

COMMISSION DE CONCERTATION OVERLEGCOMMISSIE

Procès-verbal de la réunion du jeudi 28 mars 2019

SONT PRESENTS :

Nom	Société / Administration	Présent(P) ou Excusé (E)
Jean-Paul GAILLY - Directeur Général	Bruxelles Mobilité	E
Françoise CORDIER	SPRB - BUP - Direction des Monuments & Sites	E
Thomas PETITJEAN	SPRB - BUP - Direction Urbanisme	P
Bérengère PATERNOSTRE	Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis	P
Charlotte WAUTERS	citydev.brussels	E
Alain LEFEBVRE	Commune d'Auderghem	P

ADMINISTRATION COMMUNALE D'AUDERGHEM :

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

Monsieur et Madame LEEUW - BENAYER Avenue Gaston De Gryse 3

N° dossier : 16134

Objet de la demande :

transformer et agrandir une maison unifamiliale

Motifs de la CC :

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

La demande vise à rehausser la maison à l'arrière.

Le versant de la toiture avant en pense sera aligné au voisin de droite et une lucarne sera réalisée.

L'espace sous toiture abritera la suite parentale avec dressing, salle de bains et bureau.

Par rapport à la précédente demande, le projet est à présent en recul d'un mètre par rapport au mitoyen à l'arrière.

Monsieur LEFEBVRE, Président, explique qu'à la suite du recours au conseil d'Etat, le rapport d'audit a décelé une erreur de procédure engendrant le retrait de la décision du collège.

C'est la raison de cette nouvelle enquête publique.

Monsieur DE PAEPE, réclamant, estime que les dérogations ne sont pas assez justifiées.

Le bureau n'était pas mentionné dans la note explicative ; La terrasse a plus d'utilité pour un bureau que pour une chambre.

Il souhaiterait avoir des réponses concernant l'ensoleillement.

Monsieur LEFEBVRE répond que la constitution des dossiers ne demande pas d'étude d'ensoleillement.

Madame DANTHINNE, réclamante, explique que le problème est lié à la taille de la lucarne, qui cause un préjudice autant sur la luminosité, la chaleur que l'ensoleillement. Aucune habitation ne présente un tel volume de lucarne dans les environs.

Elle dépose un dossier explicatif de la situation en séance.

Monsieur DE PAEPE, réclamant, précise que la construction en question n'est plus une lucarne tant elle sort du plan incliné : cela correspond plus à un étage supplémentaire (ce qui a été refusé à un autre demandeur dans le même îlot.

Madame MICHEL, consultante des demandeurs, explique que la perte d'ensoleillement se limite à 1h ½ en hiver ; le volume a été réduit par rapport à la demande initiale.

Madame DANTHINNE répond que personne n'est venu voir chez elle. Le soleil ne passe pas ou peu au-dessus de la lucarne en hiver et sa chambre n'est plus ensoleillée.

Le problème de l'enclavement est surtout lié à la profondeur de l'extension.

L'architecte explique qu'il n'y a pas à proprement parler d'intrusion visuelle : les demandeurs ne sont pas en train de regarder par la fenêtre de l'étage à tout moment. En ce qui concerne l'enclavement, l'agrandissement est réalisé plutôt du côté du n° 5 pour désengorger l'axe mitoyen entre le n° 1 et le n° 3.

Quant au bureau, il était dessiné sur les plans en 2014. C'est un espace polyvalent : l'apport lumineux est donc important dans cette pièce.

Madame KUHN signale que les plans doivent être corrigés (division des châssis, isolation mentionnée à l'extérieur alors qu'elle a été réalisée à l'intérieur.

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

Après un échange de vue, la Commission décide de reporter son avis afin d'analyser les documents remis en séance par les demandeurs et les réclamants.

MANNES MOBILITY BRUSSELS S.A.

Chaussée de Wavre 2245A

N° dossier : 17146 et PE/1336

Objet de la demande :

Démolir et reconstruire un grand commerce spécialisé (concession automobile) et des bureaux

Motifs de la CC :

- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- application de l'art. 147 du COBAT: implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2 et demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- application de la prescription particulière 4.2. du PRAS (implantation d'un grands commerces spécialisé de moins de 3500 m²)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 16.a14 du PRAS (transformation - reconstruction entraînant un accroissement >20% volume bâti d'une construction existante dans la zone)
- dérogations aux art.7 (implantation - constructions isolées) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
- Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- permis d'environnement de classe 1B : exploitation d'installations classées (Rub.: 3, 12B, 13B, 40A, 45-1B, 45-3B, 45-4A, 68B, 71A)

Monsieur MARTIN, l'architecte, présente la demande, qui vise à la démolition et reconstruction du bâtiment Smart.

Le rez-de-chaussée comportera le show-room Mercedes, ainsi qu'une petite partie au 1^{er} étage plus le stock Smart.

Des bureaux indépendants seront créés sur une partie supérieure de la construction.

L'emprise du bâtiment sera moins large qu'actuellement mais légèrement plus haut quoiqu'il ne dépassera pas la tour Smart.

L'accès au site, peu sûr, sera adapté.

Un auvent recouvrant l'espace de stockage supportera des panneaux solaires.

Monsieur LEFEBVRE signale que le solde de la maille de la zone concernant les bureaux est négatif.

Monsieur MANNÈS répond qu'il y a eu une mise à jour de données

Un immeuble prévu dans le secteur n'a pas été construit, ce qui a libéré de la surface dans le maillage.

Madame KUHN, architecte, demande que ce document soit transmis au service.

Madame PATERNOSTRE (Bxl environnement) demande pourquoi un éclairage extérieur est prévu.

Monsieur MANNÈS explique que c'est pour lutter contre le vandalisme. Les lumières s'allument grâce à un détecteur. L'éclairage public ne fonctionne pas bien à cet endroit.

Monsieur LEFEBVRE, Président, explique qu'en ce qui concerne les bureaux et l'entreposage, il n'y a pas de dérogation possible au PRAS. Cela ne correspond pas au bon aménagement des lieux.

Monsieur MARTIN, l'architecte, répond que la partie auvent panneaux solaires est indispensable ; c'est comparable à un car port, ce n'est pas un espace fermé. Le stockage de véhicules en toiture est nécessaire.

Madame KUHN, architecte, répond que cela pose problème.

Monsieur MANNÈS, le demandeur, explique que les panneaux solaires sont importants pour le commerce des nouveaux véhicules hybrides : 60 % des véhicules seront électriques en 2022.

Monsieur PETITJEAN (Urban Brussels) demande s'ils ont étudié la possibilité de vitrages solaires

Monsieur MANNÈS, le demandeur, répond que ce procédé est plus coûteux et moins rentable.

Il demande également de domicilier son commerce plutôt rue des Bûcherons que chaussée de Wavre car les livreurs ne le trouvent pas.

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte 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 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir et reconstruire un grand commerce spécialisé (concession automobile) et des bureaux ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 février 2019 au 14 mars 2019 et qu'aucune lettre de réclamation ou lettre d'observation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la présente demande comprend les actes et travaux suivants :

- **démolition d'un immeuble commercial d'une superficie de 2000 m² hors sol comprenant un show-room de présentation et de vente de véhicules motorisés, un atelier de réparation et entretien mécanique, un magasin de pièces détachées ainsi que des bureaux et locaux annexes en mezzanine. Le bâtiment ne comprend aucun sous-sol**
- **création d'un immeuble commercial d'une superficie totale de 6.744 m² sur 5 niveaux dont 2 en sous-sol. Cet immeuble sera organisé comme suit :**
 - o **au niveau -2 : un parking de stockage de véhicules motorisés (11 emplacements véhicules neufs et 29 emplacements pour les véhicules à l'entretien) et 6 emplacements de stationnement pour les employés ainsi qu'un équipement technique (carwash)**
 - o **au niveau -1 : les ateliers, la réception, les bureaux, ainsi que le magasin de pièces détachées**
 - o **au niveau du rez-de-chaussée : les showrooms de présentation des véhicules Smart et Mercedes (33 véhicules) avec les bureaux de vente**
 - o **au 1^{er} étage : un showroom complémentaire Smart (12 véhicules), des bureaux et un stockage de véhicules (30 véhicules)**

- au 2^{ème} étage : des bureaux indépendants de l'activité automobile sur une superficie de 492 m² ainsi qu'un parking de 33 emplacements (25 emplacements de stockage de véhicules et 8 emplacements pour les bureaux) ouvert avec une couverture

Considérant que la zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) n'autorise qu'une superficie maximale de 3.500 m² pour les grands commerces spécialisés par projet et par immeuble après soumission des actes et travaux aux mesures particulières publicités ;

Considérant que la demande fait mention de 3.461,7 m² de grand commerce spécialisé auquel il y a lieu d'ajouter les 663,6 m² situés au deuxième étage et référencés comme dépôt/entreposage au cadre VII de l'annexe 1 de la présente demande de permis ;

Considérant en effet que les prescriptions générales du PRAS indiquent qu'il y a lieu de comptabiliser la totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les prescriptions particulières de la zone de forte mixité (4.2) pour la superficie du grand commerce spécialisé ;

Considérant que le projet prévoit la création au 2^{ème} étage du bâtiment, de 492 m² de bureaux indépendants de l'activité commerciale ;

Considérant que, à ce jour, le solde de superficies de bureaux et d'activités de service de production de biens immatériels admissibles de la maille n° 04 de la carte des soldes de bureaux admissibles est négative (- 8.249 m²) et ne permet donc pas la création de bureaux sur une surface plancher de 492 m² tel que demandé ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les prescriptions générales du PRAS (0.14) ;

Considérant néanmoins qu'actuellement, le site accueille déjà un grand commerce spécialisé dédié à la vente et à la réparation d'automobiles ;

Considérant que le projet vise à regrouper sur un même site les activités du groupe Daimler en rapatriant les activités situées Boulevard du Triomphe 103, à 1160 Auderghem et qu'il ne s'agit donc pas d'un point de vente supplémentaire ;

Considérant que le projet nécessite la démolition du bâtiment actuel ;

Considérant que le bâtiment existant ne présente aucune caractéristique architecturale particulière ;

Considérant que sa démolition est acceptable dans le cadre du présent projet ;

Considérant que le projet propose une expression architecturale contemporaine similaire au bâtiment existant ;

Considérant que l'impact volumétrique en terme de hauteur du bâtiment projeté est nettement plus important que celui du gabarit du bâtiment existant (14 m de hauteur contre 7,97 m actuellement) réduisant de surcroît la singularité de la tour SMART ;

Considérant qu'en termes d'alignement le projet reprend l'alignement du bâtiment existant tant du côté de la chaussée de Wavre, de la rue des Bûcherons que de l'autoroute ;

Considérant que lors de la demande de permis d'urbanisme visant la construction des bâtiments existants (garage avec show – room, bureaux et atelier – permis d'urbanisme délivré le 3 octobre 1997), le secrétaire d'état chargé des travaux publics bruxellois avait accepté que la zone de dégagement non aedificandi le long de l'autoroute soit ramenée de 30 à 10 m et que la présente demande respecte cette même zone de dégagement ;

Considérant que ce précédent permis prévoyait également l'aménagement de 43 emplacements de stationnement à l'air libre en zone de recul et que la présente demande prévoit le remplacement de ceux-ci par la création de 18 emplacements extérieurs en zone de recul ;

Considérant que la zone tampon entre la voirie et ces emplacements de parkings ne représente qu'une bande végétalisée d'1,30 m de largeur ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une nouvelle toiture de 385 m² non végétalisée ;

Considérant que la présente demande se situe en bordure d'une zone Natura 2000 « Zoniëwoud » à la limite de la frontière régionale entre la région bruxelloise et la région flamande ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir et de renforcer la biodiversité sur le site ;

Considérant que l'enquête publique n'a pas été réalisée sur la commune d'Overijse en Région Flamande tel que prescrit par l'OPE en son article 13§2 ;

Considérant que la porte d'entrée ne permet pas l'accès aux PMR et qu'il y a dès lors lieu de prévoir un accès de plein pied (seul 2 cm biseauté à 30 ° sont tolérés) ;

Considérant qu'il y a également lieu de prévoir au moins une toilette PMR accessible au public, répondant aux normes du RRU ;

Considérant que la zone de manœuvre se situe partiellement dans la zone de protection de la Forêt de Soignes ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un aménagement paysager dans cette zone en lieu et place du chemin asphalté et des emplacements de parking ;

Considérant de plus que le demandeur évoque dans la note explicative du présent projet la mise en place d'une installation temporaire au niveau de cette zone de manœuvre sans fournir aucune explication quant à la nature de cette installation ;

Considérant que pour toute installation provisoire il y a lieu d'introduire une demande de permis en bonne et due forme ;

Considérant qu'un permis d'environnement couvrant la même exploitation (réf : 395051) a été délivré le 26 mars 2013 ;

Considérant qu'un projet d'agrandissement de l'établissement modifiant substantiellement la liste des installations classées reprise dans le permis précité est prévu et que dès lors, une nouvelle demande de permis d'environnement de classe 1B est nécessaire ;

Considérant que cette nouvelle demande de permis d'environnement de classe 1B a été introduite en date du 07 juin 2018 à BRUXELLES ENVIRONNEMENT ;

Considérant les avis de prévention incendie rédigés par le SIAMU (références CI.1997.0650/15/66/dd et T.1997.0650/14/66/ms) ;

Considérant qu'une reconnaissance de l'état du sol a été introduite en date du 30 mars 2018 à BRUXELLES ENVIRONNEMENT ;

Considérant que le projet se trouve dans la zone tampon d'une zone NATURA 2000 ;

Considérant qu'il y aurait lieu de :

- favoriser la végétation le long de la route qui pourrait servir d'éventuelle zone de refuge et/ou de nourriture pour certaines espèces
- éviter toute plantation d'espèces invasives en bordure de route qui pourraient facilement se disséminer dans la zone NATURA 2000 et la contaminer
- favoriser la diversité des habitats naturels présents sur le site du projet (par ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, ...).

- limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur ; réduire ou ne pas augmenter la pollution lumineuse existante (enseignes lumineuses et autres infrastructures d'éclairage extérieur sur le site du projet). Bruxelles Environnement suggère l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre comprenant :
 - o un système de détection de présence
 - o un réglage d'intensité
 - o une armature basse
 - o et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas (et non vers le haut) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes, de réduire la pollution lumineuse, de ne pas créer une barrière au maillage écologique et de permettre une diminution de la consommation d'énergie

Considérant le manque d'informations sur l'éclairage du site ainsi que sur les ombres projetées du projet ;

Considérant le manque de précisions et l'absence de plan d'aménagement des espaces verts ;

Considérant qu'il y aurait lieu de fournir :

- un plan précis de l'aménagement des espaces verts sur tout le site, en précisant les espèces qui seront plantées
- une note explicative sur l'éclairage prévu (horaires, type d'éclairage et inclinaison...)
- un plan des ombres projetées de projet

Avis défavorable sur les demandes telles que présentées.

Monsieur REGOUT Avenue Charles Madoux 23

N° dossier : 17221

Objet de la demande :

mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en trois logements

Motifs de la CC :

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

La demande vise à mettre un immeuble en conformité. Chaque appartement dispose d'un espace extérieur :

- un duplex avec jardin
- au 1^{er} : une terrasse
- au 2^{ème} : une terrasse accessible par lucarne.

Les châssis en façade avant sont en PVC lisse ; Le prochain changement ils seront en bois et la porte d'entrée aussi.

Monsieur LEFEBVRE, Président, relève la densité un peu trop importante du bâtiment pour sa situation urbanistique : pourquoi trois logements ?

L'architecte répond que le programme comprend un duplex de 93 m² avec deux chambres, un studio de 41 m² et un autre de 43 m². Il s'agit de la régulation d'une situation de fait.

Monsieur LEFEBVRE, Président, précise que sur le plan de l'affectation urbanistique, il est clair qu'il s'agit d'une maison unifamiliale.

L'architecte explique que l'acte de vente mentionne une maison de rentier. La fille du demandeur explique que la demande a pour but d'améliorer une situation de fait et de mettre le bien en conformité.

Monsieur LEFEBVRE, Président, demande de quand datent la lucarne et la terrasse en toiture.

Madame WYFFELS répond qu'elles ont été réalisées entre 2004 et 2010.

L'architecte répond que le demandeur est prêt à réaliser un grenier sous toiture à double pente.

Madame WYFFELS demande d'uniformiser les informations entre les plans A2 et les plans de synthèse.

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité 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 un immeuble de trois logements ;

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

- la division d'une maison unifamiliale en 3 unités de logements,
- la fermeture de la cour basse à l'arrière du sous-sol,
- la construction d'une lucarne en toiture arrière,
- l'aménagement de terrasses à l'arrière des 1^{er} et 3^{ème} étages,
- le remplacement de l'ensemble des menuiseries en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/02/2019 au 14/03/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bien soumis à la demande est une maison unifamiliale ; qu'elle a été divisée en 3 unités de logements répartis comme suit :

- un duplex à deux chambres d'environ 90 m² aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée,
- un studio de 41,6 m² au 1^{er} étage et
- un second studio de 43,5 m² au 2^{ème} étage ;

Considérant que les transformations de la maison unifamiliale ont mené à l'aménagement suivant du bien :

- au rez-de-jardin : zone de nuit du duplex (chambre 1 et salle de bain) avec terrasse et jardin privatifs, ainsi que les locaux communs (3 caves, local vélos et local poubelles),
- au rez-de-chaussée : zone de jour du duplex (séjour, cuisine et chambre 2) avec escalier d'accès vers le jardin,
- au 1^{er} étage : studio 1 avec terrasse,
- au 2^{ème} étage : studio 2,
- dans les combles : espace de rangement de 12 m² rattaché au studio 2 et terrasse accessible depuis une lucarne en toiture arrière ;

Considérant que les renseignements urbanistiques délivré en 2009 par la commune mentionnaient les permis d'urbanisme délivrés pour le bien, dont la construction d'une maison unifamiliale en 1914, une extension en toiture en 1937 et des travaux de rénovation en 1987 ;

Considérant qu'il en découle clairement que la destination licite du bien est celle d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le volume de la cour basse existante de droit à l'arrière du sous-sol a été fermé et intégré dans le volume global de la maison ; que les matériaux utilisés indiquent que cette fermeture a sans doute été effectuée à l'époque de construction de la maison ;

Considérant que l'espace cuisine au sous-sol, actuellement utilisé en chambre pour le duplex, est transformé en 3 caves ; que la cave à charbon est utilisée comme local poubelles et qu'un espace de rangement pour les vélos y est également aménagé ;

Considérant cependant que ces locaux communs, particulièrement le local vélos, est difficilement accessible et peu spacieux ; qu'il y aurait dès lors lieu de prévoir des locaux communs plus accessibles et plus spacieux ;

Considérant que la partie arrière du sous-sol, anciennement occupée par la cuisine et la cour basse, a été transformée pour accueillir la zone de nuit du duplex comprenant une chambre et une salle de bain ;

Considérant que le salon, en partie avant du rez-de-chaussée, est transformé en une seconde chambre pour le duplex ; que la véranda existante de droit à l'arrière du rez-de-chaussée a été remplacée par une extension pour accueillir le séjour du duplex ;

Considérant que la façade arrière est traitée en enduit de ton beige clair ; que les extensions construites à l'arrière des sous-sol et rez-de-chaussée sont comprises dans le profil des deux constructions mitoyennes ;

Considérant en outre qu'elles permettent de créer des espaces ouverts et lumineux, ainsi que d'uniformiser la façade arrière ; qu'elles ne sont dès lors pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les étages du bien (1^{er} et 2^{ème}) abritent deux studios, un par étage ;

Considérant que les deux chambres existantes de droit au 2^{ème} étage sont respectivement transformées en un séjour et une cuisine pour le logement 3 ;

Considérant en outre que les dimensions des salles de bain et cuisine de ces deux logements sont réduites (inférieures à 6 m²) ;

Considérant que la superficie de la parcelle atteint 134 m² ; que la superficie plancher de l'immeuble est d'environ 230 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 ; que les dimensions des espaces communs sont réduites ;

Considérant par conséquent que bien que les logements présentent des dimensions confortables, la demande traduit une surdensification de l'immeuble et de la parcelle ;

Considérant dès lors que l'aménagement de ces logements ne reflètent pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il y aurait dès lors lieu de proposer l'unification des deux studios en créant un duplex aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne construite en toiture arrière présente une hauteur supérieure à celle autorisée par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne construite en toiture arrière se développe sur une largeur de 3,16 m et une hauteur de 2,31 m ; qu'elle a, d'après les photographies aériennes, été construite entre 2004 et 2009 ;

Considérant qu'elle permet de dégager, dans l'espace sous combles, une hauteur sous plafond de 2,16 m sur une partie de la superficie des combles ; que celle-ci n'est cependant pas suffisante pour permettre l'aménagement d'une pièce habitable à cet étage ;

Considérant en outre que l'espace sous combles est renseigné comme un espace de rangement ; que sa fonction est donc purement accessoire à celle du logement ;

Considérant cependant que la lucarne aménagée en toiture arrière est munie d'une porte fenêtre pour permettre l'accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension existante à l'arrière du 2^{ème} étage ;

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 aménagée à l'arrière du 3^{ème} étage dépasse les profils des constructions voisines ;

Considérant que cette terrasse en toiture atteint une superficie de 3 m² ; qu'elle est le seul accès à l'extérieur pour le logement 3 ;

Considérant néanmoins que, le bien étant le plus haut du voisinage, la terrasse aménagée surplombe les autres parcelles ; qu'elle est dès lors, malgré sa taille réduite, de nature à engendrer des nuisances sonores en intérieur d'îlot ;

Considérant que la pièce sous les combles, local non habitable, est le seul accès vers cette terrasse ;

Considérant que celle-ci, compte tenu de sa hauteur sous plafond réduite, doit maintenir sa fonction accessoire ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer la lucarne en toiture arrière et la terrasse y associée ;

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 et toiture - lucarne (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande porte sur le remplacement de l'ensemble des menuiseries en façade avant ; que les menuiseries actuellement en PVC lisse de ton blanc seront, lors du prochain remplacement des châssis, remplacées par des menuiseries en bois ;

Considérant que les châssis sont cintrés et respectent les divisions d'origine du bien ; que la porte représentée n'est néanmoins pas cintrée, contrairement aux déclarations du demandeur ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de proposer des menuiseries cintrées s'intégrant aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et corriger l'élévation en conséquence ;

Considérant que la porte d'entrée initialement en bois a été remplacée par une porte en PVC lisse de ton blanc entre 2014 et 2017 ;

Considérant qu'il y a lieu de procéder au remplacement des châssis en même temps que les travaux de transformation de l'immeuble ; que la mention « lors du prochain remplacement » est à supprimer des plans ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- proposer l'unification des deux studios pour la création d'un duplex aux 1^{er} et 2^{ème} étages conforme aux normes d'habitabilités du règlement régional d'urbanisme,
- supprimer la lucarne en toiture arrière et la terrasse y associée,
- prévoir des locaux communs plus accessibles et plus spacieux,
- proposer des menuiseries cintrées s'intégrant aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et corriger l'élévation en conséquence,
- supprimer la mention « lors du prochain remplacement » de la légende des plans

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

N° dossier : 17226

Objet de la demande :

construire une extension en façade arrière d'une maison unifamiliale

Motifs de la CC :

- 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)

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 subséquemment ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension semi-enterrée à l'arrière du rez-de-chaussée,
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/02/2019 au 14/03/2019 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'altération de l'apport de lumière vers le n° 7 suite à la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une extension semi-enterrée à l'arrière du rez-de-chaussée ; que le niveau du jardin se situe 50 cm plus haut que le niveau du trottoir ;

Considérant qu'une petite « cour anglaise » est prévue à l'arrière de cette extension pour permettre l'accès au jardin depuis la chambre aménagée dans la nouvelle extension (15,5m²) ; qu'un escalier à trois marches permet l'accès vers le jardin ;

Considérant que cette extension s'aligne en profondeur à l'extension existante de la construction mitoyenne de gauche (n°7) ; qu'elle dépasse la profondeur de la construction mitoyenne de droite de 1,35 m ;

Considérant que le mur mitoyen est dès lors rehaussé d'une hauteur de 4,14 m sur une profondeur de 1,35 m ;

Considérant qu'une extension similaire est existante à l'arrière de l'immeuble voisin de gauche (n°7) ;

Considérant en outre que ce volume est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

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

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

Considérant que la terrasse se développe sur la toiture plate de l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée ; qu'elle présente une profondeur de 4 m ;

Considérant que, sur les derniers 1,35 mètres, un recul de 1,90 m est observé par rapport aux limites mitoyennes ; que des bacs plantés fixes sont prévus afin d'interdire l'accès sur les portions de toiture concernées ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin depuis la terrasse est installé le long de la limite mitoyenne de droite ; qu'il s'appuie sur le mur mitoyen à rehausser ;

Considérant que le mur mitoyen atteint une hauteur de 1,90 m par rapport au niveau fini de la terrasse ; que la rehausse du mitoyen peut être limitée à 1,80 m ;

Considérant qu'une terrasse similaire, mais légèrement moins profonde est existante à l'arrière du 1^{er} étage de la construction mitoyenne de gauche (n°7) ;

Considérant par conséquent qu'elle s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage et n'est pas de nature à porter préjudice à ses qualités résidentielles ;

Considérant néanmoins que le projet prévoit la rehausse du mur mitoyen de gauche sur une hauteur de 2,40 m ; que ce mur plein vise au placement d'un kot de rangement contre cette limite mitoyenne ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter la rehausse du mur à une hauteur de 1,80 m afin de limiter les pertes de luminosité sur la terrasse de la construction voisine de gauche ;

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 vise également à remplacer les menuiseries en façade avant ; que les menuiseries actuelles sont en bois de ton blanc ;

Considérant que les châssis projetés sont en aluminium de ton gris anthracite ;

Considérant que la baie vitrée du 1^{er} étage est munie, d'une allège pleine de ton bleu ciel ;

Considérant que cette baie conserve la division tripartite, que l'allège pleine est supprimée ;

Considérant que les divisions extérieures présentent un châssis fixe dans le bas et un châssis ouvrant en partie supérieure ;

Considérant que la baie au 1^{er} étage présente un encadrement en pierre bleue légèrement en saillie du plan de façade ; que cet encadrement limite l'impact visuel lié au changement de divisions du châssis au 1^{er} étage ;

Considérant que les portes d'entrée et de garage en bois sont peintes en ton gris anthracite ; que la partie vitrée à droite de la porte d'entrée est remplacée par un bardage en bois peint en ton anthracite ;

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

Avis favorable à condition de limiter la rehausse des murs mitoyens à une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse afin de limiter les pertes d'ensoleillement et de luminosité pour les constructions voisines.

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

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

Monsieur DELLOYE
Rue Valduc 171

N° dossier : 17233

Objet de la demande :

mettre en conformité la division du châssis de la lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale

Motifs de la CC :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la division du châssis de la lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité du remplacement de la division bipartite du châssis de la lucarne en toiture arrière par une division tripartite ;

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

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

Considérant que la lucarne, bien que située en toiture arrière, est visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'évacuation des eaux des nouveaux châssis est peu visible et qu'il n'y a pas d'aérateur ;

Considérant que le modèle du châssis de la lucarne ne porte pas préjudice aux caractéristiques urbanistiques du bien d'office repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que ces menuiseries sont en bois de teinte naturelle (afzelia) ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré le 8 mai 2013 (dossier n°15535) spécifiait que les nouveaux châssis seraient en bois brun ;

Considérant que la teinte du châssis de la lucarne est sensiblement plus claire que celle de tous les autres châssis du bien ;

Considérant dès lors qu'une uniformisation de la teinte brune des châssis participerait à la mise en valeur du bien situé en ZICHEE et repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant de plus, que les petits bois de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée en façade avant sont également d'une teinte différente que les autres menuiseries ;

Considérant que les modifications à mettre en conformité s'accorderaient discrètement aux caractéristiques architecturales du bien et à la ZICHEE, moyennant uniformisation des teintes de toutes les menuiseries visibles depuis l'espace public ;

Considérant qu'il s'agit d'une mise en conformité ;

Considérant dès lors que la délivrance du permis et l'uniformisation des teintes à prévoir permettraient de mettre fin à une infraction ;

Considérant que l'article 192 prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable à condition d'uniformiser la teinte du châssis de la lucarne en toiture arrière et des petits bois de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée en façade avant avec celle des autres menuiseries.

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

Monsieur et Madame FAELLI-DENIS Rue de la Vignette 85

N° dossier : 17220

Objet de la demande :

remplacer les menuiseries et peindre la gouttière en façade avant d'une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone de parc 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 remplacer les menuiseries et peindre la corniche en façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le remplacement du châssis fixe du rez-de-chaussée avec imposte munie de petits bois en bois meranti par un châssis en PVC de teinte gris béton à division bipartite avec petits bois,
- le remplacement des châssis du 1^{er} étage en bois meranti à division bipartite avec petits bois par un châssis en PVC de teinte gris béton de même division avec petits bois,
- le remplacement de la porte d'entrée en bois meranti panneautée par une porte en PVC de teinte gris béton ;
- la mise en peinture de la corniche ;

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

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée sera remplacé par un châssis à division bipartite ;

Considérant qu'un faux cintrage sera apposé sur les châssis du 1^{er} étage ;

Considérant que tous les châssis seront pourvus de petits bois ;

Considérant que l'évacuation des eaux des nouveaux châssis est peu visible et qu'il n'y a pas d'aérateur ;

Considérant que le modèle de la porte d'entrée a été modifié ;

Considérant que l'imposte, munie d'un vitrage translucide, de la porte est maintenue, en vue d'assurer un éclairage naturel du hall d'entrée ;

Considérant que le matériau des menuiseries ne porte pas préjudice aux caractéristiques urbanistiques du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la corniche sera peinte en teinte gris béton afin de s'accorder aux menuiseries ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois, qu'à l'analyse du dossier, il ressort que le jardin a été recouvert et qu'un cabanon de jardin, visible depuis l'espace public, a été placé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse contrevient aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable de la zone de cours et jardins (titre I, art.13) ;

Considérant que cette zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant que cette surface perméable doit être en pleine terre et plantée ;

Considérant dès lors que minimum 50% de cette surface recouverte devrait être remise en zone de pleine terre et plantée pour ne pas devoir faire l'objet d'une demande de permis ;

La Commission de Concertation attire l'attention du demandeur sur le fait qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme visant une éventuelle régularisation du bien ;

Avis favorable.

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

AXA BELGIUM S.A. Avenue Herrmann-Debroux 54

N° dossier : 17222

Objet de la demande :

modifier, en cours de chantier, le PU 16.524 (suppression d'un ascenseur, modification des stores extérieurs, nouvelle trémie, agrandissement du volume technique en toiture)

Motifs de la CC :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur- éléments techniques)
- dérogation à l'article 5 du Règlement Communal sur les Bâtisses (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

La demande de modifications porte sur la suppression de l'ascenseur visiteurs, ce qui créera une modification en plan et la création d'un espace rangement.

Les stores extérieurs obliques sont impossibles à réaliser techniquement (pour des questions de vent) A présent, les stores seront en structure métallique mais plus obliques.

Trois modifications en toiture sont prévues, avec un habillage des groupes en grille lauffer noir.

Monsieur LEFEBVRE, Président, demande de vérifier la cohérence entre les plans délivrés et la demande de modifications. La couleur de l'habillage passe du gris au noir et les reculs sont diminués.

Madame PATERNOSTRE (Bxl Environnement) demande que la situation soit clarifiée en ce qui concerne les installations classées par rapport au parking.

Monsieur VAN ELST précise que le volume est inchangé ; seule l'organisation intérieure varie. Il va vérifier si le permis d'environnement est en ordre. Les groupes techniques sont inchangés, mais il a fallu rajouter des silencieux pour répondre aux exigences techniques

Madame CHAPRON, réclamante, relève que l'habillage prévu en toiture est trop sombre.

Madame KUHN, architecte, relève qu'en ce qui concerne les abords, aucune demande de modification n'est mentionnée dans la demande, et il y en a.

L'architecte explique que les pompiers ont demandé un espace de braquage, et certaines plantations ont été vandalisées.

Madame KUHN, architecte, demande ce qu'il en est pour le chemin d'accès.

Monsieur VAN ELST explique qu'il s'agit d'un passage public sur un terrain privé

Madame KUHN, architecte, demande si les documents mentionnent les conditions d'accès. Elle demande aussi si la zone de recul est imperméabilisée ; il y a une demande de permis d'urbanisme et la demande de plans modificatifs. Il faut représenter l'entrée telle qu'autorisée.

Après un échange de vues, la Commission décide de reporter son avis dans l'attente du dépôt de compléments : les photos des façades actuelles avec les stores proposés et le détail de l'installation des panneaux solaires et des panneaux décoratifs en toiture.

Madame BOSSENS Rue Liévin Verstraeten

N° dossier : 17229

Objet de la demande :

mettre en conformité une zone de stationnement et un abri de jardin et abattre 2 arbres

Motifs de la CC :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 9.1.a13 du PRAS (modification de la destination d'un immeuble existant)
- dérogation à l'article 2 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)

Madame BOSSENS loue un terrain appartenant à la SNCB et à Infrabel, qu'elle utilise comme jardin et espace de stationnement.

Monsieur LEFEBVRE, Président, demande à Madame BOSSENS de fournir le titre de propriété du terrain concerné.

Monsieur PETITJEAN (Urban Brussels) dit qu'il s'agit d'une zone de chemin de fer : cela peut être exploité en jardin mais pas en parking.

Madame WATTEYN, juriste, répond qu'il s'agit d'un changement de destination sur base d'une situation existante. La SNCB le souhaite comme tel comme accès à son terrain, c'est une infrastructure annexe au chemin de fer.

Madame BOSSENS ajoute que l'abattage de l'arbre est une demande de la SNCB.

Madame NAMSENE, réclamante, explique que cet emplacement sert aux véhicules dans la rue à faire demi-tour et cela provoque des nuisances sonores et olfactives. Les véhicules déforment son talus.

Madame BOSSENS répond que près de 90 % des véhicules font demi-tour dans la rue, mais elle est prête à faire poser un bollard pour protéger le jardin de madame NAMSENE.

Monsieur LEFEBVRE, Président, lui demande des précisions sur la sortie d'eau et d'électricité.

Celle-ci explique qu'il s'agit d'une citerne d'eau de pluie, placée en accord avec Infrabel.

Monsieur LEFEBVRE, Président, répond qu'il s'agit d'un pouvoir public qui tout moment peut donner une injonction d'entretien de la parcelle.

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 de chemin de fer du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone de chemin de fer du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une zone de stationnement et un abri de jardin et abattre 2 arbres ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/02/2019 au 14/03/2019 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le fait qu'il ne s'agit pas de la régularisation d'un parking en fond de rue existant de tout temps mais d'une friche d'accès potentiel aux voies de la SNCB, que le parking est clôturé, qu'il engendre des nuisances sonores, olfactives et visuelles et que les installations d'eau et d'électricité au niveau de l'abri de jardin sont non conformes, l'arrosage et la tonte de la pelouse étant assurés par le biais de rallonges (depuis le n° 9, sur le trottoir, vers le jardin et le parking) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 2) en ce que l'abri de jardin construit sur la parcelle au bout de la rue Liévin Verstraeten est visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'abri de jardin a été installé pied de talus de chemin de fer, le long de la parcelle du n°12 ; qu'elle est renseignée comme étant en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol et en zone de chemin de fer du plan particulier d'affectation du sol n°6 ;

Considérant que cet abri de jardin présente une superficie de 6,7 m² et une toiture plate avec une hauteur sous corniche d'environ 2 m ; que ces dimensions sont réduites ;

Considérant qu'il a été installé en 2016 par la demandeuse ; qu'un grillage avec portillon d'accès a été installé parallèlement au plan de la façade de l'immeuble voisin vers les voies de chemin de fer ;

Considérant en outre qu'une construction, de type garage, est visible sur les photographies aériennes de 1971 à 2009, jusqu'à la construction de l'immeuble au n°12 ;

Considérant par conséquent que l'abri réalisé n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 2) est acceptable ;

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 pour modification de la destination d'un immeuble existant, en application de la prescription particulière 9.1. al. 3 du PRAS ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement de deux emplacements de stationnement non couverts au bout de la rue Liévin Verstraeten ; que le revêtement de ces emplacements est en graviers ;

Considérant que ceux-ci s'établissent en pied de talus de chemin de fer ; que ce terrain est renseigné comme étant en zone de chemin de fer au plan régional d'affectation du sol et au plan particulier d'affectation du sol n°6 ;

Considérant que la demandeuse indique occuper la parcelle concernée avec l'accord des propriétaires, soit la SNCB et Infrabel ;

Considérant néanmoins qu'aucune convention d'occupation, ni preuve de propriété ne sont jointes au dossier de demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que cette zone doit être maintenue libre de tout aménagement pour permettre l'accès à la zone de chemin de fer par la SNCB/Infrabel ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de supprimer les deux emplacements de stationnement ;

Considérant qu'il y a également lieu de clôturer la parcelle à l'alignement conformément aux prescriptions du RCB et du RGP, éventuellement avec un portail d'accès permettant l'accès au jardin et au domaine de la SNCB/Infrabel et de réaménager cette zone en pleine terre et plantée ;

Considérant que la demande porte sur l'abattage de deux arbres, un noyer et un érable ;

Considérant que le noyer d'environ 12 m de hauteur situé au niveau de la zone de stationnement projetée est, d'après les documents introduits, en fin de vie ; qu'il présente dès lors un danger en cas de chute ;

Considérant que l'érable d'une hauteur d'environ 18 m se trouvant vers le fond de parcelle du n°12 est envahi de lierre ce qui le fragilise et le fait dépérir ;

Considérant que d'après la note explicative, celui-ci penche vers les voies ; qu'il constitue donc un danger en cas de chute ;

Considérant toutefois que les éléments joints à la demande de permis d'urbanisme ne permettent pas de déterminer clairement l'état phytosanitaire de ces arbres et donc de justifier leur abattage ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- fournir un rapport phytosanitaire des arbres pour justifier leur abattage,
- supprimer les emplacements de stationnement et réaménager cette zone en pleine terre et plantée,
- clôturer la parcelle à l'alignement, éventuellement avec un portail d'accès permettant l'accès au jardin et au domaine de la SNCB/Infrabel

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'abri de jardin (art. 2) 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.

Madame HENQUIN Rue de la Mignée 26

N° dossier : 17228

Objet de la demande :

rénover une maison unifamiliale et créer une extension

Motifs de la CC :

dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)

La demande vise à transformer la toiture d'une maison unifamiliale en toiture à la française pour créer une chambre parentale.. Ce choix de toiture a pour but d'éviter l'ombre portée sur les voisins.

La façade arrière est réalignée sur celle des voisins. On ne touche pas à la façade avant.

Madame ROMBAUX, réclamante, relève qu'il n'y a pas eu d'état des lieux. Il y avait un mur qui retenait les terres : elle demande ce que va devenir la mitoyenneté. Elle s'oppose à ce que le mur soit haut de 3 mètres, car sa terrasse sera enclavée et perdra de sa luminosité. Pourquoi s'aligner sur le plus profond ?

Madame WYFFELS, secrétaire technique, trouve que le choix de toiture est étonnant. L'ensemble de la rue est homogène, et il faut essayer de la respecter. Le faite aura un mètre de plus.

Monsieur LEFEBVRE, Président, ajoute que la terrasse à l'étage pose problème.

L'architecte justifie ce type de toit pour limiter l'ombre portée mais déclare en séance que le demandeur est prêt à envisager une autre solution.

Monsieur MOYSES, voisin de gauche, s'inquiète sur les conséquences de la pose d'une citerne d'eau de pluie.

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 rénover une maison unifamiliale et de créer des extensions à l'arrière du rez-de-jardin et du 1^{er} étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **l'ajout d'un volume de toiture en pente, à la Mansart sur la toiture plate de la maison unifamiliale,**
- **la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-jardin et 1^{er} étage,**
- **l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des combles ;**

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 28/02/2019 au 14/03/2019 et qu'une lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'impact en terme d'esthétique et de luminosité des extensions projetées à l'arrière du rez-de-jardin et 1^{er} étage sur la construction voisine de gauche (n°24), ainsi que sur les éventuels dégâts et frais engendrés par ces travaux au bien mitoyen de gauche ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le volume de toiture sollicité dépasse pratiquement entièrement les deux profils voisins mitoyens ;

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

Considérant que la présente demande concerne une petite maison unifamiliale de comportant, en situation existante de droit, seulement 154 m² de superficie planchers hors-sol et implantée sur une parcelle de faible profondeur ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un volume de toiture muni d'un versant avant à la Mansart et d'une toiture plate à l'arrière ;

Considérant que le volume en toiture proposé comprend un brisis entièrement aveugle ; que l'impact visuel de cette nouvelle toiture sur l'espace public en sera augmenté ;

Considérant que ce type d'intervention en toiture a déjà été réalisé aux n°7, 25 et 43 et pourrait être étendu aux maisons de la rue de la Molinee qui possèdent un gabarit similaire et une toiture plate, et ce sans porter atteinte à l'homogénéité de la rue ;

Considérant que l'extension en toiture permettrait la création d'une troisième chambre avec salle de douche et grenier pour le logement unifamilial ;

Considérant que cette nouvelle chambre présente des dimensions importantes (25,4 m²) ; que ces dimensions pourraient être réduites afin de présenter un volume de toiture en pente à l'arrière ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de proposer, comme pour les autres extensions autorisées en toiture, un versant avant (40°) avec lucarne et rehausse de façade avec toiture légèrement en pente à l'arrière en lieu et place d'une toiture à la Mansart à l'avant et d'une toiture plate à l'arrière du volume de toiture ;

Considérant que l'inclinaison de toiture de 40° est habituelle en région bruxelloise ;

Considérant que la façade avant est surmontée d'une corniche débordante, permettant de limiter l'impact visuel de la toiture en pente;

Considérant que cette solution minimise donc également l'impact pour les propriétés en vis-à-vis ;

Considérant également que la rehausse de façade arrière est acceptable vu le faible gabarit (rez+1) de cette façade ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture -hauteur (titre I, art. 6) liée à la réalisation d'un volume de toiture n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et est acceptable, moyennant certaines adaptations;

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 demande prévoit la création d'une terrasse à l'arrière du volume de toiture projeté ;

Considérant que cette terrasse est aménagée sur la toiture plate des extensions projetées à l'arrière des rez-de-jardin et 1^{er} étage ; que celle-ci est accessible depuis la nouvelle chambre sous les combles ;

Considérant qu'elle se développe sur une superficie de 3 m² ; qu'elle surplombe largement les parcelles voisines ;

Considérant que la maison unifamiliale possède un jardin de 15 m de profondeur ; que les nuisances engendrées par cette terrasse sont donc supérieures à l'usage réel qui pourra en être fait ;

Considérant par conséquent qu'elle serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'il y a dès lors lieu de la supprimer du 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) liées à l'aménagement de la terrasse à l'arrière des combles ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'extensions à l'arrière des rez-de-jardin et 1^{er} étage ;

Considérant qu'elles se développent sur une profondeur de 2,82 m et sur toute la largeur de la façade arrière ;

Considérant qu'elles dépassent la profondeur de la construction voisine la moins profonde (n°24) de 1,44 m ; qu'elles s'alignent à la profondeur de la construction voisine de droite (n°28) ;

Considérant que ces extensions permettent d'agrandir les pièces de séjour en y ajoutant un espace salle à manger au rez-de-jardin ; qu'une buanderie, ainsi qu'un dressing sont ajoutés à l'espace chambre situé en partie arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que les rehausses de mitoyens sont conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme (3,50 m sur une profondeur de 1,44 m) ; que les jardins sont orientés à l'ouest ;

Considérant que la construction voisine de gauche (n°24), impactée légèrement par la construction de ces extensions est située au Sud du bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant par conséquent que les extensions projetées n'engendreront que peu de perte d'ensoleillement pour le bien n°24 ;

Considérant en outre que les biens n°24 et 26 sont moins profonds que la plupart des constructions de cet îlot ;

Considérant néanmoins que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le mur mitoyen à prolonger n'est pas prévu en maçonnerie pleine ;

Considérant que les plans annexés à la demande ne spécifient pas les matériaux prévus pour la prolongation du mur mitoyen vers le n°24 ;

Considérant cependant que la proposition PEB indique que ce mur ne serait pas construit en maçonnerie pleine ;

Considérant que ce mur ne permet pas un ancrage satisfaisant dans le cas d'une éventuelle extension sur la parcelle voisine ;

Considérant que l'architecte indique en séance que les murs sont prévus en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur ; qu'il y a dès lors lieu d'indiquer les matériaux sur les plans ;

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

Considérant qu'en vue de pouvoir entamer les premiers travaux soumis à permis d'urbanisme l'architecte propose d'introduire une demande de permis d'urbanisme séparée pour l'extension en toiture ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- proposer, comme pour les autres extensions autorisées en toiture, un versant avant (40°) avec lucarne et rehausse de façade avec toiture légèrement en pente à l'arrière en lieu et place d'une toiture à la Mansart et d'une toiture plate à l'arrière,
- supprimer la terrasse projetée à l'arrière de l'étage en toiture,
- indiquer les matériaux des murs mitoyens et la légende correspondant à ceux-ci sur les plans.

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

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à l'aménagement de la terrasse à l'arrière des combles et du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) 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.

**Madame WATERKEYN
Avenue Jean Vanhaelen 29**

N° dossier : 17227

Objet de la demande :

mettre en conformité une maison unifamiliale

Motifs de la CC :

- 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)

A l'origine, le bien devait abriter deux logements, mais ce ne fut jamais le cas : elle est utilisée comme maison unifamiliale.

Il est à noter que l'escalier donnant accès au jardin a des vues non conformes au code civil. Il faudra poser un brise-vues.

La division des châssis n'est pas conforme. La porte de garage non plus.

Le jardin est trop imperméable : il faut maintenir pour moitié un espace planté.

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 et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°20 arrêté par arrêté royal du 8 mars 1988 ;

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 annexe à l'arrière du sous-sol et du bel-étage
- la réalisation d'une terrasse sur pilotis à l'arrière du bel-étage et d'un escalier d'accès au jardin depuis cette terrasse
- le remplacement des menuiseries en façade avant
- l'aménagement de 2 chambres dans les combles de l'immeuble
- la transformation des 2 logements prévus à la construction en maison unifamiliale et le réaménagement des espaces intérieurs

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 février 2019 au 14 mars 2019 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 les extensions réalisées à l'arrière du sous-sol et du bel-étage sont implantées entre les extensions existantes à gauche et une construction mitoyenne plus profonde à droite ;

Considérant que la terrasse sur pilotis réalisée à l'arrière du bel-étage s'adosse entièrement à la construction mitoyenne de droite sans que sa profondeur ne dépasse de plus de 3 m celle de la construction mitoyenne la moins profonde (de gauche) ;

Considérant qu'elle respecte un recul d'environ 2,50 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que la terrasse est donc conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

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

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 cet escalier permet un accès plus aisé au jardin depuis les pièces de vie principales ;

Considérant que la parcelle possède une profondeur suffisante (32m) pour maintenir un jardin de bonnes dimensions ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur les 6 dernières marches de la dernière partie de l'escalier, qui est placé au centre de la parcelle ;

Considérant néanmoins que le palier supérieur dudit escalier ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues vers la propriété mitoyenne de droite ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter ce prescrit sans engendrer de rehausse du mur mitoyen ;

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 terrasse du 1^{er} étage est supprimée ;

Considérant que les pièces de jour (séjour et cuisine) sont aménagées au bel-étage ; que 2 chambres et une salle de bain prennent place au 1^{er} étage ;

Considérant que 2 chambres supplémentaires ont été aménagées dans les combles ; que ces pièces disposent de conditions d'habitabilité suffisantes ;

Considérant que les menuiseries d'origine ont été remplacées par des châssis en pvc blanc ;

Considérant que la porte de garage d'origine en bois a également été remplacée ; que les matériau et teinte de cette porte ne sont pas précisés dans les plans ;

Considérant que ces interventions en façade avant s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales de la maison ;

Considérant que le dessin de la ferronnerie du balcon du 1^{er} étage n'est pas correctement représenté ; que cet élément fait partie intégrante de la façade et qu'il y a lieu de le maintenir et de le représenter dans les plans ;

Considérant que, dans les photos jointes à la demande, un chemin de graviers a été réalisé dans le jardin ;

Considérant cependant que, conformément à l'art.13 du titre I du règlement régional d'urbanisme, la zone de cours et jardins doit être plantée en pleine terre sur au moins 50% de sa superficie ;

Considérant que l'aménagement du jardin n'est pas précisé dans les plans ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- respecter le code civil en matière de vues depuis l'escalier d'accès au jardin, sans engendrer de rehausse du mur mitoyen de droite
- préciser l'aménagement du jardin sur les plans, celui-ci devant être planté en pleine terre sur au moins 50 % de sa superficie
- détailler le dessin de la ferronnerie du balcon en façade avant
- préciser les matériau et couleur de la porte de garage

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

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

MECATECNIC S.P.R.L. Monsieur CLUYTENS
Chaussée de Wavre 1561

N° dossier : PE/1338

Objet de la demande :

Exploitation d'un atelier de réparation de voitures - Renouvellement

Motifs de la CC :

- 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

La parcelle est 100 % imperméable. Il faudrait penser à une citerne de récupération des eaux de pluie.

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

Considérant que le site se trouve en zone d'habitation en liseré de noyau commercial 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, que l'activité est donc compatible avec la zone ;

Considérant qu'il s'agit d'une activité existante ;

Considérant que la demande de prolongation du permis n'a pas été introduite à temps et qu'il s'agit dès lors d'un renouvellement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/02/2019 au 14/03/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le site disposait d'une autorisation d'exploiter de la Députation Permanente dont la validité a pris fin le 02/02/2019 ;

Considérant qu'il été remédié au cours de l'instruction du dossier aux problèmes constatés lors de la visite effectuée par l'agent de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'une demande de dispense de reconnaissance de l'état du sol a été acceptée par Bruxelles Environnement en date du 13/02/2019 (réf. 2006/1367/01) ;

Considérant que les eaux usées industrielles sont traitées avant leur rejet en égout ;

Avis favorable

**Mijnheer en Mevrouw EGGERMONT-JORENS
Charles Brassinelaan 29**

N° dossier : 17171

Voorwerp van de aanvraag :

afbreken en heropbouwen van een uitbreiding achteraan de gelijkvloerse verdieping van een ééngezinswoning

Hoofdrede van de overlegcommissie :

afwijking op art.6 van titel I van GSV (dak-hoogte)

De keuken zal achteraan van het huis worden verplaatst

Advies nog steeds opgesteld

**Madame BECKERS
Rue de la Vignette 45**

N° dossier : 17216

Objet de la demande :

modifier le niveau et l'aménagement du jardin latéral d'une maison unifamiliale

Motifs de la CC :

- dérogations aux art.11 (aménagement de la zone de recul) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU

- dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses

Il s'agit d'une maison mitoyenne, pas très grande, dont la parcelle voisine appartient au même propriétaire.

La demande porte sur l'abaissement des terres côté rue pour aménager le jardin latéral et la possibilité de stationner en retrait latéral de manière ponctuelle.

Monsieur LEFEBVRE, Président, explique que le stationnement en zone de recul pose problème, car il n'y a aucune garantie que cela soit ponctuel. Par contre, construire un garage est possible.

Madame KUHN, architecte, signale que d'autres travaux devraient être régularisés : les annexes à l'arrière, la terrasse...

Monsieur LEFEBVRE, Président, conclut en disant qu'il faut établir les plans de la situation existante pour pouvoir se prononcer

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 subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de modifier le niveau et l'aménagement du jardin latéral d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 février 2019 au 14 mars 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification du niveau du jardin latéral au niveau des pièces de vie de la maison
- la création et modifications de baies dans le mur latéral de la maison
- la réalisation de murs de soutènement au niveau de la limite mitoyenne de gauche et à l'arrière de la zone modifiée
- la réalisation d'une nouvelle clôture à rue et d'un portail double
- l'aménagement d'un emplacement de stationnement dans la zone de retrait latéral

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

Considérant la particularité de la parcelle, construite sur sa partie droite et aménagée en jardin du côté gauche ;

Considérant que ce jardin latéral est actuellement bordé, à l'alignement, par un mur incliné en pierres formant talus ;

Considérant que ce mur de clôture se prolonge le long de la parcelle de gauche sur environ 4 mètres, jusqu'à la petite construction latérale de la maison voisine (garage) ;

Considérant que le projet prévoit d'abattre le mur d'alignement sur les 12m de la largeur de parcelle, de supprimer le talus planté et de baisser le niveau des terres de ce jardin latéral par un déblai d'environ 1,80 m de hauteur ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone latérale non-aedificandi – clôtures (art. 4) en ce que le mur existant serait remplacé par une haie vive de saule tressé et une palissade en châtaignier d'1,95m de haut et non un muret en matériaux durs formant soubassement ;

Considérant que même, si l'abaissement du niveau des terres au droit de la façade latérale de la maison permet de créer des baies de fenêtres permettant d'améliorer significativement l'éclairage naturel des pièces de vie de la maison, le projet proposé engendre une modification trop importante des caractéristiques urbanistiques de la parcelle à front de rue ;

Considérant de plus 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 demande prévoit l'aménagement d'un emplacement de stationnement non couvert à front de rue ;

Considérant que la zone de retrait latéral plantée présente aujourd'hui un caractère sauvage et naturel ; qu'elle serait transformée en une zone d'agrément engazonnée avec terrasse ;

Considérant que le projet déroge ainsi 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 que l'aménagement de la zone de retrait latéral doit viser en priorité au développement de la faune et de la flore ;

Considérant que le talus incliné, en tant que construction typique et ancienne, participe au caractère villageois de la rue et de ses constructions ; qu'il y a lieu de le maintenir ;

Considérant qu'une ouverture ou une petite construction reprenant les caractéristiques urbanistiques et architecturales des maisons de la rue pourrait néanmoins être intégrée à la place de ce mur et permettre l'aménagement d'une cour basse de plus petites dimensions le long de la maison ;

Considérant dès lors que les dérogations 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) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone latérale non-aedificandi – clôtures (art. 4) pourraient être acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant 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, quant à elles, pas acceptables ;

Considérant que les plans joints à la demande présentent les plans, coupes et élévations de la maison unifamiliale ;

Considérant que des actes et travaux ont été réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, notamment en 1979, où un courrier met en demeure le propriétaire de l'époque d'introduire une demande de permis d'urbanisme ; que cette demande n'a jamais été introduite ;

Considérant que la présente demande ne porte pas sur la mise en conformité de la maison et ne précise pas la situation existante de droit, ni les informations nécessaires à l'instruction d'une telle demande ;

Considérant qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis portant sur la mise en conformité de la maison unifamiliale ;

Considérant que la façade latérale sera chaulée ; que la teinte n'en est pas précisée ;

Considérant qu'une nouvelle cheminée en inox est implantée en façade latérale ;
Considérant que cette installation n'est pas conforme à l'art. 9 (cheminées) du règlement communal sur les bâtisses en ce que la buse est apparente sous le niveau des toitures et n'est pas incorporée à une maçonnerie ;

Considérant de plus que le choix du matériau la rend particulièrement visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que ce nouvel élément en saillie ne s'intègre pas aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de respecter le prescrit du règlement communal sur les bâtisses en la matière ou d'inclure cette buse à l'intérieur du bâti ;

Avis favorable à condition de :

- **préciser la couleur du chaulage**
- **supprimer la buse de cheminée, l'intégrer dans une maçonnerie ou à l'intérieur du bâti**
- **maintenir le talus existant à l'alignement, en prévoyant éventuellement une façade pignon avec porte reprenant les caractéristiques urbanistiques et architecturales des constructions de la rue (voir la construction en zone de retrait latéral du n°53)**
- **replanter un saule marsault ou une essence similaire et indigène**
- **introduire une demande de permis visant à la mise en conformité de l'immeuble**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art.12) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone latérale non-aedificandi – clôtures (art. 4) sont acceptées, moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) et de cheminées (art.9) sont, quant à elles, refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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