul ; qu'elle est, en situation projetée, plantée en pleine terre à l'exception des chemin d'accès vers la porte d'entrée et des zones de roulement vers la porte de garage ;

Considérant que la demande prévoit de clôturer cette zone de recul en reconstruisant le muret central tel qu'à l'origine ;

Considérant que les plans de la situation de fait et projetée annexés à la demande sont partiels ; qu'il y a lieu de fournir des plans complets de la situation projetée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **prévoir pour la véranda du rez-de-chaussée, des vitrages translucides sur une largeur de 60 cm à partir des limites mitoyennes, en vue de respecter le code civil en matière de vues,**
- **revenir, lors du prochain remplacement des châssis, à des châssis en bois ou PVC structuré sans grilles de ventilation ni rejets d'eau visibles s'intégrant davantage aux caractéristiques architecturales du bien,**
- **fournir des plans complets de la situation projetée**

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

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

5^{ème} OBJET

Dossier 17147 – Demande de la S.A. SKYLINE PROJECTS pour mettre en conformité le complexe immobilier dit Queen's Park sis clos Albert Crommelynck de 3 à 4, clos Albert Crommelynck de 14A à 14B et avenue des Nénuphars de 28 à 36.

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

DESCRIPTION : mettre en conformité le complexe immobilier dit Queen's Park

ENQUETE : Néant. Uniquement pour avis

MOTIF : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur Marc PAELEMAN, le demandeur et Monsieur Jean-Pierre TOGNI, 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, 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 mettre en conformité le complexe immobilier dit Queen's Park ;

Considérant que cette demande fait suite à la rédaction d'un PV d'infraction, dressé en 2007 et 2012 sur le site ;

Considérant que ce PV porte sur :

- **des modifications en toiture concernant les cheminées, l'habillage de celles-ci avec de la maçonnerie n'étant pas mis en œuvre,**
- **l'élargissement d'un cabanon ascenseur, les dimensions ayant été régularisées, mais l'habillage en bois visant la diminution de son impact visuel, n'étant pas mis en œuvre,**
- **la modification et la création de baies, châssis et balcons, les garde-corps des balcons ne correspondant pas tous aux dessins du permis,**
- **la non réalisation, dans leur totalité, des permis d'urbanisme 13664ter et 13665ter :**
 - **interdire et faire respecter l'interdiction (placer des bornes, interdictions physiques, ...) de toute circulation en intérieur d'îlot, autre que pour les déménagements et éventuels véhicules d'urgence,**
 - **se rendre propriétaire du morceau de terrain voisin permettant d'aménager l'accès aux immeubles D et E-F directement depuis le clos Crommelynckx, et garantir cet accès direct depuis le Clos Crommelynck, afin d'empêcher toute circulation de transit sur la parcelle,**
 - **respecter les conditions du permis d'urbanisme d'origine, spécialement :**
 - **prévoir un système de récupération des eaux pluviales conforme au RRU et un système séparatif eaux usées/eaux pluviales, les collecteurs d'eau pluviale étant à raccorder au même endroit que celui du Madison ;**
 - **prévoir une goulotte pour les cyclistes le long des escaliers extérieurs permettant la traversée du site ;**
 - **prévoir l'ensemble des menuiseries extérieures en méranti teinte naturelle en ce compris pour l'accès à l'immeuble A1 à l'exception éventuelle des autres portes d'accès aux immeubles,**
 - **prévoir des aménagements garantissant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à tous les immeubles : études à effectuer pour les immeubles G et H (plateforme) et A1**
 - **remplacer les thuyas prévus en mitoyenneté avenue des Nénuphars par des plantations adaptées,**
 - **réaliser et achever la totalité des travaux visés par la présente demande dans les 6 mois suivant la délivrance de permis d'urbanisme de régularisation,**

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

Considérant que les points suivants ont été mis en œuvre :

- **interdire et faire respecter l'interdiction (placer des bornes, interdictions physiques, ...) de toute circulation en intérieur d'îlot, autre que pour les déménagements et éventuels véhicules d'urgence,**
- **se rendre propriétaire du morceau de terrain voisin permettant d'aménager l'accès aux immeubles D et E-F directement depuis le clos Crommelynckx, et**

garantir cet accès direct depuis le Clos Crommelynck, afin d'empêcher toute circulation de transit sur la parcelle,

- prévoir un système de récupération des eaux pluviales conforme au RRU et un système séparatif eaux usées/eaux pluviales, les collecteurs d'eau pluviale étant à raccorder au même endroit que celui du Madison (condition du permis d'urbanisme d'origine) ;

Considérant que la demande prévoit d'habiller les cheminées par une structure métallique de support fixé sur la charpente de la toiture, recouverte de panneaux sur lesquels des briquettes seront collées ;

Considérant que les cheminées existantes et faisant l'un des objets du PV sont en inox, que les toitures sont recouvertes de tuiles rouge-brun ;

Considérant que les cheminées représentées dans le permis d'origine devaient être en maçonnerie identique à celle des bâtiments ;

Considérant que les nombreuses cheminées en inox ne permettent pas une bonne intégration esthétique de ces éléments techniques en toiture des immeubles ;

Considérant que la modification proposée s'intègre relativement discrètement au volume de toiture réalisé ;

Considérant que le cabanon ascenseur de l'immeuble A2 devait être habillé de bois en vue de réduire son impact visuel depuis le site ;

Considérant que la demande prévoit de mettre en œuvre cet habillage bois ; que l'infraction disparaîtra de ce fait ;

Considérant que les baies, garde-corps et balcons représentés sur les plans annexés à la demande de permis de régularisation sont conformes à la situation existante de fait ;

Considérant dès lors que la représentation des bâtiments sur les plans annexés à la demande sera conforme à la situation existante de fait ;

Considérant que la hauteur des garde-corps reste inchangée, qu'il s'agit uniquement d'une correction de dessin ;

Considérant que la goulotte pour cyclistes le long des escaliers extérieurs permettant la traversée du site vers la placette voisine sera placée dans l'axe central des escaliers ;

Considérant que la perméabilité du site pour la mobilité douce sera donc assurée ;

Considérant que la demande de permis initial prévoyait des portes d'entrée en méranti ; que plusieurs entrées ont été munies de châssis en aluminium laqué ;

Considérant que l'entrée de l'immeuble A1 est en méranti, que les petits bois horizontaux ont été placés, conformément au dernier permis d'urbanisme délivré ;

Considérant que l'entrée de l'immeuble A2 est en aluminium laqué gris, de teinte proche de celui de la pierre bleue recouvrant le rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que le permis d'origine prévoyait des portes en méranti pour toutes les portes visibles depuis l'espace public ;

Considérant que cette porte est en recul de l'espace public de plus de 7 m ; que l'entrée située au rez-de-chaussée est en recul par rapport au plan des étages ;

Considérant dès lors qu'elle n'est que peu visible depuis l'espace public ; qu'elle s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales de l'entrée de l'immeuble ;

Considérant dès lors que cette modification de matériaux est acceptable ;

Considérant que les accès PMR aux immeubles ne respectent pas tous les normes d'application (bâtiment A1, B, C, G et H) ;

Considérant que la pente importante de l'avenue des Nénuphars ne permet pas de conserver un accès pompiers de largeur suffisante au bâtiment A1 et d'aménager un accès PMR conforme ;

Considérant néanmoins que l'accès est possible via le niveau des parkings ;

Considérant dès lors que l'absence d'accès au rez-de-chaussée de l'immeuble A1, directement depuis l'avenue des Nénuphars, peut se justifier ;

Considérant que l'accès au bâtiment B est bordé d'une zone végétale, plantée ;

Considérant que l'aménagement d'un plan incliné conforme entre le trottoir et le bâtiment reviendrait à transformer l'aménagement de la zone de recul, sur toute sa profondeur, en une succession de plans inclinés ;

Considérant que les abords du bâtiment B ne seraient dès lors pratiquement plus plantés ;

Considérant que la réglementation urbanistique prévoit que les zones de recul soient plantées en pleine terre, à l'exception des accès au bien ;

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

Considérant que la proximité du bâtiment avec la rue ne permettrait pas de maintenir des zones plantées suffisantes ;

Considérant dès lors que cette modification contreviendrait au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les sous-sols sont communs ;

Considérant dès lors que l'accès au bâtiment B peut être réalisé par le bâtiment C ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une rampe d'accès pour PMR au bâtiment C, à l'intérieur du site ;

Considérant que, pour permettre l'accès aux PMR aux bâtiments G et H, il est également proposé d'organiser l'accès par le parking du rez-de-chaussée bas du bâtiment H ;

Considérant que le placement d'un ascenseur extérieur engendrerait des conséquences excessives pour la copropriété ; que son fonctionnement permanent ne pourrait également pas être assuré ;

Considérant en outre, qu'au vu de l'important dénivelé entre l'accès aux bâtiments G et H et la placette Madison (un peu plus de 2 m) le réseau de plans inclinés à réaliser pour permettre un accès PMR conforme engendrerait une perte excessive des espaces verts existants sur le site ;

Considérant par conséquent que la proposition du maître de l'ouvrage de réaliser les accès en circulant par les sous-sols est acceptable ;

Considérant en outre que les accès PMR aux bâtiments D, E et F sont réalisés ;

Considérant que le dernier point de la demande vise le remplacement des thuyas initialement prévus contre la limite de propriété vers le n° 26 de l'avenue des Nénuphars par un mur vert en bacs à plantes ;

Considérant que cet aménagement est prévu au-dessus de la dalle du sous-sol ; que cette dalle ne permet pas la plantation pérenne de thuyas ;

Considérant que l'aménagement proposé permet une amélioration sensible de l'esthétique de cette limite de propriété ;

Considérant que cette demande de permis permet de mettre fin à une infraction urbanistique ;

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

Avis favorable

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

6^{ème} OBJET

Dossier 17082 – Demande de Madame Isabel LEBE pour transformer le rez-de-chaussée arrière en local commercial et mettre l'immeuble sis clos du Trèfle 13 en conformité

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** transformer le rez-de-chaussée arrière en local commercial et mettre l'immeuble en conformité
- ENQUETE :** du 20 septembre 2018 au 4 octobre 2018. Onze lettres de réclamations, dont dix lettres-type avec une hors délai, nous sont parvenues en cours d'enquête.
Elles concernent principalement :
- l'utilisation commerciale d'une partie d'habitation située dans un quartier résidentiel
 - l'imprécision quant au volume occupé par l'activité
 - les nuisances sonores et olfactives, les déjections canines
 - la densification du trafic, les risques qui y sont liés pour les enfants qui jouent dans le clos et les problèmes de stationnement qui en découleront
 - certains chiens peuvent faire peur aux enfants
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement 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 - jardin)
- AUDITION :** Madame Isabel LEBE, la demanderesse et Madame Céline SURDIACOURT, l'architecte, Monsieur COLASSIN, Monsieur LE POLAIN et Madame MILLEVILLE, les réclamants.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer le rez-de-chaussée arrière en local commercial et mettre l'immeuble en conformité ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de l'imperméabilisation partielle de la zone de recul,
- la transformation de l'atelier et du lavoir au rez-de-chaussée en espace commercial,
- la mise en conformité de la construction d'une terrasse et d'un escalier droit à l'arrière du 1^{er} étage,

- la mise en conformité de l'aménagement des combles en une chambre,
- la mise en conformité du remplacement de l'ensemble des menuiseries en façade avant ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 septembre 2018 au 4 octobre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur l'utilisation commerciale d'une partie de l'habitation située dans un quartier résidentiel et l'imprécision quant au volume occupé par l'activité, sur les nuisances sonores et olfactives et sur la densification du trafic et les problèmes de stationnement engendrés par une activité commerciale dans le clos ;

Considérant également que les réclamations portent, entre autre, sur des conditions générales et particulières reprise dans le cahier des charges annexé aux actes de vente des terrains du lotissement « *Clos du Trèfle* » ;

Considérant que les archives communales ne contiennent ni plan particulier ni plan de lotissement dans lequel le bien concerné par la demande serait inclus ;

Considérant par conséquent que l'administration communale ne peut se référer qu'aux règlements urbanistiques en vigueur, à savoir le règlement régional d'urbanisme et le règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'on peut, néanmoins, reconnaître une portée civile au contenu des actes du 7 janvier 1958 ; que le projet doit dès lors se conformer aux prescriptions du cahier des charges annexé à l'acte de 1958 et aux servitudes qui s'imposent aux propriétaires du lotissement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse et son escalier droit construits à l'arrière du 1^{er} étage dépassent la profondeur des profils mitoyens ;

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

Considérant qu'une terrasse de 12 m² a été construite à l'arrière du 1^{er} étage ; qu'elle dépasse en profondeur de 2 m à la construction mitoyenne de gauche (n°15) et de 1 m celle de droite (n°11) ;

Considérant qu'un escalier droit le long de la limite mitoyenne de droite (vers le n°11) permet l'accès au jardin depuis cette terrasse ;

Considérant que cette terrasse et son escalier permettent de bénéficier d'un accès aisé vers le jardin depuis les pièces de vie du bel-étage ;

Considérant qu'un brise-vues le long de la limite mitoyenne de droite et la prolongation du mur mitoyen de gauche permet d'empêcher, depuis la terrasse, les vues droites vers les parcelles mitoyennes ;

Considérant néanmoins qu'aucun dispositif n'est prévu pour empêcher les vues obliques depuis la terrasse et droites depuis l'escalier ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir le placement de certains dispositifs (bacs plantés en coins de terrasse et écran brise-vues le long de l'escalier) en vue de respecter le prescrit du code civil ;

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

Considérant que le demande porte également sur la transformation de la partie arrière du rez-de-chaussée (atelier et laverie) en un espace commercial (salon de toilettage canin) accessoire au logement d'environ 15 m² ;

Considérant qu'il est séparé du garage et du local chaufferie par un mur porteur ;

Considérant que ce local bénéficiera d'un apport de lumière via la baie existante à l'arrière du sous-sol ;

Considérant que ce salon de toilettage canin est accessoire au logement et sera utilisé par l'occupante de l'immeuble ;

Considérant que, dans le cahier des charges et conditions applicables à la vente des terrains du lotissement « *Clos du Trèfle* » de 1958, il est indiqué que « *Il ne pourra être créé aucun commerce ou établissement dangereux, insalubre ou incommode ou soumis à l'enquête de commodo et incommodo. [...]* » ;

Considérant dès lors que le changement de destination des pièces arrière au rez-de-chaussée irait manifestement à l'encontre de cette prescription ; qu'il ne peut donc pas être autorisé ;

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 la zone de recul a été imperméabilisée ;

Considérant qu'à l'exception d'une bande plantée le long du trottoir, la totalité de la zone de recul est imperméabilisée ;

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

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

Considérant que le dernier permis délivré en 1959 (PU n°8207) prévoyait une zone de recul plantée en pleine terre à l'exception des chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'elle était clôturée à l'alignement par des murets d'une hauteur de 80 cm ;

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

Considérant qu'il y aurait lieu de revenir à un aménagement paysager de qualité respectant l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme ainsi que l'article 3 du règlement communal sur les bâtisses en se conformant à l'aménagement prévu dans le précédent permis (PU n°8207) ;

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

Considérant que la demande déroge 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 chambre aménagée dans les combles ne possède pas une superficie suffisante sous 2,30 m de hauteur sous plafond, ni une luminosité suffisante ;

Considérant que cette dérogation porte sur un déficit de 4 m² en matière de hauteur sous plafond à 2,30 m ;

Considérant que la chambre présente des dimensions importantes (32 m²) ; que la hauteur minimale sous plafond, sous les lucarnes, est de 1,90 m ;

Considérant que la dérogation en matière d'éclairage naturel porte sur un déficit de 0,6 m² ; que deux lucarnes largement vitrées permettent un éclairage acceptable de cette chambre en toiture ;

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

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) sont minimales et acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du remplacement de l'ensemble des menuiseries en façade avant (portes d'entrée et de garage et châssis) ;

Considérant que les châssis en aluminium à divisions asymétriques aux 1^{er} et 2^{ème} étages ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc à division bipartite à gauche et à division quadripartite à droite ;

Considérant que la porte de garage vitrée en sa partie supérieure a été remplacée par une porte en PVC à double ouvrants ; que la porte d'entrée est également en PVC blanc ;

Considérant que les châssis en bois des lucarnes ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer l'espace commercial projeté au rez-de-chaussée et corriger les documents annexés à la demande en conséquence,**
- **prévoir le placement de dispositifs adaptés en vue de respecter le prescrit du code civil (bacs plantés en coins de terrasse et écran brise-vues le long de l'escalier),**
- **revenir à un aménagement paysager de qualité respectant l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme ainsi que l'article 3 du règlement communal sur les bâtisses en se conformant à l'aménagement de la zone de recul prévu dans le précédent permis (PU n°8207)**

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture-hauteur (titre I, art. 6), de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

Les dérogations aux prescriptions 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, quant à elle, refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

7^{ème} OBJET

Dossier 17089 – Demande de Monsieur Din TAHIRAJ pour transformer et agrandir la toiture d'un immeuble de 3 logements pour construire un volume (penthouse), boulevard du Souverain de 105 - 107

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** transformer et agrandir la toiture d'un immeuble de 3 logements pour construire un volume (penthouse)
- ENQUETE :** du 20 septembre 2018 au 4 octobre 2018. aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), 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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur Din TAHIRAJ et Madame Sarah FERNANDEZ les demandeurs et Monsieur Dimitri TSIMOPOULOS, 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, 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 transformer et agrandir la toiture d'un immeuble de 3 logements pour construire un volume (penthouse) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 septembre 2018 au 4 octobre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la présente demande fait suite à un permis délivré en date du 17 janvier 2017 pour transformer et agrandir une maison unifamiliale et un immeuble de 2 logements et implanter un commerce au rez-de-chaussée (agence immobilière) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de la toiture en pente de l'immeuble de droite et du logement 1 chambre y aménagé
- la reconstruction de 2 volumes en toiture de l'immeuble pour réaliser un penthouse (logement 2 chambres) conçu dans un langage architectural contemporain (boite vitrée, bardage en aluminium gris noir, métal perforé,...)
- l'aménagement de 2 terrasses au 2^{ème} étage

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS et 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 l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant la particularité de l'immeuble, historiquement 2 maisons d'habitation aujourd'hui unifiées, comprenant 4 unités (1 commerce et 3 logements) pour 2 entrées ;

Considérant que les logements existants, dont celui en toiture de l'immeuble de droite, sont accessibles via une même entrée, à gauche, au n°107 ; celle de droite, au n° 105 desservant le commerce du rez-de-chaussée ;

Considérant que le logement actuellement situé en toiture de l'immeuble sera supprimé au profit de la création d'un logement 2 chambres aménagé dans 2 volumes créés en toiture de l'immeuble ;

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 le volume principal est implanté en saillie de 67 cm du plan de la façade avant existante et en ce que le volume secondaire est implanté en retrait d'1m du front de bâtisse ;

Considérant que la demande déroge 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) en ce que les volumes projetés au 2^{ème} étage dépassent les profils des constructions mitoyennes et en ce que la hauteur de la façade avant projetée est supérieure à celle de l'immeuble voisin le plus haut (de droite) ;

Considérant que l'extension principale est un parallépipède rectangle entièrement vitré en façade avant et largement ouvert également sur les façades latérales, notamment au niveau de la partie débordante ;

Considérant que cette boîte largement vitrée, n'est située qu'au 2^{ème} étage, à moins de 8m de hauteur du trottoir ;

Considérant qu'un espace dédié au logement largement ouvert vers l'espace public depuis le 2^{ème} étage trouve peu sa place sur un boulevard d'une telle importance ;

Considérant qu'un volume annexe, dont la façade est couverte d'une peau de métal perforé, vient s'accoler à cette extension, jusqu'à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que le grand volume (environ 75m²) comprend la salle à manger/cuisine en partie avant, les locaux technique et sanitaire au centre et le salon en façade arrière ; que le petit volume (33m²) accueille les 2 chambres et la salle de bain ;

Considérant que la profondeur maximale des extensions projetées au 2^{ème} étage reprend celle des étages inférieurs et atteint plus de 16m ;

Considérant néanmoins que le volume principal observe des reculs de plus de 3m par rapport aux limites mitoyennes et ne dépasse que de 80cm la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que la profondeur du volume latéral implanté en retrait du plan de façade reprend celle de la construction mitoyenne sur laquelle il s'adosse ;

Considérant cependant que la construction de ce volume engendre une rehausse excessive du mur mitoyen de droite ;

Considérant le contexte bâti, les deux parcelles visées par la demande s'inscrivant dans une enfilade de maisons rez + 2 d'un gabarit homogène ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme visant à réunir les deux maisons par une façade unifiée formant un seul immeuble ;

Considérant que l'extension projetée se place sur la partie droite de cet immeuble, que la partie gauche n'est pas bâtie et aménagée en terrasse pour permettre le maintien des fenêtres de toit (lanterneaux) éclairant l'appartement du 1^{er} étage ;

Considérant que la façade constitue un seul bloc lisse présentant une composition cohérente à dominante horizontale ; que le nouveau volume projeté ne s'intègre dès lors pas à la composition de façade existante ;

Considérant que la façade telle que prévue aux plans du permis initial présente en outre un faible gabarit (R+1) et un important recul par rapport à l'alignement (un peu plus de 9m) ; que l'impact visuel du nouveau volume projeté est dès lors particulièrement important ;

Considérant dès lors que l'expression architecturale de la rehausse en toiture (deux boîtes de taille différente non alignées dont une est en surplomb du plan de la façade) ne convient pas à l'environnement bâti ;

Considérant de plus qu'aucune toiture verte n'est prévue sur la toiture qui fait plus de 100m², dérogeant ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) ;

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 profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5), de toiture-hauteur (titre I, art. 6) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) ne sont pas acceptables ;

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

Avis défavorable.

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

8^{ème} OBJET

Dossier 17014 – Demande de la S.A. DECO LIGOT pour transformer et agrandir un immeuble de commerce et bureaux, chaussée de Wavre 1314

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir un immeuble de commerce et bureaux

ENQUETE : du 20 septembre 2018 au 4 octobre 2018. Dix lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- les vis-à-vis et vues directes dans les appartements situés à l'arrière de l'immeuble créés par les transformations à l'arrière de l'immeuble (grandes baies, lucarnes et terrasse du 1^{er} étage)
- la crainte de la transformation future de l'immeuble mixte en immeuble de logements
- le trouble de jouissance ainsi que la perte de valeur des appartements situés rue Valduc engendrés par les 2 points précédents
- la végétalisation de la grande toiture plate existante à l'arrière de l'immeuble
- l'utilité d'une terrasse pour des bureaux

- l'altération irréversible du bâtiment, patrimoine de la commune, et le maintien de ses caractéristiques architecturales, aussi bien en façade avant qu'arrière
- la servitude de passage pour desservir l'entrepôt Ligot via le garage des appartements situés à l'arrière qui ne devrait pas, à terme, devenir un accès au parking des probables futurs appartements

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur Georges SCIARRELLI, le demandeur, Madame JOQUET et Monsieur SOHM, les architectes.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un immeuble de commerce et bureaux ;

Considérant que la commission de concertation a, en date du 5 juillet 2018, émis un avis défavorable sur la demande (indice I) telle que présentée ;

Considérant que le demandeur a, en date du 22 août 2018, à sa propre initiative et conformément à l'art. 126/1 du CoBAT, introduit une demande de permis modifiée (indice II) ;

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

- la modification des pentes de la toiture, la création de lucarnes en toiture arrière et l'installation de fenêtres de toit en toiture avant,
- l'aménagement, à l'étage, de bureaux accessoires au commerce du rez-de-chaussée et indépendants du commerce sous toiture,
- l'agrandissement de l'extension existante latérale sur 2 niveaux,
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage
- la modification des façades

Considérant que le dossier (indice II) a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 septembre 2018 au 4 octobre 2018 et que dix lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- les vis-à-vis et vues directes dans les appartements situés à l'arrière de l'immeuble créés par les transformations à l'arrière de l'immeuble (grandes baies, lucarnes et terrasse du 1^{er} étage)
- la crainte de la transformation future de l'immeuble mixte en immeuble de logements
- le trouble de jouissance ainsi que la perte de valeur des appartements situés rue Valduc engendrés par les 2 points précédents
- la demande de végétaliser la grande toiture plate existante à l'arrière de l'immeuble
- l'utilité d'une terrasse pour des bureaux
- l'altération irréversible du bâtiment, patrimoine de la commune, et le maintien de ses caractéristiques architecturales, aussi bien en façade avant qu'arrière

- la servitude de passage pour desservir l'entrepôt Ligot via le garage des appartements situés à l'arrière qui ne devrait pas, à terme, devenir un accès au parking des probables futurs appartements

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

Considérant que la toiture à double pente existante de l'immeuble est décentrée ; que cette configuration a engendré des désordres structurels dans l'immeuble ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir une toiture à double pente et de repositionner le faîte de la toiture au centre de la profondeur de l'immeuble ;

Considérant que le niveau du faîte est maintenu ; que la modification de la toiture sollicitée est minime ;

Considérant de plus que le profil de la toiture projetée reste inclus dans celui des constructions voisines ;

Considérant qu'un 2^{ème} niveau de bureaux de 188m² est ainsi aménagé entièrement sous la toiture ; que le projet respecte le seuil maximal de bureaux par immeuble imposé dans le PRAS (250m²) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse sollicitée à l'arrière du 1^{er} étage dépasse les profils des constructions voisines ;

Considérant que la parcelle est, au niveau du rez-de-chaussée, entièrement construite ;

Considérant que la terrasse est aménagée en toiture du rez-de-chaussée, sur une profondeur de 2,60m, sur la largeur du bâtiment existant à front de rue ;

Considérant que la terrasse projetée est bordée de bacs à plantes fixes limitant la zone accessible de la toiture plate ;

Considérant que des retraits par rapport aux limites mitoyennes permettent de ne pas engendrer de vues intrusives vers les propriétés mitoyennes : à gauche, plus de 8m et à droite, plus de 2m ;

Considérant de plus que la parcelle dispose d'une profondeur totale de plus de 30m ; que les vues, tant depuis la terrasse que depuis les baies de fenêtre des lucarnes, sont situées à plus de 15m (respectivement 16,75m et 19,5m) de la limite mitoyenne de fond de parcelle ;

Considérant que cette distance reste confortable pour tout vis-à-vis entre façades arrières d'immeubles d'un même îlot ;

Considérant de plus que la profondeur du bâtiment existant est limitée à 10m ;

Considérant dès lors que le projet ne génère que des vues limitées, conformes au code civil, vers les propriétés voisines et aucune perte d'ensoleillement ni de luminosité vers celles-ci ;

Considérant que les conséquences du projet sur les propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant par conséquent que les aménagements projetés ne seraient pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant cependant que l'occupation d'une partie de la toiture plate en terrasse modifie son caractère et son utilisation ; qu'il y aurait dès lors lieu d'améliorer son aspect et de tendre au respect du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable sur la parcelle (titre I, art.13) ;

Considérant également que la terrasse n'est pas représentée sur la coupe CC et que sa profondeur diffère dans la coupe BB de celle proposée en plan ; qu'il y a lieu de corriger les incohérences présentes dans les plans ;

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

Considérant également que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les hauteurs des trois lucarnes dépassent 2 m (2,20 m) ;

Considérant que les 3 lucarnes sollicitées en toiture arrière présentent une largeur de 4m, portant la largeur totale de ces lucarnes à 12 m, pour un développement de façade d'environ 25,40 m ;

Considérant que la largeur cumulée des lucarnes reste inférieure à la moitié de la largeur de façade ;

Considérant que les baies des lucarnes resteraient des baies de fenêtre avec allège, que la hauteur des fenêtres est limitée à 1,60m ;

Considérant que la hauteur des lucarnes est cotée à 2m en coupe mais que la mesure du dessin en coupe et en élévation fait apparaître que la hauteur des lucarnes est supérieure à 2m ;

Considérant que le respect du règlement régional d'urbanisme en matière de lucarne permettrait de limiter raisonnablement leur impact visuel depuis les parcelles voisines tout en maintenant un éclairage naturel confortable des espaces de bureaux ;

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

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

Considérant que la demande porte également sur la construction de 2 niveaux supplémentaires de l'extension existante à droite de l'immeuble principal pour la réalisation d'une cage d'escalier supplémentaire (sortie de secours) ;

Considérant que l'extension est reconstruite et que sa façade avant sera implantée en recul de l'alignement de 2,60m pour s'aligner à la profondeur de l'immeuble existant en façade arrière ; que le portail en ferronnerie existant est maintenu à l'alignement ;

Considérant qu'aux étages, la profondeur du volume sera limitée à 5,20m pour réaliser un deuxième escalier, permettant de répondre aux exigences des pompiers dans le cadre de l'évacuation des bureaux aménagés aux étages de l'immeuble ;

Considérant que ce volume reste entièrement inclus dans le profil de l'immeuble construit à front de rue ; que son impact visuel depuis la rue est réduit par le recul proposé de son implantation ;

Considérant que le projet prévoit comme revêtement de la façade de cette extension, un enduit gris anthracite ; que les ouvertures sont prévues en façade arrière du volume ;

Considérant que les menuiseries extérieures de l'ensemble du bâtiment seront repeintes en gris taupe ;

Considérant qu'un enduit de teinte claire favoriserait l'intégration des interventions extérieures sur ce bâtiment historique ;

Considérant que les enseignes placées en façade avant doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée, à durée limitée, ou respecter le règlement régional d'urbanisme en la matière ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que la servitude évoquée dans les réclamations a été actée, mais que cette dernière n'est pas utilisée ; que ni cette servitude ni aucun accès entre les 2 propriétés n'est mentionné dans les plans joints à la demande ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une toiture verdurisée de l'entrepôt commercial sur toute sa partie non aménagée en terrasse
- compléter et corriger les coupes avec la représentation de la terrasse, bacs à plantes et garde-corps
- limiter la hauteur des lucarnes à 2m maximum, mesure extérieure, et corriger leur dessin en coupe et en élévation
- prévoir, pour l'extension latérale, les pignons et la façade arrière de l'immeuble existant, un enduit clair de teinte beige sable similaire aux pierres de la façade avant
- supprimer les enseignes des plans annexés à la présente demande

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

La dérogation en matière de toiture –lucarnes (titre I, art. 6) est quant à elle refusée.

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

9^{ème} OBJET

Dossier 17081 – Demande de Monsieur et Madame Jesus & Isabelle ROJO CORTINA - DEWASNE pour rénover et transformer une maison unifamiliale (extension, lucarne et terrasse) sise rue de la Chasse Royale 34

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

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

DESCRIPTION : rénover et transformer une maison unifamiliale (extension, lucarne et terrasse)

ENQUETE : du 20 septembre 2018 au 4 octobre 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- 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.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame Isabelle DEWASNE, la demanderesse et Monsieur Tanguy GLORIEUX, 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 subséquent 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 rénover et transformer une maison unifamiliale (extension, lucarne et terrasse) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le remplacement des menuiseries en façade avant,
- la modification du cloisonnement intérieur du logement,
- la construction d'une extension en sous-sol et à l'arrière du rez-de-chaussée,
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage,
- la construction d'une lucarne en toiture arrière ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 septembre 2018 au 4 octobre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) et 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 rez-de-chaussée dépasse la profondeur des profils des constructions voisines et que son implantation dépasse le gabarit maximal autorisé et s'implante en zone verte au plan ;

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 cette nouvelle extension (véranda) dépasse, en profondeur, les deux constructions voisines de 2,30 m ; qu'elle permet l'extension du séjour et son ouverture sur le jardin ;

Considérant qu'elle s'établit en lieu et place d'une ancienne véranda (visible sur les photographies aériennes de 1996) ; que celle-ci n'a jamais fait l'objet de plaintes ;

Considérant néanmoins que la toiture de la véranda projetée est rehaussée d'environ 50 cm par rapport à l'existant ;

Considérant dès lors que le mur mitoyen de droite est rehaussé d'environ 87 cm dans sa partie la plus haute ; qu'il reprend le profil du mur mitoyen existant de gauche ;

Considérant en outre que l'ensemble de la parcelle est entourée de hauts murs ;

Considérant par conséquent que la véranda projetée ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'afin d'ouvrir l'ensemble des pièces du rez-de-chaussée vers le jardin et d'apporter de la lumière naturelle vers la pièce centrale, le mur porteur entre la cuisine à l'avant et la salle à manger centrale est supprimé ;

Considérant également que le mur porteur existant entre le séjour et la salle à manger est largement ouvert ;

Considérant que ces modifications permettent la création d'espaces de vie ouverts et lumineux ;

Considérant que la profondeur de la zone de bâtisse, au PPAS, est de 13 m maximum ;

Considérant que la profondeur de la parcelle est de 21,50 m ; que l'extension du rez-de-chaussée porte la profondeur de la construction à 14,70 m ;

Considérant le maintien d'un jardin de dimensions confortables ;

Considérant que ce dépassement est minime et acceptable ;

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) et à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments)) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse aménagée à l'arrière du 2^{ème} étage dépasse le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant qu'une terrasse de 8 m² est aménagée à l'arrière du 2^{ème} étage sur la toiture plate de l'extension du 1^{er} étage ; que son accès se fait via le bureau aménagé dans les combles ;

Considérant qu'un retrait de 1,90 m est observé par rapport à la limite mitoyenne de droite ; que la toiture plate non accessible ainsi dégagée est végétalisée ;

Considérant que la pose d'un brise-vues végétal à gauche et d'un bac planté de 38 cm de profondeur en about de la terrasse projetée ne permet pas de respecter le prescrit du code civil en matière de vues ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des bacs plantés (minimum 60 cm sur 60 cm) et des brise-vues assurant le respect du code civil en matière de vues vers les propriétés voisines depuis la terrasse de manière permanente, en cas de mise en place difficile de la végétation ou de la perte de densité du feuillage ;

Considérant également que le brise-vues doit être placé à plus de 15 cm des limites mitoyennes, de manière à permettre d'ériger une éventuelle rehausse des murs mitoyens (RCB, art. 7) ;

Considérant en outre qu'une lucarne bardée de bois de ton blanc est construite en toiture arrière ; qu'elle vise à permettre un accès aisé vers la nouvelle terrasse depuis le bureau aménagé dans les combles ;

Considérant qu'elle présente une hauteur de 1,55 m ; qu'elle se développe sur une largeur de 2,70 m ;

Considérant que le pourtour de la nouvelle baie sera recouverte du bardage en bois en ce compris la partie située dans le plan de la façade, sous le niveau de la corniche ;

Considérant que la présence d'extensions à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage limite l'impact visuel du chien-assis depuis l'intérieur de l'ilot ;

Considérant la superficie limitée de la terrasse projetée ; que le bien conserve un jardin de près de 7 m de profondeur ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage ne porterait pas 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 l'abri de jardin existant en fond de parcelle est démoli au profit d'une terrasse en bois ;

Considérant le maintien d'un jardin dont plus de 50% de sa superficie est planté en pleine terre ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement de l'ensemble des menuiseries 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 les châssis en bois sont remplacés par des châssis cintrés en PVC de ton blanc ; que les divisions d'origine (1912) sont néanmoins conservées ;

Considérant que l'architecte indique en séance que les châssis seront en PVC structuré sans grille de ventilation, ni rejets d'eau visibles ;

Considérant que ces châssis s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant également que la porte d'entrée en bois panneautée vitrée dans sa partie supérieure avec imposte est remplacée par une porte en PVC pleine avec imposte ;

Considérant qu'il y a lieu de se rapprocher davantage des caractéristiques architecturales d'origine du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en proposant une porte d'entrée en bois panneautée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir la pose d'une porte d'entrée en bois panneautée se rapprochant davantage des caractéristiques architecturales d'origine du bien (1912) repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,
- préciser que les châssis projetés seront en PVC structuré sans grille de ventilation ni de rejets d'eau visibles,
- prévoir des bacs plantés (minimum 60 cm sur 60 cm) et des brise-vues (en dehors de l'emprise des murs mitoyens) assurant le respect du code civil en matière de vues vers les propriétés voisines depuis la terrasse de manière permanente, en cas de mise en place difficile de la végétation ou de la perte de densité du feuillage.

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) et à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments)) sont acceptées 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.

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

10^{ème} OBJET

Dossier 17023 – Demande de Monsieur Michaël VANHERREWEGHEN pour mettre en conformité et transformer un immeuble de trois logements, rue de la Stratégie 14

ZONE : au PRAS : zone mixte
 au PPAS n° 6 : zone d'habitation, commerce et industrie (A.R. du 8/2/1985)

- DESCRIPTION :** mettre en conformité et transformer un immeuble de trois logements
- ENQUETE :** du 20 septembre 2018 au 4 octobre 2018. aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
 - dérogation à la prescription III, 3) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (esthétique)
 - application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur Michaël VANHERREWEGHEN, le demandeur, Monsieur Jean-Luc HANNESSE, copropriétaire du bien et Monsieur Sébastien FOCANT, 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, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et transformer un immeuble de trois logements ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 septembre 2018 au 4 octobre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement de 3 caves, d'une chambre et d'une salle d'eau au sous-sol ainsi qu'un nouvel escalier intérieur vers ce niveau
- le percement de baies et le réaménagement intérieur des 3 logements
- la pose d'un enduit à faux-joint sur une isolation extérieure en façade avant
- le remplacement des menuiseries en façade avant

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

Considérant que la situation existante de droit de l'immeuble consiste en un immeuble de 3 logements dont les extensions en façade arrière (cuisines) sur les 3 niveaux ont été autorisées ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une chambre et une salle de douche à l'arrière du sous-sol ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que cette chambre ne dispose pas de 2,50m de hauteur sous plafond ;

Considérant néanmoins que la chambre dispose de dimensions relativement confortables, d'une hauteur sous plafond de 2,30m et d'une large ouverture vitrée (porte-fenêtre) vers la cour basse ;

Considérant qu'un escalier a été créé entre cette cour anglaise et la cour principale de l'immeuble, située un niveau plus haut ;

Considérant que le projet prévoit de redistribuer les pièces des logements des étages afin d'améliorer l'habitabilité de ceux-ci :

- la cuisine/salle à manger est placée en façade avant
- le salon est installé au centre des étages

- la chambre et salle-de-bain sont projetés dans l'extension arrière
- des baies sont percées entre le corps de logis principal et l'extension, à chaque étage

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) en ce que les chambres aménagées à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages ne disposent pas des 14m² prescrits (11,2m²) ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un immeuble existant ; que les modifications projetées permettent un aménagement plus confortable et une répartition plus fonctionnelle des pièces de vie des logements, les pièces de jour étant dirigées vers la rue et les chambres vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) et de hauteur sous plafond (titre II, art.4) sont acceptables ;

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

Considérant que la façade avant a été isolée par l'extérieur, dérogeant ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art.3) en ce que celle-ci dépassera l'alignement ;

Considérant néanmoins que la modification de l'alignement de la façade est limité à 1cm plus l'épaisseur de l'enduit ; que la pierre bleue d'origine formant sous-bassement est maintenue ;

Considérant que le projet prévoit de couvrir l'isolation d'un enduit faux-joint de teinte grise et la pose d'un enduit en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge ainsi aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière d'esthétique (III, 3) en ce qu'il ne s'agit pas d'un matériau de parement ;

Considérant toutefois que l'enduit faux-joints proposé, ainsi que les encadrements marqués des baies font partie des éléments architecturaux caractéristiques des immeubles de ce quartier du début du XX^{ème} siècle, bien antérieur à l'élaboration du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que l'enduit proposé en façade arrière permet d'uniformiser celle-ci ;

Considérant cependant que l'enduit proposé est de teinte grise ; qu'un enduit clair, d'une teinte plus proche de la pierre de France qui cherchait à être imitée à l'époque, serait plus appropriée ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art.3) et du plan particulier d'affectation du sol en matière d'esthétique (III, 3) sont minimales et acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement des châssis et porte d'entrée par des menuiseries en bois ;

Considérant que le demandeur déclare en séance son intention de maintenir les menuiseries existantes ;

Considérant que ces menuiseries, en PVC lisse blanc, ne respectent pas les cintrages des baies des étages et de la porte d'entrée ;

Considérant qu'ils sont de nature à appauvrir les caractéristiques architecturales du bâtiment ;

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

Considérant que les dimensions de cet espace extérieur sont limitées (14m²) et qu'il est entouré de murs mitoyens ne permettant pas le développement de la flore ;

Considérant de plus l'orientation N-O de cette zone ;

Considérant par conséquent que le dallage de la cour permet un aménagement plus salubre ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un enduit de teinte claire pour l'enduit faux joints en façade avant
- prévoir des châssis et une porte d'entrée moulurés, en bois ou en PVC structuré sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation visible
- cintrer les châssis au 1^{er} étage et au-dessus de la porte d'entrée ou supprimer le cintrage

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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