

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal de la réunion du jeudi 13 décembre 2018

SONT PRESENTS :

Nom	Société / Administration	Présent(P) ou Excusé (E)
Jean-Paul GAILLY - Directeur Général	Bruxelles Mobilité	E
Michèle KREUTZ (AM) – Françoise CORDIER (PM)	SPRB - Direction des Monuments & Sites	P
Michaël BRIARD – Thomas PETITJEAN - représentant fonctionnaire délégué	SPRB - Bruxelles Urbanisme et Patrimoine	P
Bérengère PATERNOSTRE	Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis	P
Charlotte WAUTERS - Département Commissions de concertation	citydev.brussels	E

ADMINISTRATION COMMUNALE D'AUDERGHEM :

Président : Alain LEFÈBVRE

Secrétaires : Raphaëla SNAPS, ingénieure

Carolyn KUHN, architecte

Roxane WYFFELS, secrétaire technique

Anne-France LANGENDRIES, secrétaire administrative

La séance est présidée par Monsieur Alain LEFÈBVRE et est ouverte à 9 heures.

Madame HUMBLET-BERLAIMONT Boulevard du Souverain 47

N° dossier : 17121

Objet de la demande :

mettre en conformité l'affectation en bureau de l'entité de droite au rez-de-chaussée du bâtiment

Motif de la CC :

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)

Acquéreur du bien présent : Monsieur SCALESSE

Après un échange de points de vue, la Commission 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 l'affectation en bureau de l'entité de droite au rez-de-chaussée du bâtiment ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/11/2018 au 29/11/2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la prescription générale 0.12, 3° du plan régional d'affectation du sol permet, dans un immeuble à appartements, l'aménagement de bureaux pour une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15 % de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage ; moyennant l'application de mesures particulières de publicité ;

Considérant que les bureaux sollicités sont situés au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant également que la superficie de ces bureaux est limitée à 126 m², que les bureaux existants représentent 122 m² ;

Considérant que la superficie totale des bureaux serait donc portée à un peu plus de 2 % de la totalité de la superficie plancher de l'immeuble ;

Considérant que cette prescription générale ne permet pas la suppression d'un logement qu'au profit de l'installation de bureaux destinés à une entreprise de services intellectuels ;

Considérant également que l'article 330, § 3 du CoBAT permet de régulariser les changements d'affectations, pour autant que ceux-ci ont été effectués avant le 1^{er} juillet 1992, pour autant que le demandeur puisse prouver que l'affectation du bien n'a pas été modifiée depuis cette date et que les actes et travaux n'étaient pas contraires à un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir en vigueur au moment où ils ont été réalisés ;

Considérant qu'aucun plan particulier d'affectation du sol ni permis de lotir ne couvrait le territoire concerné par la demande lors du changement de destination du bien ;

Considérant en outre que le demandeur a apporté en séance la preuve que l'utilisation du bien n'a pas été modifiée depuis le 1^{er} juillet 1992 ; que selon les plans de 1968 dressés par l'architecte en charge des travaux de construction de l'immeuble, ce logement du rez-de-chaussée a, dès l'origine, été affecté en bureaux ;

Considérant également que le futur acquéreur du bien indique en séance que le changement de destination portera sur la transformation d'un logement une chambre en un cabinet de dentisterie ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter les plans et formulaires en ce sens ;

Vu l'absence d'avis du SIAMU ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- adapter les plans selon la nouvelle destination,
- fournir un avis favorable du SIAMU

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

Madame SINTZOFF
Rue de l'Application 35

N° dossier : 17120

Objet de la demande :

installer un box pour vélos dans la zone de recul

Motif de la CC :

- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Après un échange de points de vue, la Commission 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'installer un box pour vélos dans la zone de recul ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/11/2018 au 29/11/2018 et qu'une réaction nous est parvenue en cours d'enquête ;

Considérant que, dans sa lettre de réaction, le riverain ne marque pas d'objection à l'installation du box à vélos ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du RRU 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 box à vélos est prévu en zone de recul ;

Considérant que l'abri sollicité est un Velo Boxx dont l'installation se fait généralement sur l'espace public et mis à disposition des habitants par les autorités communales ou régionales ;

Considérant que les dimensions de l'abri sollicité sont importantes ; qu'il présente une largeur d'environ 1,80 m pour une profondeur de 2,20 m, implanté en zone de recul, à environ 20 cm de la limite avant de la parcelle ;

Considérant toutefois que la hauteur dudit abri atteint 1,57 m, soit 17 cm au-dessus de la hauteur de la grille existante à l'alignement ; que les matériaux et la finition esthétique de ce box à vélos ne permettent pas une intégration discrète de cet abri à vélos ;

Considérant également que son implantation, à 20 cm de la limite avant de la parcelle, ne permet en rien d'en atténuer l'impact visuel ;

Considérant en outre que la maison unifamiliale devant laquelle s'implante ce box à vélos fait partie d'un ensemble de deux maisons construites par le biais d'un seul permis d'urbanisme et inscrites d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant dès lors qu'un abri de jardin dans la zone de recul serait de nature à porter préjudice aux caractéristiques urbanistiques du bien et 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) ne sont pas acceptables;

Avis défavorable sur la demande telle qu'introduite.

Vu l'avis majoritaire défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU, 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 refusées par la commission de concertation, le permis d'urbanisme doit dès lors être refusé.

L'avis étant non unanime (abstention de la commune), le dossier nécessite d'être envoyé au Fonctionnaire délégué pour avis conforme.

Monsieur et Madame BONNEJONNE **Rue Antonius Dewinter 33**

N° dossier : 17074

Objet de la demande :

agrandir une maison unifamiliale et l'isoler par l'extérieur

Motif de la CC :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)

Après un échange de points de vue, la Commission 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 d'agrandir une maison unifamiliale et l'isoler par l'extérieur ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le remplacement des menuiseries en façade avant,
- l'isolation des façades avant et arrière,
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,

- l'aménagement des combles en deux chambres et une salle de douche ;

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 15/11/2018 au 29/11/2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'isolation par l'extérieur de la façade avant modifie le front de bâtisse du bien ;

Considérant que la demande vise à isoler les façades avant et arrière par la pose d'un crépi sur isolant de 20 cm de ton gris ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la demande présente une façade en brique avec soubassement en moellons équarris caractéristiques de l'époque de construction du bien ;

Considérant que les maisons du quartier présentent des caractéristiques urbanistiques similaires (matériaux de parement en briques, soubassement, etc.) ;

Considérant en outre que l'isolation par l'extérieur de la façade avant aura pour conséquence de supprimer l'ensemble des détails de façade (soubassement, seuils en pierre bleue, encadrement des baies en pierre, etc.) ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver les caractéristiques d'origine du bien ;

Considérant également qu'il s'agit d'une maison bel-étage ; que la proportion de superficie vitrée et de maçonnerie est importante en façade avant ;

Considérant dès lors que le remplacement des châssis en façade avant, l'isolation par l'intérieur de la toiture et l'isolation par l'extérieur de la façade arrière permettront d'améliorer sensiblement l'isolation thermique générale de la maison ;

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

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre l'extension existante jusqu'à la limite mitoyenne de gauche (n°35) ; qu'elle s'aligne en profondeur au profil de la construction voisine la plus profonde (n°31) ;

Considérant qu'elle permet l'agrandissement de la pièce de vie principale ; qu'une porte fenêtre vitrée permet l'accès vers le jardin ;

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

Considérant que la demande ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la hauteur sous plafond prévue pour la 4^{ème} chambre aménagée dans les combles est insuffisante ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement de deux chambres (9 m² et 10 m²) et d'une salle de douche dans les combles ;

Considérant que la 4^{ème} chambre aménagée en partie avant des combles ne présente pas une hauteur sous plafond suffisante (moins de 50% de sa superficie sous 2,30 m de hauteur sous plafond) ;

Considérant qu'elle se développe sur 1,80 m de largeur et 5,25 m de longueur ; que la disposition de cette pièce permet difficilement de l'exploiter comme une chambre ;

Considérant qu'une hauteur sous plafond de minimum 2,30 m n'est atteinte que sur 21% de la superficie de la chambre ;

Considérant que les espaces au 1^{er} étage et sous les combles ne sont pas suffisants pour accueillir le programme souhaité de 3 chambres, un dressing et deux salles de bain/douche ;

Considérant qu'il y aurait dès lors lieu d'en changer l'utilisation en un bureau ou une salle de jeux ;

Considérant également que le programme de trois chambres pourrait être maintenu en modifiant le cloisonnement de la zone de nuit du 1^{er} étage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande vise également à remplacer l'ensemble des menuiseries ;

Considérant que les châssis en bois à division bipartite et munis de croisillons sont remplacés par des châssis en PVC de ton gris dépourvus de petits bois ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que les châssis seront en PVC structuré sans grille de ventilation ni rejet d'eau visible ; qu'il y a lieu de l'indiquer sur les plans ;

Considérant que la porte d'entrée à trois panneaux vitrés et munie de ferronneries est remplacée par une porte en PVC de ton gris ; que la porte de garage à trois ouvrants et vitrée dans ses parties supérieures est remplacée par une porte de garage sectionnelle en PVC de ton gris ;

Considérant qu'il y a lieu de se rapprocher des caractéristiques architecturales du bien en proposant des portes d'entrée et de garage dont le dessin se rapproche davantage de celui d'origine (conserver les parties vitrées) ;

Considérant que les menuiseries des constructions voisines, ainsi que de l'ensemble des maisons de la rue sont de ton blanc ; qu'il y a dès lors lieu de maintenir l'homogénéité des fronts de bâtisse en proposant une teinte similaire pour les nouveaux châssis ;

Considérant également que la corniche en bois a été habillé de PVC ; que cet élément risque à terme d'entraîner le pourrissement de la corniche située en dessous du PVC ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer l'habillage en PVC de la corniche et de revenir à une rive en bois ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que le muret existant de droit à l'alignement a été supprimé ;

Considérant qu'à l'exception des chemins d'accès vers les portes d'entrée et de garage, la zone de recul est aménagée en jardinet planté en pleine terre ;

Considérant néanmoins que le muret existant de droit à l'alignement a été supprimé ; qu'il y a lieu de clôturer la zone de recul par un muret similaire à ceux existants ;

Considérant dès lors que la dérogation 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) n'est pas acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer l'isolation par l'extérieur en façade avant afin de maintenir les caractéristiques et détails architecturaux du bien ;
- indiquer sur les plans que les châssis seront en PVC structuré, de ton blanc, sans grille de ventilation ni rejet d'eau visibles,
- prévoir au lieu de la 4^{ème} chambre sous les combles, un bureau ou une salle de jeux (pièce dans laquelle les habitants séjournent moins longtemps),
- clôturer la zone de recul par un muret similaire à ceux existants,
- proposer des portes de garage et d'entrée dont le dessin se rapproche davantage de celui d'origine (conserver les parties vitrées),
- supprimer l'habillage en PVC de la corniche.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3), de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps (art. 4) 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.

Monsieur WONG
Chaussée de Wavre 1504

N° dossier : 17030

Objet de la demande :
mettre en conformité une maison unifamiliale

Motif de la CC :

- 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)

Après un échange de points de vue, la Commission 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 mettre en conformité une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 novembre 2018 au 29 novembre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'aucun des permis de bâtir délivrés pour le bien, en 1931, 1955 et 1967, ne porte sur la construction d'extensions au rez-de-chaussée ou de lucarnes en toiture ;

Considérant que la situation de droit présentée est dès lors erronée ; qu'il y a lieu de considérer les situations exposées dans la demande comme étant de fait et projetée ;

Considérant dès lors que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la construction d'extensions à l'arrière du rez-de-chaussée
- la suppression du commerce du rez-de-chaussée au profit de l'agrandissement du logement
- la régularisation de la réalisation de lucarnes
- la régularisation de l'aménagement du grenier en chambre

Considérant la particularité de la parcelle, proche de l'angle et incluse dans un îlot de petites dimensions;

Considérant également l'étroitesse de la parcelle (4,6m) ;

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 parcelle a été entièrement construite au niveau du rez-de-chaussée ;

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

Considérant que le projet prévoit de supprimer le commerce existant du rez-de-chaussée au profit de l'aménagement de pièces de vie du logement unifamilial ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera aménagé en 6 pièces en enfilade, dont une chambre au centre qu'il faut traverser pour passer de la cuisine au séjour ; qu'hormis le salon placé en façade avant, aucune des autres pièces de vie ne dispose d'une vue directe vers l'extérieur ;

Considérant que les seules ouvertures vers l'extérieur, assurant l'apport de lumière naturelle et la ventilation des pièces sont constituées par 3 fenêtres en coupole ;

Considérant que l'escalier intérieur existant est placé au centre de l'immeuble ;

Considérant que cette configuration doit être tenue en compte pour l'aménagement de l'étage ;

Considérant que le projet ne permet pas de disposer de 2 chambres à cet étage car l'une des 2 pièces doit être traversée pour passer à l'étage supérieur ;

Considérant dès lors que la répartition des pièces de vie proposée ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant de plus que, dès lors que la destination de l'immeuble devient uniquement résidentielle, il y a lieu d'adapter les constructions et l'aménagement intérieur de celles-ci à cette nouvelle utilisation, notamment par la création d'un espace extérieur au rez-de-chaussée aujourd'hui entièrement construit;

Considérant que la démolition de l'extension construite sur l'ancienne cour permettrait l'aménagement d'un dégagement extérieur confortable pour le logement unifamilial, et d'ainsi réduire la densité des constructions de cet intérieur d'ilot ;

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

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la construction de 2 lucarnes ;

Considérant que celles-ci participent à l'habitabilité des combles et permettent l'aménagement d'une chambre supplémentaire pour le logement unifamilial ;

Considérant que le chien-assis réalisé à l'arrière de l'étage des combles présente des dimensions conformes au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne avant déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art.6) en ce que sa largeur dépasse les 2/3 du développement de la façade ;

Considérant néanmoins que la hauteur de la lucarne est limitée à 1,35 m ; que l'immeuble présente un étage de moins que les 2 constructions mitoyennes ;

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

Considérant également que la façade avant sera modifiée en vue de répondre à la nouvelle destination du rez-de-chaussée (logement) ;

Considérant que la vitrine du commerce est remplacée par une baie de fenêtre et une porte d'entrée ; qu'une allège sera remontée sur environ 70 cm et que le soubassement en pierre bleue est maintenu ;

Considérant néanmoins que les châssis placés aux étages sont de pauvre facture et qu'ils ne respectent pas le cintrage des baies au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande ne précise ni le matériau ni la couleur des menuiseries ;

Considérant que ces modifications pourraient s'intégrer discrètement aux caractéristiques urbanistiques de l'immeuble, moyennant l'utilisation de teintes et matériaux classiques et de qualité ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer les extensions réalisées sans autorisation à l'arrière du rez-de-chaussée (cuisine, buanderie, salle de bain) au profit de l'aménagement d'une cour extérieure agrémentée de plantations et en privilégiant la pleine terre
- supprimer la chambre aménagée à l'arrière du 1^{er} étage au profit d'une pièce de vie accessoire (bureau, dressing, salle d'eau, couloir,...)
- revoir l'aménagement du logement en conséquence des conditions précédentes
- prévoir des châssis et porte en bois, aluminium texturé ou PVC structuré sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation visibles et des châssis cintrés au 1^{er} étage respectant le cintrage des baies

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

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

Monsieur et Madame MUGAVERO-MINICHELLO

Chaussée de Wavre 1534

N° dossier : 17062

Objet de la demande :

supprimer la toiture, construire 2 étages et créer 1 studio et 1 duplex dans un immeuble mixte (commerce et logement)

Motif de la CC :

- 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)

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

-

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

Considérant qu'il s'agit de supprimer la toiture, construire 2 étages et créer 1 studio et 1 duplex dans un immeuble mixte (commerce et logement) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la couverture de la cour
- la régularisation du changement d'utilisation du commerce du rez-de-chaussée (de night-shop à restaurant) et du remplacement de la vitrine en façade avant
- la construction de 2 étages à toiture plate et
- l'aménagement d'un studio et d'un duplex aux étages

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 novembre 2018 au 29 novembre 2018 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la perte de luminosité pour le logement en intérieur d'îlot voisin (1536) déjà peu lumineux, liée à la rehausse de l'immeuble ;

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 l'aménagement de 2 logements présentant des conditions d'habitabilité acceptables ;

Considérant que la situation de droit de l'immeuble consiste en une maison unifamiliale avec commerce accessoire au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'immeuble est actuellement occupé par un restaurant (pizzeria) au rez-de-chaussée et 3 logements (un logement dans l'atelier en fond de parcelle, un au 1^{er} étage et un dans les combles) ;

Considérant que le changement d'utilisation du commerce et de l'atelier ainsi que la division du logement ont été réalisés sans autorisation préalable ;

Considérant que la nature du commerce n'est pas précisée sur les plans annexés à la demande alors que l'aménagement nécessite en tous cas l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que, dans la demande, l'atelier existant en fond de parcelle est en partie maintenu (17,5m²) et que 2 réserves y sont également aménagées (19,4m²) ;

Considérant que l'ensemble des pièces du rez-de-chaussée est affecté au commerce ;

Considérant que cette extension du commerce à l'entièreté du rez-de-chaussée est acceptable, au vu de la situation du bien, situé le long d'un liseré de noyau commercial ;

Considérant que le changement d'utilisation n'est pas de nature à porter préjudice aux caractéristiques résidentielles de l'intérieur d'îlot pour autant que l'évacuation des hottes soit réalisée en toiture du bâtiment principal ;

Considérant que la demande prévoit l'installation d'un conduit d'évacuation en façade arrière ;

Considérant que celui-ci présente un diamètre relativement important et qu'il est peu esthétique, placé sur toute la hauteur de la façade arrière ;

Considérant qu'une finition esthétique permettrait une meilleure intégration de celui-ci ;

Considérant que la demande prévoit de maintenir l'extension construite en lieu et place de la cour pour y aménager un local vélo accessible depuis les communs ;

Considérant que cette extension vient couvrir la seule partie de la parcelle encore non construite au rez-de-chaussée ;

Considérant néanmoins qu'elle vient s'implanter entre une extension existante du côté droit de la parcelle et la construction mitoyenne de gauche, qu'elle n'engendre qu'une rehausse très limitée du mitoyen, permettant de rehausser légèrement et d'unifier les toitures des annexes par la création d'une seule toiture plate verte extensive ;

Considérant que le 1^{er} étage, qui comprenait, de droit, les chambres du logement est transformé en un studio de 35 m² ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer la toiture à double pente de la maison par 2 niveaux supplémentaires, à toiture plate, similaires à celui du premier étage ;

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 la hauteur de la façade avant de l'immeuble projeté est supérieure à celle de la construction mitoyenne la plus élevée (de gauche) ;

Considérant que le niveau de corniche projeté est situé plus d'1m plus haut que celui de la construction mitoyenne de droite, qui pourtant présente le même nombre de niveaux ;

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 le profil de la construction projetée dépasse celui de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que l'immeuble objet de la demande pourrait être rehaussé, étant entouré, de part et d'autre, de murs pignons en attente ;

Considérant néanmoins le projet (R+3+toiture plate) vient s'implanter entre une construction (à gauche) qui présente un gabarit R+3+toiture plate et une construction de gabarit R+2+toiture en pente à droite ;

Considérant de plus que le projet engendre des rehausses triangulaires des 2 murs mitoyens, à l'avant et à l'arrière ; que celle-ci sont excessives ;

Considérant que l'immeuble à toiture plate de gauche présente une typologie d'immeuble de logements conçue dès l'origine (1965), qu'il se démarque de la majorité de l'ensemble du bâti existant sur cette portion de la chaussée de Wavre, essentiellement constitué d'immeubles à toiture à double pente du début du XX^{ème} siècle ;

Considérant dès lors que les étages de l'immeuble sont à comparer avec ceux de la construction mitoyenne de droite, qui date de la même époque, et non de l'immeuble plus récent de gauche, notamment au niveau du rez-de-chaussée surélevé, typique de l'époque de la construction du bien ;

Considérant qu'un immeuble de gabarit *R+2+toiture en pente* permettrait une meilleure intégration de la rehausse de l'immeuble dans le bâti circonvoisin, tout en maintenant le programme envisagé (1 commerce et 2 logements) ;

Considérant dès lors que 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) ne sont pas acceptables ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- préciser l'utilisation du commerce dans les plans (restaurant)
- prévoir un caisson autour du tuyau de cheminée projeté en façade arrière
- supprimer le 3^{ème} étage à toiture plate au profit d'une rehausse de l'immeuble conforme au règlement régional d'urbanisme, par un volume de toiture à double pente
- prévoir une hauteur de façade avant conforme au règlement régional d'urbanisme

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) 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.

Monsieur et Madame NUSSBAUM-MAEREVOET Square Georges Golinvaux 10

N° dossier : 17021

Objet de la demande :

construire une extension sur 3 niveaux en façade latérale d'une maison unifamiliale trois façades

Motif de la CC :

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art.6 (toiture - hauteur) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Après un échange de points de vue, la Commission 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 que la demande initialement introduite a été adaptée en vue de réduire l'extension projetée ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension sur 3 niveaux en façade latérale d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 novembre 2018 au 29 novembre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'une extension latérale de la maison, comprenant :

- **au sous-sol, une cave de 18,5 m²**
- **au rez-de-chaussée, une extension du séjour de 18,5 m²**
- **au 1^{er} étage, une chambre sous toiture de 15,6 m²**

Considérant la situation particulière de la parcelle, située à l'un des angles du square ;

Considérant que la maison constitue la construction d'about d'un ensemble de 6 maisons, celui-ci étant lui-même situé dans un ensemble de type « cité-jardin » construit en 1960, sur base d'une seule demande de permis de bâtir (n° 8548) pour la construction de 36 « maisons à bon marché » ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

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 d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce qu'elle prévoit la réalisation d'une construction en zone de retrait latéral ;

Considérant que le projet consiste en l'extension de la maison unifamiliale par l'agrandissement des trois niveaux inférieurs, dans la zone de retrait latéral située à gauche de l'immeuble, sur une largeur de 4,27m ;

Considérant que le niveau du sous-sol, semi-enterré, n'est perceptible que depuis l'arrière de la maison, cet étage se situant un niveau plus bas que celui du trottoir ;

Considérant que le deuxième étage sera agrandi par la création d'un volume de toiture à double pente;

Considérant dès lors que le gabarit de l'extension projetée perçue depuis l'espace public sera limité à un *rez+toiture* ;

Considérant que la réorganisation des espaces intérieurs permet la création de pièces de vie plus spacieuses, lumineuses et orientées vers le jardin ;

Considérant également que le nouveau volume présente un retrait d'environ 1,60 m par rapport au plan de la façade avant principale ;

Considérant que ce retrait permet de limiter l'impact visuel de l'extension dans la perception du clos ;

Considérant que les matériaux prévus sont identiques à ceux des constructions du square, à savoir des briques peintes en blanc, une toiture à double pente en tuiles rouges et un soubassement en pierre ;

Considérant de plus que le projet adapté s'inspire des caractéristiques urbanistiques et architecturales des constructions du quartier, notamment des extensions autorisées aux numéros 1 et 14, deux des 5 autres constructions d'about du square ;

Considérant que, vu la géométrie particulière de la parcelle, la zone de retrait latéral garde des dimensions généreuses et suffisantes pour assurer une bonne transition entre l'alignement bâti et la zone plantée qui jouxte la parcelle, ainsi que le maintien de la percée visuelle existante entre les maisons n° 10 et 11 ;

Considérant par conséquent que le projet adapté ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités urbanistiques du square ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) est acceptable ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

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

**FAMILLE VERSTRAETE-de HALLEUX S.P.R.L. Monsieur et Madame
VERSTRAETE - DE HALLEUX
Boulevard du Souverain 288**

N° dossier : 17137

Objet de la demande :

agrandir et transformer un immeuble mixte (bureaux et 9 logements) et rehausser de 2 étages pour aménager 3 nouveaux logements

Motif de la CC :

- 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), art.10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AVIS en cours de rédaction

**Monsieur D'HOORE
Avenue des Bécassines 12**

N° dossier : 17118

Objet de la demande :

mettre une maison unifamiliale en conformité

Motif de la CC :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)

Après un échange de points de vue, la Commission 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 une maison unifamiliale en conformité ;

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

- la construction d'une extension du hall d'entrée en façade latérale,
- l'agrandissement de l'extension existante de droit à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la modification de la loggia en façade avant (suppression des caissons en bois),
- le remplacement des châssis en façade avant ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/11/2018 au 29/11/2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la demande est une maison trois façades ; que des permis d'urbanisme (PU n°10242 et n°12445) pour la réalisation d'extensions à l'arrière et en partie latérale du rez-de-chaussée ont été délivrés en 1968 et 1994 ;

Considérant que des modifications ont été apportées à ces extensions sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce que l'extension du hall d'entrée réalisée en façade latérale modifie l'implantation du bien ;

Considérant que l'extension réalisée en façade latérale se développe au niveau de la porte d'entrée sur une épaisseur de 90 cm ; qu'elle a permis le placement d'un escalier présentant une pente moins importante que celui d'origine ;

Considérant que le bien présente une zone de recul d'environ 5 m de longueur ; que l'extension s'implante à environ 9,50 m du trottoir ;

Considérant en outre que le trottoir est situé 2,42 m plus bas que le niveau de la porte d'entrée ; qu'elle est dès lors peu visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'un retrait de 2,50 m est maintenu par rapport à la limite mitoyenne de droite (n°14) ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'agrandissement de l'extension existante de droit à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension autorisée atteignait une profondeur de 2,55 m ; qu'elle dépassait le profil de la façade latérale de droite de 1,25 m ;

Considérant qu'elle s'étend désormais sur une profondeur de 3,48 m ; et qu'elle dépasse le profil de la façade latérale de droite de 1,65 m ;

Considérant qu'elle s'aligne en profondeur au profil de la construction voisine de gauche (n°10) ;

Considérant que l'extension à mettre en conformité en partie latérale conserve un retrait de 2,85 m par rapport à la limite mitoyenne de droite (n°14) ;

Considérant par conséquent que ces extensions 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 de la construction - mitoyenneté (titre I, art. 3) est acceptable ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant et la suppression des caissons en bois de la loggia ;

Considérant que les châssis de la loggia présentaient une imposte avec petits bois ; que les châssis du rez-de-chaussée étaient également munis de petits bois ;

Considérant que les châssis existants de fait sont en bois sans division ; que les petits bois ont été supprimés ;

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

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - mitoyenneté (titre I, art. 3) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

Monsieur LAMBLLOT
Rue des Pêcheries 44a

N° dossier : 17013

Objet de la demande :

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

Motif de la CC :

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

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

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

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

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

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement ;

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

Considérant que la demande initiale visait principalement la construction d'une terrasse et d'un escalier en façade arrière d'une maison unifamiliale et à ajouter un garde-corps en façade avant ;

Considérant que, suite aux mesures particulières de publicité du 3 mai 2018 au 17 mai 2018 et à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 31 mai 2018, le demandeur a introduit des plans modificatifs à son initiative le 19 octobre 2018 ;

Considérant que la demande adaptée vise à construire une terrasse et un escalier en façade arrière d'une maison unifamiliale, à ajouter un garde-corps en façade avant et à isoler la façade latérale par l'extérieur ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 novembre 2018 au 29 novembre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que, dans la demande modifiée (indice II), la zone de recul est partiellement plantée en pleine terre ;

Considérant que deux allées pavées sont maintenues en face de la porte d'entrée et dans le prolongement de la zone de retrait latéral ; qu'une bande pavée d'environ 50 cm de largeur est également prévue le long de la façade avant pour permettre l'accès à la zone de retrait latéral depuis la porte d'entrée ;

Considérant cependant que cet aménagement pourrait permettre le stationnement de deux véhicules dans la zone de recul ;

Considérant en outre que le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) mentionne la présence d'un emplacement couvert et de deux emplacements non couverts ; qu'il y a lieu de supprimer les emplacements de stationnement présents en zone de recul dans le formulaire (annexe I) annexé à la demande ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce que l'isolation par l'extérieur du mur pignon modifie l'implantation existante du bien ;

Considérant que la demande modifiée (indice II) prévoit d'isoler le mur pignon (vers le n°46) par l'extérieur sur une épaisseur de 22 cm ; qu'il sera traité en enduit sur isolant de ton blanc ;

Considérant que le bien est pourvu d'une zone de recul de 6 m de longueur ; que cette isolation sera dès lors peu visible depuis l'espace public ;

Considérant en outre le maintien de 1,68 m de retrait par rapport à la limite mitoyenne de droite (n°46) ; que celui-ci n'est dès lors pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

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

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

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et entretien des zones de recul (titre I, art.11) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zones de recul et zones latérales non aedificandi-jardinet (art. 3) et de zones de recul et zones latérales non aedificandi-clôtures et avant-corps (art. 4) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AM EXPERT REAL ESTATE S.P.R.L. **Avenue Louis Dehoux 25**

N° dossier : 17054

Objet de la demande :

transformer un immeuble mixte (bureaux et logements) en immeuble de 25 logements

Motif de la CC :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

Avis favorable conditionnel pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 que la demande initiale (indice I) portait sur la transformation d'un immeuble mixte (bureaux et logements) en immeuble de 25 logements ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 11 octobre 2018 au 25 octobre 2018 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- l'augmentation importante de la densité de population,
- la perte d'intimité liée aux terrasses et balcons à l'arrière du bâtiment pour le jardin voisin,
- le manque d'informations concernant l'isolation sonore entre l'immeuble et la maison mitoyenne,
- le manque d'entretien des jardins par le propriétaire

Considérant que, suite au report de la commission de concertation du 8 novembre 2018, le demandeur a introduit des plans modificatifs (indice II), en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'agit du reconditionnement d'un immeuble de bureaux existant, actuellement très faiblement occupé ;

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 ;

Considérant que le programme de la transformation (indice II) est réparti comme suit :

- aux 2 niveaux de sous-sols : 24 emplacements de stationnement pour voitures, 28 emplacements vélos ainsi que les caves et locaux techniques (rangement poubelles et poussettes)
- au rez-de-chaussée : hall d'entrée (depuis l'avenue Dehoux), un espace bureau (52m²) et 4 logements
- au 1^{er} et 2^{ème} étages : 6 logements avec terrasses et balcons
- au 3^{ème} étage : 5 logements dont 1 avec terrasse
- au 4^{ème} étage : 3 logements avec balcons

Considérant l'apport de 24 logements de qualité disposant de superficies conformes aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les logements sont variés, d'1 ou 2 chambres (entre 50 et 95m²), et disposent tous de plus d'une façade ;

Considérant que les logements disposent des locaux communs prévus par le règlement régional d'urbanisme et d'un emplacement de stationnement par logement ;

Considérant que l'activité prévue au rez-de-chaussée (52 m² de bureau), est compatible avec les logements créés ;

Considérant que la transformation de l'immeuble n'engendre que de légères modifications du volume bâti, par la création de 3 lucarnes, l'agrandissement d'une lucarne existante et la suppression de la partie gauche de l'immeuble (rue de la Vignette) ;

Considérant que la terrasse aménagée à l'arrière du 3^{ème} étage, au droit de la limite mitoyenne de gauche, 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 celle-ci dépasse le profil de la construction mitoyenne de référence de plus de 3m ;

Considérant néanmoins que cette terrasse est implantée avec un recul planté inaccessible de 2,10m par rapport à la limite mitoyenne, respectant ainsi le code civil en matière de vues, sans engendrer de rehausse du mur mitoyen ;

Considérant de plus qu'une partie de la terrasse est incluse dans le volume de la toiture en pente de l'étage ;

Considérant par conséquent que cette terrasse n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles de l'intérieur d'ilot et des jardins voisins ;

Considérant que, vu la particularité de cette parcelle d'angle, la façade arrière de l'immeuble est principalement orientée vers l'avenue Louis Dehoux ;

Considérant également que les terrasses et balcons projetés sont soit inclus dans le volume existant de l'immeuble, soit implantés à plus de 6m de la limite mitoyenne de droite soit tournés vers l'avenue Dehoux ou vers la rue de la Vignette ;

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 les lucarnes projetées sont similaires aux lucarnes existantes ; qu'elles sont conformes au prescrit du règlement régional d'urbanisme et permettent d'améliorer l'habitabilité des pièces de vie aménagées sous toiture ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (Titre II, art.10) en ce que la superficie nette éclairante de la chambre principale du logement aménagé en façade avant du rez-de-chaussée n'atteint pas 1/5 de la superficie plancher de la chambre ;

Considérant que, s'agissant d'une chambre aménagée à rue, la baie de fenêtre donne directement sur le trottoir ;

Considérant que la dérogation est minime (2,5 m² au lieu de 2,8m²) ; qu'elle est acceptable afin de maintenir une certaine intimité de la chambre ;

Considérant que le projet prévoit également la modification des façades et toitures de l'immeuble ;

Considérant que les matériaux proposés en façades sont de qualité et qu'ils s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du bâti circonvoisin ;

Considérant que la typologie des façades est adaptée à la nouvelle utilisation de l'immeuble, notamment par l'agrandissement des baies de fenêtre et la modification des divisions des châssis ;

Considérant que 4 balcons sont prévus rue de la Vignette ; que leur saillie reste inférieure à 1m ; qu'ils sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les balcons permettent d'aménager un petit espace extérieur pour les logements aménagés en façade avant des étages ;

Considérant que la typologie de l'immeuble et son implantation, construction d'about de la rue de la Vignette, permettent de réaliser une architecture d'immeuble à logements multiples se démarquant de celles des maisons de la rue ;

Considérant que le projet prévoit de marquer un 2^{ème} niveau de corniche par la réalisation d'un nouveau chéneau au-dessus du 2^{ème} étage ;

Considérant que ce double niveau de corniche n'est pas de nature à alléger le volume de toiture ainsi recréé ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir le dessin des façades en réduisant l'épaisseur des corniches et en simplifiant ainsi le volume de la toiture ;

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 la demande porte également sur la mise en conformité de l'aménagement des abords, notamment la réalisation d'un 4^{ème} emplacement de stationnement non couvert en zone de recul ainsi que sur l'aménagement de 2 terrasses ;

Considérant que le plan des abords et de l'entrée qui mène au garage depuis l'avenue Louis Dehoux réalisé permet une meilleure intégration des emplacements de stationnement non couverts prévus à la construction de l'immeuble ;

Considérant que cet aménagement a été réalisé dès l'origine, en 1986 ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie sera installée sous 2 des emplacements de stationnement ;

Considérant que l'aménagement des abords intègre discrètement les terrasses extérieures des appartements du rez-de-chaussée ; que celles-ci disposent de dimensions réduites ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) est acceptable ;

Considérant que la clôture de la parcelle à rue est remplacée par une clôture à barreaudage en acier ;

Considérant que ces éléments sont dessinés avec une hauteur de 90cm mais que la légende mentionne une hauteur d'1,80m ; que cette hauteur supérieure à 1m n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'il y aura lieu de modifier le permis d'environnement suite à la modification des installations classées et du changement de titulaire ;

Vu l'avis du SIAMU sur la demande initiale (T.2006.0937/3/APM/al) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Affiner les nouvelles corniches et rendre plus discret le 2^{ème} niveau de corniche correspondant au brisis de la toiture
- Corriger la hauteur des grilles projetées à l'alignement dans la légende

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), d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) et d'éclairage naturel (Titre II, art.10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

Monsieur HOUYOUX
Rue Liévin Verstraeten 3

N° dossier : 17092

Objet de la demande :

aménager une terrasse en toiture de la maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

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 d'aménager une terrasse en toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 11 octobre 2018 au 25 octobre 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 les garde-corps de la terrasse dépassent des profils des constructions mitoyennes ;

Considérant la particularité de la parcelle, proche de l'angle formé par la rue Verstraeten et le boulevard du Triomphe, dans un intérieur d'ilot densément construit à proximité de l'angle ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale dont la parcelle présente des dimensions limitées (4,15m de large) et ne dispose d'aucun espace extérieur ;

Considérant que l'immeuble présente une toiture plate dont une partie est, dans le projet, aménagée en terrasse ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que l'accès à cette terrasse est prévu depuis le salon aménagé au 2^{ème} étage, par une échelle rétractable menant à un lanterneau s'ouvrant en toiture ;

Considérant que cet accès doit être précisé dans les plans ;

Considérant que la terrasse observe de retrait depuis les plans des façades avant et arrière, limitant ainsi l'impact des aménagements depuis la rue et l'arrière des parcelles voisines ;

Considérant cependant que la partie accessible projetée s'étend sur la totalité de la largeur de la parcelle, engendrant des vues non conformes au code civil vers les propriétés mitoyennes ;

Considérant qu'aucun dispositif brise-vues n'est prévu pour supprimer ces vues et que l'installation de tels dispositifs serait de nature à augmenter l'impact du projet sur les propriétés voisines ;

Considérant néanmoins que l'aménagement sollicité permet d'offrir un espace extérieur de qualité pour le logement ;

Considérant que cet aménagement pourrait être réalisé moyennant accord des propriétaires voisins sur les vues non conformes au code civil engendrées par le projet ;

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 les plans présentent une situation existante en contradiction avec la description du bien faite dans la note explicative ;

Considérant que l'architecte précise en séance la situation existante ; qu'il y a dès lors lieu d'adapter les plans de la demande à ces déclarations ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **obtenir un accord écrit et enregistré des propriétaires voisins relatifs au vues non conformes au code civil sur leur parcelle**
- **préciser l'accès à la terrasse depuis l'étage inférieur**
- **corriger les plans, coupes et élévations en fonction de la situation existante du bien**

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 toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

Madame VAN DYCK Chaussée de Wavre 1227a

N° dossier : 16957

Objet de la demande :

régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la transformation d'une maison unifamiliale avec commerce accessoire en un immeuble à trois logements

Motif de la CC :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogations aux prescriptions III, 2) (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments)) et III, 4) (toiture) du plan particulier d'affectation du sol n° 6
- dérogation à la prescription application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement et en zone d'habitation, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la transformation d'une maison unifamiliale avec commerce accessoire en un immeuble à trois logements ;

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

- **la suppression du commerce du rez-de-chaussée, accessoire au logement unifamiliale,**

- la division de la maison unifamiliale en trois logements,
- la fermeture des balcons en façade arrière,
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- l'agrandissement de la lucarne existante en toiture arrière,
- le remplacement de l'ensemble des châssis et la suppression des croisillons en façade avant,
- la pose d'un habillage de corniche en PVC sur la corniche,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/11/2018 au 29/11/2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement aménagées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'un procès-verbal d'infraction (PV n°2017-03) a été dressé à l'encontre de la demandeuse pour la réalisation d'actes et travaux sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

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

- au rez-de-chaussée, un appartement 1 chambre (logement 1) d'environ 55 m² avec accès vers le jardin,
- aux 1^{er} et 2^{ème} étages, un duplex 2 chambres (logement 2) d'environ 92 m²,
- au 3^{ème} étage, sous les combles, un appartement 1 chambre d'environ 33 m² (logement 3) ;

Considérant que les sous-sols sont aménagés pour accueillir 4 caves et un local compteurs ;

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 construite en partie arrière droite du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des deux constructions voisines ;

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

Considérant que l'extension a été construite dans le prolongement du WC existant, vers la limite mitoyenne de droite (n° 1227) ; qu'elle dépasse la profondeur des constructions voisines de 1,56 m ;

Considérant qu'elle est utilisée en salle de douche pour le logement du rez-de-chaussée (logement 1) ;

Considérant que la cour/jardin existante dans la situation de droit de l'immeuble est de petites dimensions (environ 14 m²) ; qu'elle est entourée de hauts murs mitoyens ;

Considérant que l'extension à mettre en conformité accentue davantage l'enclavement de la parcelle ;

Considérant en outre que la salle de douche existante de fait présente des dimensions très réduites (3 m²) ; qu'elle s'étend sur une profondeur de 3,10 m et une largeur de 85 cm ;

Considérant que cette extension ne reflète dès lors pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant que le maintien d'un espace extérieur libre de toute construction tel que prévu dans la dernière situation de droit permettrait une meilleure habitabilité des pièces de vie aménagées au rez-de-chaussée du bien ;

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

Considérant que le commerce situé en partie avant du rez-de-chaussée a été transformé en chambre pour le logement 1 ;

Considérant également que l'annexe existante de droit à l'arrière du rez-de-chaussée a été aménagée en cuisine et salle à manger ; qu'une baie supplémentaire est percée en façade arrière pour permettre un apport suffisant de lumière vers cette dite pièce de vie ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, le balcon existant de droit a été refermé ; que ce nouveau volume permet l'agrandissement du salon du logement 2 ;

Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) en ce que le WC du logement 2 donne directement sur le salon ;

Considérant que les WC du logement unifamilial étaient accessibles via les balcons aménagés à l'arrière des étages ; que la fermeture du balcon au 1^{er} étage permet une liaison de ce WC au logement 2 ;

Considérant toutefois qu'une toilette donnant directement dans la pièce de vie principale du logement est une configuration ne reflétant pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant de plus que le WC existant à l'arrière du 2^{ème} étage n'a cependant pas été intégré au logement 2 et est toujours situé à l'extérieur avec accès par l'une des chambres via le balcon existant de droit ;

Considérant qu'aucune cage d'escalier indépendante n'a été prévue pour le duplex ; que seule la cage d'escalier commune permet de desservir tous les étages du bien (logement 2 et 3) ;

Considérant également que la chambre 2 du logement 2 est uniquement accessible par la salle de bain ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de toiture (II., 4)) en ce que la lucarne en toiture arrière dépasse les 3/4 de la largeur de la façade ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière a été agrandie en largeur ; qu'elle atteint 4,55 m, soit 5 cm de plus qu'autorisé par le PPAS ;

Considérant que, selon les photographies aériennes, cette modification a été réalisée entre 1971 et 1996 ;

Considérant que le PPAS est entré en vigueur en 1985 ; qu'elle n'a fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant qu'elle est couverte d'un bardage en PVC, non visible depuis l'espace public ; qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de toiture (II., 4)) est minime et acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie de plancher (titre II, art. 3), de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la superficie de plancher du living, ainsi que la hauteur sous plafond et la superficie nette éclairante de la chambre du logement 3 ne sont pas suffisantes ;

Considérant que le grenier et la mansarde ont été transformés en un logement supplémentaire (logement 3) ;

Considérant que la pièce située sous la lucarne, en partie arrière des combles, a été transformée en une chambre ; que la partie avant accueille la pièce principale de vie/pièce d'eau ;

Considérant que la superficie de cette dernière n'atteint que 16 m², soit 12 m² de moins que le minimum requis par le règlement régional d'urbanisme pour un séjour-cuisine ;

Considérant également que la superficie nette éclairante prévue pour les deux pièces du logement 3 n'est pas suffisante ;

Considérant que la dérogation porte sur des déficits de 1,8 m² (chambre) et de 0,5 m² (séjour-cuisine) ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie plancher (titre II, art. 3), de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont excessives et ne sont dès lors pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de gabarit-implantation (II., 2)) en ce que les logements ne présentent pas la superficie minimale requise (minimum 65 m² sur moins de 15% de la superficie totale de l'immeuble) ;

Considérant que cette prescription en matière de gabarit-implantation constitue une donnée essentielle à laquelle on ne peut déroger ;

Considérant que la superficie de la parcelle atteint 114 m² ; que la superficie plancher de l'immeuble est d'environ 255 m² hors sol ;

Considérant de plus que le gabarit à rue du bâtiment est limité à un rez + 2 étages + toiture ;

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

Considérant en outre que seul le duplex dispose d'une superficie conforme aux dispositions du PPAS ;

Considérant par conséquent que la demande traduit une surdensification de l'immeuble et de la parcelle ;

Considérant que l'historique de population du dossier démontre que la division en trois logements a sans doute eu lieu au début des années nonante par la demanderesse ; que le commerce du rez-de-chaussée était, quant à lui, encore en exploitation en 2013 ;

Considérant qu'il semble que la division soit postérieure au 1^{er} juillet 1992, de sorte que l'article 330, § 3 du CoBAT ne peut s'appliquer en l'espèce ;

Considérant par conséquent que, bien que certains aménagements soient conformes au Titre II du règlement régional d'urbanisme, ceux-ci ne reflètent pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant en outre que la superficie de la parcelle ne se prête qu'à l'aménagement d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du remplacement en façade avant des châssis en bois d'origine munis de petits bois par des châssis en PVC lisse de ton blanc dépourvus de petits bois ;

Considérant que la porte en bois de ton noir munie de ferronnerie, sans doute d'origine, est maintenue ;

Considérant qu'il y aurait lieu, lors du prochain remplacement des châssis, de prévoir le retour à des châssis en bois ou en PVC structuré sans grille de ventilation ni de rejet d'eau visibles se rapprochant davantage des caractéristiques architecturales d'origine du bien ;

Considérant que les conditions à imposer à la demande pour qu'elle respecte le bon aménagement des lieux dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de se prononcer défavorablement 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 toiture-hauteur (titre I, art. 6), de superficie plancher (titre II, art. 3), de hauteur sous plafond (titre II, art. 4), de WC (titre II, art. 8) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) ainsi

qu'aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de gabarit-implantation (II., 2)) ne sont pas octroyées et le permis d'urbanisme doit être refusé.

Madame HABIG
Rue de l'Amblève 32

N° dossier : 17128

Objet de la demande :
mettre en conformité une maison unifamiliale

Motif de la CC :
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur - lucarnes)

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

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

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

- la construction d'une lucarne en toiture avant et d'une rehausse en façade arrière
- la modification de la cour anglaise et de l'escalier d'accès au jardin
- l'aménagement d'une chambre au rez-de-chaussée
- l'aménagement des combles (chambre, salle d'eau et mezzanine)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 novembre 2018 au 29 novembre 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 toiture – hauteur et lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne dépasse 2m et en ce que la rehausse de façade arrière dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la dérogation liée à la lucarne ne porte que sur une vingtaine de centimètres ; que cette lucarne dispose d'une largeur bien en deçà des 2/3 de la largeur de façade, ce qui limite son impact visuel depuis la rue ;

Considérant que la demande de permis inclut la prise d'acte de travaux réalisés avant 1962 (rehausse de façade arrière visible sur la photo aérienne de 1953), probablement lors de la construction de l'immeuble en 1950 ;

Considérant que ces modifications ne constituent pas des infractions puisqu'elles ont vraisemblablement été réalisées à la construction de l'immeuble ;

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 la profondeur de la cour anglaise du sous-sol a été légèrement agrandie, jusqu'au haut de l'escalier d'accès au jardin, situé environ 1,60m plus haut ;

Considérant que le balcon initialement construit au rez-de-chaussée a été transformé , à gauche, en une petite extension fermée de la cuisine et à droite, en un palier d'accès vers le niveau du jardin ;

Considérant que ces travaux n'engendrent aucune modifications des murs mitoyens ;

Considérant que les combles de la maison ont également été modifiés et aménagés en une chambre avec mezzanine et salle d'eau ;

Considérant que ces aménagements sont conformes aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le salon a été transformé en chambre ;

Considérant que ces aménagements engendrent une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art.3) en ce que le séjour/cuisine ne dispose plus que de 23m² au lieu des 28 prescrits ;

Considérant de plus qu'il y a lieu de maintenir des espaces de vie principaux en relation avec les 3 chambres aménagées dans le bien ;

Considérant que cette configuration de l'aménagement intérieur du logement unifamilial ne reflète pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art.3) n'est pas acceptable ;

Avis favorable à condition de supprimer la chambre du rez-de-chaussée au profit du maintien du séjour

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 toiture – hauteur et lucarnes (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

**Monsieur SIMONARD
Avenue des Martinets 25**

N° dossier : 17124

Objet de la demande :
transformer une maison unifamiliale

Motif de la CC :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une lucarne dans chacun des versants de toiture,
- l'aménagement des combles en une chambre, une salle de bain et une salle de jeux ;

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 15/11/2018 au 29/11/2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la demande est une maison trois façades ; qu'elle présente une toiture à trois versants ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les lucarnes projetées en toitures latérale et arrière atteignent une hauteur supérieure à 2 m ;

Considérant que les lucarnes en toitures avant, latérale et arrière se développent respectivement sur une largeur de 3,62 m, 3,25 m et 2,66 m ;

Considérant que la construction de lucarnes dans chacun des versants de la toiture permet l'amélioration de l'habitabilité des combles pour y aménager une chambre, une salle de bain et une salle de jeux ;

Considérant que la dérogation pour la lucarne projetée en toiture arrière ne porte que sur 0,1 m ;

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

Considérant dès lors que la demande prévoit la création d'une lucarne dans le pan latéral de la toiture;

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

Considérant que la dérogation pour la lucarne projetée en toiture latérale porte sur 0,20 m ;

Considérant en outre que des lucarnes similaires existent en toiture latérale des constructions de l'autre côté de la rue (n°22 et n°24) ;

Considérant que les joues des lucarnes seront habillées d'un bardage en zinc prépatiné ; que cette modification esthétique en toiture s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

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

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 la hauteur sous plafond prévue dans la chambre sous les combles n'est pas suffisante ;

Considérant que la hauteur sous plafond prévue sous les lucarnes projetées en toitures n'atteint que 2,20 m ; que la chambre en partie avant des combles ne bénéficie d'une hauteur sous plafond de 2,30 m que sur 24% de sa superficie ;

Considérant que la hauteur extérieure de la lucarne projetée en toiture avant atteint 1,90 m ;

Considérant que la dérogation au titre II ne porte que sur 10 cm ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est minime et acceptable ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme (PU n°15678) délivré en 2013 pour la transformation du rez-de-chaussée et le remplacement des châssis et de la porte d'entrée imposait la pose de châssis en PVC structuré et d'une porte en bois ;

Considérant que les plans annexés à la demande indiquent que les menuiseries sont en PVC de ton blanc ; qu'aucune mention n'est faite du matériau des portes d'entrée et de garage ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la pose de châssis en PVC structuré sans grille de ventilation, ni rejet d'eau visibles conformément au dernier permis d'urbanisme délivré (PU n°15678) ; qu'il y a lieu d'indiquer le matériau des portes d'entrée et de garage sur les plans annexés à la présente demande ;

Considérant en outre que le dessin de l'élévation avant ne correspond pas à la situation existante de fait (baies du bow-window, appuie de fenêtre continu, trémie des baies en recul au 1^{er} étage, rambardes et ferronneries devant les baies et sur les murets de la zone de recul, etc.) ; qu'il y a lieu d'adapter le dessin pour que le dessin de la façade avant corresponde strictement à la situation existante de fait ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- adapter le dessin de la façade avant pour qu'il corresponde strictement à la situation existante de fait (baies du bow-window, appuie de fenêtre continu, trémie des baies en recul au 1^{er} étage, rambardes et ferronneries devant les baies et sur les murets de la zone de recul, etc.) ;
- prévoir la pose de châssis en PVC structuré sans grille de ventilation, ni rejet d'eau visibles et indiquer le matériau des portes d'entrée et de garage sur les élévations

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 toiture – lucarne (titre I, art. 6) et hauteur sous plafond (titre II, art. 4) 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.

GARAGES AUDERGHEMOIS S.P.R.L.
Rue Albert Meunier 11a

N° dossier : 17100

Objet de la demande :
aménager un parking

Motif de la CC :

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

Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'aménagement de 9 emplacements de stationnement à l'air libre ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 11 octobre 2018 au 25 octobre 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 le parking à ciel ouvert (230 m²) faisant l'objet de la demande est voué à accueillir des véhicules usagés destinés à être vendus ;

Considérant que ce parking comporte 9 emplacements de stationnement ; que son utilisation en tant que zone de stockage de véhicules ne requière pas la présence d'une zone de manœuvre importante ;

Considérant que les emplacements de stationnement présentent des dimensions suffisantes au stationnement de véhicules de taille standard ;

Considérant qu'un permis d'environnement pour l'exploitation de ce parking a été délivré sous conditions en date du 9 octobre 2018 ;

Considérant que la pose d'un revêtement imperméable sur toute la superficie occupée par le parking et l'installation d'un dispositif de prévention des rejets d'hydrocarbures ont été imposés comme conditions à la délivrance du permis d'environnement ;

Considérant que les plans ne reprennent aucune mention quant au revêtement de sol utilisé ou à la manière dont sont délimités les emplacements de stationnement ;

Considérant que le parking est en situation de fait clôturé à l'alignement par une clôture en béton et un portail en bois à double ouvrants ;

Considérant qu'il y aurait lieu de proposer une clôture et un portail s'intégrant davantage aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant que ce parking est intimement lié à l'activité commerciale du garage situé au coin de la chaussée de Wavre et de la rue Albert Meunier ; que la situation est ancienne ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **mentionner, sur les plans le type de revêtement de sol utilisé et la manière dont sont délimités les emplacements de stationnement,**
- **proposer une clôture s'intégrant davantage aux caractéristiques urbanistiques du voisinage**

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