



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

26/09/2019

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement
Madame C. KUHN, architecte
Madame R. WYFFELS, secrétaire technique
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Madame F.CORDIER, membre BDU-DMS, Madame C. WAUTERS (Citydev Brussels),

1er. OBJET

Dossier 17360 - Demande de l'A.S.B.L Centre scolaire Saint Adrien Val Duchesse pour rénover la cour de récréation, construire un préau et régulariser les emplacements de stationnement en zone de recul, boulevard du Souverain 201

ZONE : au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : rénover la cour de récréation, construire un préau et régulariser les emplacements de stationnement en zone de recul

ENQUETE : du 29/08/2019 au 12/09/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur COCLE, représentant le demandeur et Monsieur HELLEPUTTE, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public 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 subséquent et en zone de bâtiments semi-publics et en zone de recul du plan particulier d'affectation du sol n°25 « La Maison Communale » ;

Considérant que la demande vise à :

- rénover la cour de récréation,
- construire un préau ;
- régulariser les emplacements de stationnement en zone de recul ;

Considérant l'avis sans objection du SIAMU (réf. :T.1983.0341) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'article 155 §2 du CoBAT : Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 25 «LA MAISON COMMUNALE»:
- prescription d'urbanisme art. 1 A : Clauses générales
- en application avec le règlement régional d'urbanisme (RRU) :
- Art. 153 §2.2&3: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- Titre I : caractéristiques des constructions et de leurs abords
 - Art. 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été émise pendant l'enquête publique ;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement de la cour de récréation et en particulier l'aménagement de deux terrains de sport ;en dalles perméables amortissantes ;

Considérant qu'il convient de tendre vers un juste équilibre de l'occupation des lieux entre terrains de sport et zone récréative;

Considérant que ce réaménagement comporte également la réalisation d'un préau d'une superficie de 200 m² et constituée d'éléments métalliques préfabriqués recouverts par des coupoles en polycarbonate ;

Considérant que ces mêmes matériaux sont prévus pour l'aménagement des abris vélos, en dérogation à l'aménagement de la zone de recul (RRU, Titre I,art. :11) ;

Considérant que ces abris répondent aux besoins en la matière ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également le réaménagement des emplacements de parking sur le site et l'augmentation du nombre d'emplacements de 9 à 12 , sans qu'aucune justification ne soit apportée;

Considérant que les 9 emplacements sur le site sont existants depuis un certain temps sans qu'un permis d'urbanisme ne les ait spécifiquement autorisés ;

Considérant que les emplacements sont prévus en dalle-gazon ;

Considérant que le demandeur a précisé en séance que ces emplacements étaient destinés aux professeurs ;

Considérant qu'une nouvelle clôture est également prévue ;

Considérant que le projet tient compte des besoins en emplacements de parking ; parking vélos, préau et zones de sport ou de récréation en tendant à répondre aux objectifs du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant qu'il a lieu de privilégier l'aménagement de surfaces végétalisées permettant l'infiltration, l'évapotranspiration et le tamponnage des eaux pluviales ;

Considérant que l'aménagement d'arbres de pluie permettrait, outre l'infiltration de l'eau pluviale, aux élèves de bénéficier de zones ombragées ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un bassin d'orage afin de compenser l'imperméabilisation du site (surface de la cour, à hauteur de 50 litres/m²) et d'assurer un tamponnage de l'eau en cas d'épisode orageux- ;

Considérant qu'il y a lieu de détailler la gestion des eaux pluviales, notamment le dimensionnement choisi pour les citernes d'eau de pluie et le bassin d'orage à prévoir;
Considérant que le demandeur peut faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour définir une gestion durable de l'eau pluviale (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

Considérant qu'il y aura lieu de demander un permis d'environnement de classe 2 pour le parking de 12 places ;

AVIS FAVORABLE A CONDITION DE :

- aménager des zones végétalisées plus importantes comprenant des arbres à hautes tiges en ce compris dans (ou autour de) la cour
- tenir compte dans l'aménagement de la cour d'une répartition plus équitable entre terrains de sport et zone récréative
- préciser la gestion de l'eau pluviale sur le site, en prévoyant des arbres de pluie et un bassin d'orage calculé sur base de 50 l/m² de surface imperméabilisée

2e. OBJET

Dossier 17322 - Demande de Monsieur et Madame THOMAS-KAHNES pour créer une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale, rue Georges Huygens 24

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : créer une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 29/08/2019 au 12/09/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :
- 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
- dérogations aux articles 3 et 4 (zone de recul – jardinet et clôtures)

AUDITION : Monsieur THOMAS, le demandeur et Madame PARRE, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de créer une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'une extension 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 29/08/2019 au 12/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que l'extension est construite en lieu et place d'une terrasse autorisée en 2003 ;

Considérant qu'elle vient s'adosser aux murs mitoyens existants de gauche et de droite ;

Considérant que la construction de cette extension n'engendre que des rehausses limitées des murs mitoyens ;

Considérant que cette extension permet la création d'espaces de vie plus confortables et lumineux ;

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

Considérant que le précédent permis d'urbanisme délivré pour le bien en 2003 a également autorisé l'aménagement actuel de la zone de recul ;

Considérant dès lors que la présente demande ne déroge ni aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) ni aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps et jardinets (art.3 et 4) ;

Considérant néanmoins qu'en aucun cas, cette zone ne peut servir d'emplacement de stationnement ;

Avis favorable.

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

3e. OBJET

Dossier 17073 - Demande de Monsieur DELVAUX pour mettre en conformité une maison unifamiliale, avenue des Traquets 36

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

au PPAS n° 8 (A.R. : 28/07/1988) : zone de construction en ordre continu

DESCRIPTION : mettre en conformité une maison unifamiliale

ENQUETE : du 29/08/2019 au 12/09/2019. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête :

- Les vues plongeantes occasionnées par la terrasse
- La rehausse de la toiture sans accord du voisin
- La construction du mur en fond de jardin

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à la prescription A, 2 du plan particulier d'affectation du sol n° 8 (gabarit)

AUDITION : Monsieur DELVAUX, le demandeur, Madame GOELHEN, l'architecte, Monsieur HAKEM, le réclamant.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone de construction en ordre continu du plan particulier d'affectation du sol n°8 arrêté par arrêté royal du 28/07/1988 ;

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 terrasse à l'arrière du 1^{er} étage ;
- la modification du profil de toiture,
- la construction d'une véranda à l'arrière du 1^{er} étage,
- la construction d'un mur de soutènement en fond de parcelle,
- le remplacement des châssis en façade avant,
- le placement de caissons à volet 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 29/08/2019 au 12/09/2019 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les vues engendrées par la terrasse construite à l'arrière du 1^{er} étage, la construction du mur de soutènement en fond de jardin et la rehausse de la toiture ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture –hauteur (titre I, art. 6) et à la prescription du plan particulier d'affectation du sol n° 8 (A, 2) en matière de gabarit en ce que la terrasse existante de fait à l'arrière du 1^{er} étage dépasse de plus de

3 m la profondeur du voisin le moins profond et engendre un dépassement de la profondeur totale de construction autorisée par le PPAS ;

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

Considérant que cette terrasse sur pilotis est construite en ossature bois ; qu'elle surplombe une cour anglaise ;

Considérant que la terrasse se développe contre le mur mitoyen de la construction de droite ; qu'elle présente une profondeur de 4,20 m et une largeur de 3,59 m ;

Considérant qu'elle dépasse de 6,80 m la profondeur de la façade arrière du voisin de gauche (n°34) ;

Considérant que la construction de cette terrasse porte la profondeur totale de la construction à 15,60 m ; qu'elle dépasse dès lors de 2,60 m le gabarit maximal prescrit par le PPAS ;

Considérant qu'elle est située 2,55 m plus haut que le niveau du jardin ; qu'elle a été construite dans le prolongement du balcon existant de droit (2,70 m²) ;

Considérant qu'un escalier quart-tournant d'accès vers le jardin a été construit en partie droite de la terrasse ; qu'un retrait de 2,15 m est observé par rapport à l'axe mitoyen de gauche ;

Considérant que ce recul permet le respect des dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant en outre que le balcon existant de droit a été couvert par une véranda semi-ouverte ;

Considérant que cet escalier permet de créer un accès direct au jardin depuis les pièces de vie principales du logement ;

Considérant néanmoins qu'au vu de sa taille relativement importante et de sa configuration (à plus de 2,50 m du niveau des jardins), la terrasse est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il y aurait lieu, afin de limiter ces préjudices, de soit supprimer l'escalier d'accès au jardin, soit le réaliser totalement le long du mur mitoyen de droite (n°38) en démarrant le plus près possible de la façade arrière et ce afin en réduisant la profondeur totale de la terrasse et l'impact de celle-ci sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture –hauteur (titre I, art. 6) et à la prescription du plan particulier d'affectation du sol n° 8 (A, 2) en matière de gabarit sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant qu'un mur de soutènement a également été réalisé en fond de parcelle ; qu'il vise à retenir les terres du terrain voisin (zone de parc) ; que ce mur atteint une hauteur limitée (1,20 m) ;

Considérant que ce mur a été réalisé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que la réalisation de marches (gradins) en lieu et place d'un mur de soutènement aurait permis de solutionner le problème de dénivellation de manière plus esthétique ;

Considérant qu'il y aurait dès lors lieu de prévoir l'installation de plantations devant ce mur afin d'en limiter l'impact visuel depuis les habitations de l'avenue des Traquets ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la modification du profil de la toiture ;

Considérant que la toiture plate existante de droit a été transformée en une toiture en pente ; que cette toiture en pente est visible sur les photographies aériennes depuis 1971 ;

Considérant qu'elle permet la création d'un grenier/espace de rangement pour le logement ; qu'une volée d'escalier est réalisée pour accéder au nouvel espace de rangement en lieu et place de la trappe prévue initialement ;

Considérant que cette modification s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien, ainsi qu'à celles du voisinage ;

Considérant qu'une procédure de conciliation entre le demandeur et le réclamant est actuellement ouverte auprès de la justice de paix ;

Considérant que la commune ne peut intervenir dans le litige opposant des propriétaires privés ;

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

Considérant que les châssis en bois d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ; qu'ils respectent les divisions d'origine ;

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

Considérant néanmoins que les caissons à volets sont placés dans la baie mais apposés devant les châssis ;

Considérant que ces caissons n'apparaissent pas sur les coupes ; qu'aucune information n'est dès lors fournie quant à leur saillie ;

Considérant que la pose de caissons à volet en saillie ne participe pas à la mise en valeur du bien ;

Considérant en outre que les caissons en PVC blanc ne sont pas en harmonie avec le cadre en briques de parement de ton brun/rouge ;

Considérant par conséquent, que l'impact visuel de ces caissons à volet ne permet pas une bonne intégration de ces éléments à l'esthétique générale de la façade avant ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de les supprimer et d'adapter les élévations en conséquence ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer les caissons à volet existants en façade avant, et adapter les élévations en conséquence ;**
- **soit supprimer l'escalier d'accès au jardin, soit le réaliser totalement le long du mur mitoyen de droite en démarrant le plus près possible de la façade arrière et donc en réduisant la profondeur totale de la terrasse,**
- **prévoir l'installation de plantations devant le mur réalisé en fond de parcelle afin d'en limiter l'impact visuel depuis les habitations de l'avenue des Traquets ;**

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et à la prescription du

plan particulier d'affectation du sol n° 8 (A, 2) en matière de gabarits sont acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

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

4e. OBJET

Dossier 17335 - Demande de Monsieur LEMERCIER pour mettre en conformité une maison unifamiliale, avenue de l'Eglise Saint-Julien 45

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité une maison unifamiliale

ENQUETE : du 29/08/2019 au 12/09/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame CALLEGHER, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale ;

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

- remplacement des châssis en façade avant,
- l'agrandissement des balcons et terrasses à l'arrière de l'immeuble,
- la rehausse de la façade arrière,
- transformations intérieures ;

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 29/08/2019 au 12/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse projetée à l'arrière du rez-de-chaussée (bel-étage) et l'escalier d'accès au jardin dépassent de plus de 3 m la construction la moins profonde ;

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 permis d'urbanisme (PU n°4108) délivré en 1934 prévoyait la construction de terrasses et balcons à l'arrière du rez-de-chaussée et des étages de l'immeuble ;

Considérant que ces éléments n'ont pas été réalisés comme prévus dans ledit permis d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse au rez-de-chaussée présente une profondeur 70 cm plus importante que celle autorisée ; que les balcons sont quant à eux 30 cm plus profond que dans la situation de droit ;

Considérant que la modification de la profondeur de la terrasse au rez-de-chaussée a vraisemblablement été réalisée dans les années 1980 ; que les balcons présentent quant à eux des matériaux similaires à ceux d'origine traduisant une modification datant de l'époque de construction de l'immeuble ;

Considérant qu'une couverture en polycarbonate couvre la partie prolongée de la terrasse ;

Considérant qu'un escalier droit construit contre la limite mitoyenne de gauche permet l'accès au jardin situé 2,10 m plus bas ; qu'il engendre des vues non conformes au code civil vers la propriété voisine de gauche (n°47) ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir le placement d'un dispositif brise-vues le long de la limite mitoyenne, à 15 cm de l'axe mitoyen ;

Considérant qu'une baie de fenêtre à l'arrière du rez-de-chaussée est, selon l'élévation arrière, élargie ; que le plan du rez-de-chaussée comporte néanmoins des incohérences en ce qu'il ne reprend pas cet élargissement ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que le projet ne prévoit pas l'élargissement de baies ;

Considérant qu'il y aurait dès lors lieu de corriger les élévations en concordance avec les plans ;

Considérant par conséquent que la terrasse et les balcons tels que réalisés ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur des transformations intérieures ; que des pièces de vie (cuisine et salle à manger) étaient initialement aménagées en sous-sol avec accès au jardin par une cour anglaise ;

Considérant que ces pièces de vie sont désormais situées au rez-de-chaussée ; que le sous-sol a été aménagé en deux chambres et une salle de douche ;

Considérant que l'aménagement réalisé déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que les chambres aménagées au sous-sol ne présentent pas une luminosité suffisante ;

Considérant que la dérogation porte sur des déficits de 0,74 m² et 0,75 m², respectivement à l'arrière et à l'avant du sous-sol ;

Considérant en outre que le sous-sol est semi-enterré ; que les baies se situent dès lors très proches du niveau du sol ;

Considérant également que les baies de la chambre à l'arrière du sous-sol donnent sur une cour anglaise couverte ; que la lumière naturelle en est d'autant diminuée ;

Considérant dès lors que l'aménagement de chambres en sous-sol ne correspond pas au bon aménagement des lieux ; que seules de pièces de vie pour un usage temporaire (bureaux, salle de jeux, buanderie, etc.) pourraient y être autorisées ;

Considérant qu'il y également lieu de prévoir des espaces de rangement et éventuellement un local vélos ;

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

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la rehausse de la façade arrière ; qu'une pièce supplémentaire, ainsi qu'un balcon ont été ajoutés à l'arrière du 2^{ème} étage ;

Considérant que le grenier sous toiture a été transformé en deux chambres et une salle de bain ;

Considérant que les matériaux et le cloisonnement des pièces indiquent que cette transformation a sans doute été réalisés à l'époque de construction de l'immeuble ; que les photographies aériennes de 1935 confirment ce fait ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière est dès lors régulière ;

Considérant que la demande vise enfin à mettre en conformité les châssis en façade avant ; que les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;

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

Considérant que l'architecte indique en séance que les châssis seront remplacés ultérieurement et que le projet ne prévoit pas leur remplacement ;

Considérant que la porte d'entrée et les ferronneries au rez-de-chaussée sont d'origine ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, des menuiseries en bois ou PVC structuré sans grilles de ventilation et rejets d'eau visibles s'intégrant davantage aux caractéristiques architecturales du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir le placement d'un dispositif brise-vues sur la propriété du demandeur le long de la limite mitoyenne, à au moins 15 cm de l'axe mitoyen,**
- corriger les élévations en concordance avec les plans,**
- revoir l'aménagement du sous-sol en y aménageant uniquement des pièces de vie à usage temporaire (bureaux, salle de jeux, buanderie, local vélos, etc.),**
- prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, des menuiseries en bois ou PVC structuré sans grilles de ventilation et rejets d'eau non-visibles s'intégrant davantage aux caractéristiques architecturales du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

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.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est, quant à elle, refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

5e. OBJET

Dossier 17381 – Demande de ERICSSON pour implanter une nouvelle station de mobilophonie Orange, à savoir, remplacer un poteau d'éclairage par un lightpole d'une hauteur de 25 m avec 3 antennes, 1 faisceau hertzien et le candélabre d'éclairage, placer les armoires techniques nécessaires au bon fonctionnement de la station dans un local technique enterré, chaussée de Tervuren - chemin des Chênes

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

DESCRIPTION : implanter une nouvelle station de mobilophonie Orange : remplacer un poteau d'éclairage par un lightpole d'une hauteur de 25 m, avec 3 antennes, 1 faisceau hertzien et le candélabre d'éclairage, placer les armoires techniques nécessaires au bon fonctionnement de la station dans un local technique enterré.

ENQUETE : du 29/08/2019 au 12/09/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :
- Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

AUDITION : Jean-Pierre GRENIER , le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en zone forestière 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 subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit d'implanter une nouvelle station de mobilophonie Orange: remplacer un poteau d'éclairage par un lightpole d'une hauteur de 25m, avec 3 antennes, 1 faisceau hertzien et le candélabre d'éclairage, placer les armoires techniques nécessaire au bon fonctionnement de la station dans un local technique enterré. ;

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2019 au 12/09/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que le bien se situe en zone forestière, en zone d'intérêt culturel historique esthétique et/ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu que L'emplacement visé par la demande se situe au sein du site classé de la Forêt de Soignes (arrêté royal du 02/12/1959), du site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation I « *Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe* » et de la réserve forestière du Rouge-Cloître ;

Considérant que la demande vise à l'installation d'une nouvelle station de télécommunication mobile à côté des deux déjà existantes au niveau du carrefour (3 opérateurs différents) ;

Considérant que le projet est soumis à évaluation appropriée des incidences conformément à l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature ;

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la Commission de Concertation en application de l'article 207 du COBAT : demande se rapportant à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité en application de l'article 149 du COBAT, évaluation appropriée des incidences ;

Considérant que le projet concerne le carrefour entre l'avenue de Tervuren, la chaussée de Tervuren et le chemin des Chênes, le long de la voirie, à proximité d'un parking qui sert de point de départ à de nombreuses promenades en Forêt de Soignes ;

Considérant que la station est située sur un nouveau mât tubulaire uniopérateur autoportant de 21 m de haut au-dessus duquel est placé un faisceau hertzien entouré de 3 antennes multibandes d'une hauteur de 4 m ; que ce lightpole remplace un poteau d'éclairage existant qui est compensé par l'installation sur le mât d'un candélabre d'éclairage à 12,75 m de haut ;

Considérant que des armoires techniques sont installées dans un local enterré à proximité du pylône, sur une surface non boisée ; que seules la trappe d'accès et la cheminée du local sont visible depuis l'espace public ; que ces deux éléments sont de couleur noire ;

Considérant que la hauteur de 25 m a été définie afin de dégager au maximum les antennes du feuillage des arbres, optimisant ainsi la couverture réseau, et limitant son interférence avec les deux autres structures déjà présentes ; que la couleur choisie pour ces équipements (RAL9042) est identique à celle des poteaux d'éclairage et des équipements existants afin de limiter leur impact visuel ;

Considérant que l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 16/07/2019 est défavorable ;

Considérant que comme le souligne la CRMS, d'un point de vue paysager et esthétique, l'ajout d'un lightpole de cette hauteur (25 m), dépassant la frondaison des arbres, ne va pas dans le sens de la sauvegarde et de la valorisation des qualités du site classé de la

Forêt de Soignes ; qu'actuellement, la vue depuis l'axe de l'avenue de Tervuren est restée relativement « forestière » malgré la présence des deux autres mâts de téléphonie de hauteur limitée (12,85 m et 15,50 m).

Considérant que pour cette raison, la Commission s'oppose à ce projet ; que d'un point de vue plus général, la CRMS plaide pour que les nouvelles installations de télécommunication mobile soient systématiquement coordonnées entre plusieurs opérateurs afin d'en limiter la multiplication dans les zones d'intérêt paysager et patrimonial ;

Avis défavorable.

6e. OBJET

Dossier 17284 – Demande de Monsieur et Madame VADI-VANHEER pour mettre en conformité une maison unifamiliale sise avenue de la Tanche 38

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité une maison unifamiliale

ENQUETE : du 29/08/2019 au 12/09/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur et Madame VADI-VANHEER, les demandeurs, Monsieur HERTSENS, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
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 réalisation d'une terrasse couverte par un auvent à l'arrière du rez-de-chaussée
- l'aménagement des combles et la prolongation de l'escalier intérieur
- le remplacement des menuiseries en façade avant

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29/08/2019 au 12/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

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

Considérant la particularité de la parcelle, proche d'un angle et peu profonde ;

Considérant que des murs mitoyens existants viennent limiter de part et d'autre la terrasse dallée ;

Considérant que l'auvent a remplacé une verrière existant depuis les années 1950 ; que sa profondeur est limitée à 2,10m ;

Considérant de plus que cet auvent est implanté en retrait de l'emprise du mur mitoyen et dispose d'une structure portante indépendante entièrement située sur la parcelle des demandeurs ;

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 combles ont été aménagés en une chambre avec dressing et salle d'eau ;

Considérant que 3 fenêtres de toit ont été installées en toiture arrière afin d'assurer l'éclairage naturel de la chambre et du dressing ;

Considérant que cette chambre dispose de conditions d'habitabilité conformes aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant que les châssis présentent les mêmes divisions que celles des châssis d'origine ; que la porte dispose de parties vitrées permettant un éclairage naturel du couloir ;

Considérant que ces modifications s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques de la maison ;

Avis favorable.

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

7e. OBJET

Dossier 17318 – Demande de Madame LOUVEAUX pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, boulevard du Triomphe 122

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
au PPAS n° 6 : zone d'habitation (8/2/1985)
- DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 29/08/2019 au 12/09/2019. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement l'impact des extensions projetées sur la luminosité de la propriété voisine (121), au niveau de la prise de lumière de la coupole qui éclaire le salon/bureau.
- MOTIFS :** dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur et lucarnes)
- AUDITION :** Madame LOUVEAUX, la demanderesse, Monsieur LANGE, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8/2/1985 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage
- la réalisation d'une lucarne en toiture arrière
- le réaménagement intérieur de la maison
- la modification de la façade avant et le remplacement des menuiseries

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29/08/2019 au 12/09/2019 et qu'une lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'elle concerne principalement l'impact des extensions projetées sur la luminosité de la propriété voisine (121), au niveau de la prise de lumière de la coupole qui éclaire le salon/bureau ;

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

Considérant que la demande prévoit la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que la profondeur de cette extension reprend celle de l'extension existante au rez-de-chaussée ;

Considérant de plus qu'elle s'aligne à la construction mitoyenne existante la plus profonde (à droite), sans dépasser la construction mitoyenne la moins profonde (de gauche) de plus de 3m (2,97m) ;

Considérant dès lors que cette extension est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant par conséquent que l'extension projetée ne serait pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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 largeur de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la lucarne dispose d'une largeur de 2,64m au lieu des 2,38m autorisés ; que la dérogation ne porte dès lors que sur 26cm ;

Considérant que sa hauteur est limitée à 1,50m ;

Considérant en outre que la lucarne projetée est implantée, à droite, le long de la limite mitoyenne et observe un recul de 90cm par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant par conséquent que le volume en dérogation est relativement peu important ;

Considérant l'étroitesse de la maison (3,57m) ;

Considérant que la nouvelle lucarne prévoit une largeur suffisante afin d'abriter de façon confortable l'escalier menant au dernier étage ;

Considérant néanmoins que la toiture de la lucarne est prévue en caoutchouc synthétique (EPDM) de ton gris ; que ce choix de matériau est peu approprié au regard du reste de la toiture et de celles des toitures environnantes ;

Considérant qu'il serait plus esthétique de prévoir un revêtement en tuiles rouges afin de limiter l'impact visuel de la lucarne ;

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

Considérant que la façade avant existante présente un manque d'harmonie dans la composition de ses châssis (présence de châssis en bois et d'autres en PVC) ; que le projet prévoit un remplacement de tous les châssis par un ensemble cohérent (châssis et porte d'entrée en bois peints en blanc) ;

Considérant que le projet de réaménagement tend à augmenter les superficies nettes éclairantes dans plusieurs des pièces de vie du bien ;

Considérant que le projet de réaménagement propose une disposition cohérente des différents espaces ;

Avis favorable à condition de prévoir un revêtement de la toiture de la lucarne en tuiles rouges.

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) 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.

8e. OBJET

Dossier 17170 – Demande de Madame CRUCQ pour réaliser un bardage isolé sur un mur mitoyen, sur les façades arrière et latérale, avenue des Frères Goemaere 34

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : réaliser un bardage isolé sur un mur mitoyen, sur la façade arrière et latérale

ENQUETE : du 29/08/2019 au 12/09/2019. Aucune lettre de réclamations ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art.11 (aménagement de la zone de recul), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) 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

AUDITION : Monsieur MONSEU, l'architecte.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DMS :

EXCUSE

Avis CITYDEV.BRUSSELS :

Avis Bruxelles Mobilité :

EXCUSE

ABSENT

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable pour les motifs suivants à la majorité :

**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 réaliser un bardage isolé sur un mur mitoyen, sur la façade arrière et latérale ;**

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la pose d'une isolation extérieure en façades arrière et latérale,
- la mise en conformité de la transformation de la zone de recul en un emplacement de stationnement ;

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 29/08/2019 au 12/09/2019 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 - mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce que la pose d'une isolation et d'un bardage en façades arrière et latérale modifie l'implantation du bien ;

Considérant que la pose de l'isolation et du bardage s'effectuera sur la partie arrière du bâtiment construite dans les années 1970 (PU n°10653) ;

Considérant qu'ils atteindront une épaisseur de 14 cm ;

Considérant que le mur mitoyen est également isolé en surplomb de la propriété voisine (n°36) ;

Vu l'accord enregistré et signé par le propriétaire voisin en date du 31 mars 2018 pour cette isolation posée en surplomb de sa propriété ;

Considérant que cette modification de l'implantation n'est pas visible depuis l'espace public ; qu'elle permet une amélioration des performances énergétiques de la maison ;

Considérant par conséquent qu'elle ne serait 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 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) du titre I du règlement régional d'urbanisme et les dérogations au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) et de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que la demande porte sur la mise en conformité du maintien de 2 emplacements de stationnement en zone de recul et de retrait latéral ;

Considérant que ceux-ci s'établissent sur le chemin d'accès à l'ancien garage situé en fond de parcelle ; que ce garage a été transformé en un cabinet vétérinaire (PU n°10653) ;

Considérant que le développement de la zone de recul est important à front de voirie ; qu'elle est affectée à plus de 2/3 de sa superficie à du jardin plantée en pleine terre ;

Considérant qu'il n'est pas possible de se stationner de ce côté de la chaussée ; qu'il n'y a dès lors pas de privatisation de l'espace public ;

Considérant en outre qu'il s'agit de permettre le stationnement de véhicules liés à l'activité du cabinet vétérinaire ;

Considérant dès lors que le maintien de ces emplacements n'est autorisé que durant la durée d'activité de ce cabinet ;

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), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) du titre I du règlement régional d'urbanisme et les dérogations au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) et de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) sont acceptables ;

Avis minoritaire (BUP-DU) :

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 réaliser un bardage isolé sur un mur mitoyen, sur la façade arrière et latérale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la pose d'une isolation extérieure en façades arrière et latérale,
- la mise en conformité de la transformation de la zone de recul en un emplacement de stationnement ;

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 29/08/2019 au 12/09/2019 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 - mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce que la pose d'une isolation et d'un bardage en façades arrière et latérale modifie l'implantation du bien ;

Considérant que la pose de l'isolation et du bardage s'effectuera sur la partie arrière du bâtiment construite dans les années 1970 (PU n°10653) ;

Considérant qu'ils atteindront une épaisseur de 14 cm ;

Considérant que le mur mitoyen est également isolé en surplomb de la propriété voisine (n°36) ;

Vu l'accord enregistré et signé par le propriétaire voisin en date du 31 mars 2018 pour cette isolation posée en surplomb de sa propriété ;

Considérant que cette modification de l'implantation n'est pas visible depuis l'espace public ; qu'elle permet une amélioration des performances énergétiques de la maison ;

Considérant par conséquent qu'elle ne serait 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 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) du titre I du règlement régional d'urbanisme et les dérogations au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) et de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que la demande porte sur la mise en conformité du maintien de 2 emplacements de stationnement en zone de recul et de retrait latéral ;

Considérant que le précédent permis imposait la verdurisation de la zone de recul ; que la demande contrevient aux conditions du précédent permis et au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul et de retrait latéral ;

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), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) du titre I du règlement régional d'urbanisme et les dérogations au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) et de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) ne sont pas acceptables ;

Avis favorable à condition de supprimer les emplacements de stationnements et réaménager la zone de recul et de retrait latéral en conséquence, conformément au précédent permis d'urbanisme (PU n°10653 du 30 octobre 1996).

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

9e. OBJET

Dossier 17323 – Demande de Madame LEGRAND pour agrandir et transformer une maison unifamiliale, avenue Walckiers 69

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

DESCRIPTION : agrandir et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 29/08/2019 au 12/09/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur DEMASY, représentant la demanderesse et Monsieur CHTOUROU, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage
- rehausser la façade arrière et aménager les combles
- remplacer les menuiseries en façade avant

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29/08/2019 au 12/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que les annexes du rez-de-chaussée et du premier étage dépassent de plus de 3m le voisin le moins profond ;

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 les parties des extensions dépassant de plus de 3m la profondeur de la construction mitoyenne la moins profonde sont limitées à 34cm pour le rez-de-chaussée et 72cm pour le premier étage ;

Considérant de plus que la profondeur projetée au 1^{er} étage s'aligne à celle d'une extension existante au 1^{er} étage dudit voisin de gauche, construction la moins profonde ;

Considérant que, vu la faible largeur de la parcelle, les extensions projetées permettent d'augmenter l'habitabilité des espaces de vie du bien afin de tendre au respect des normes actuelles de confort et d'habitabilité ;

Considérant que les dérogations sont relativement peu importantes et par conséquent, qu'elles ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur la rehausse de la façade arrière ;

Considérant que cette rehausse permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire en toiture ;

Considérant que le nouveau volume reste inclut dans le profil des constructions mitoyennes, qu'il est conforme aux prescriptions du RRU ;

Considérant que le projet prévoit des rehausses de mur mitoyen ;

Considérant que le dessin de ces rehausses semble indiquer que celles-ci ne sont pas réalisées conformément au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'il convient de prévoir et de préciser dans les plans que ces rehausses sont érigées conformément au règlement communal sur les bâtisses, à savoir en maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur construite à cheval sur la limite mitoyenne ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis par des nouveaux châssis et une porte d'entrée en aluminium de teinte bleu acier plus performants en matière d'isolation et de confort ;

Considérant que les modifications projetées en façade avant s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant néanmoins que les plans indiquent des grilles de ventilations en façade avant, que celles-ci, quand elle sont visibles, sont peu esthétiques ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir pour tous les châssis de la façade avant des grilles de ventilation invisibles ;

Considérant que le projet de transformation tend également à augmenter les superficies nettes éclairantes dans plusieurs pièces du bien ;

Considérant que le projet est conforme au bon aménagement des lieux ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **réaliser des rehausses des murs mitoyens conformes au règlement communal sur les bâtisses (28cm de maçonnerie pleine construite à cheval sur la limite mitoyenne) et les dessiner dans les plans**
- **prévoir des grilles de ventilation invisibles en façade avant et les indiquer sur les plans**

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

10e. OBJET

Dossier 17146 PE 1359 – Demande de la S.A. MANNES MOBILITY BRUSSELS pour démolir et reconstruire un grand commerce spécialisé (concession automobile) et des bureaux (application de l'article 177/1 du CoBAT), chaussée de Wavre 2245 A

ZONE : au PRAS : zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : démolir et reconstruire un grand commerce spécialisé (concession automobile) et des bureaux (Application de l'article 177/1 du CoBAT)

ENQUETE : du 29/08/2019 au 12/09/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- 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 (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 16.al4 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
- Art. 40 de l'ordonnance relative aux permis d'environnement
- Permis d'environnement de classe 1B, exploitation d'installations classées : rubriques 3, 12B, 13B, 40A, 45 1B, 45 3B, 45 4A, 68B, 71A, 72 1A, 88 1B, 88 3A, 90, 104A, 148A, 150C, 153A

AUDITION : Monsieur MANNÈS, le demandeur, Monsieur MARTIN et Madame VAN IMPE, les architectes et Monsieur HEYSKENS, avocat mandaté par la commune d'Overijse

La Commission décide de reporter son avis en vue d'obtenir un avis circonstancié de Bruxelles Mobilité par rapport à l'éventuelle zone non aedificandi.

11e.OBJET

Dossier 17324 – Demande de Madame BIARENT pour mettre en conformité et isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale sise avenue des Canaris 37

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n°8 (A.R. : 28/07/1988) : zone de constructions en ordre continu

DESCRIPTION : mettre en conformité et isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 29/08/2019 au 12/09/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Madame BIARENT, la demanderesse, Madame CHEVALIER, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone de construction en ordre continu du plan particulier d'affectation du sol n°8 arrêté par arrêté royal du 28/07/1988 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la mise en conformité de l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension,
- la mise en conformité de la construction d'un escalier d'accès au jardin depuis la terrasse du 1^{er} étage,
- l'isolation de la façade arrière par l'extérieur ;

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 29/08/2019 au 12/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture –hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'escalier d'accès au jardin depuis la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des constructions voisines ;

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

Considérant que l'extension existante de fait à l'arrière du rez-de-chaussée a été construite en 1994 sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; qu'elle se développe sur une profondeur de 2,56 m ;

Considérant qu'elle s'aligne en profondeur à la construction voisine de gauche (n°35) et est entièrement comprise dans le volume de la construction voisine de droite (n°39) ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture plate de cette extension ; qu'un retrait de 1,90 m est observé par rapport à l'axe mitoyen de gauche (vers le n°35) en respect des dispositions du code civil ;

Considérant que des bacs plantés fixes limitent l'emprise de la terrasse et empêchent l'accès vers la partie gauche de cette dernière ;

Considérant qu'un brise-vues en bois est installé le long de l'escalier d'accès au jardin sur la parcelle de la demanderesse, à 15 cm de l'axe mitoyen afin de supprimer les vues droites vers la propriété voisine de droite (n°39) ;

Considérant que la superficie de la terrasse est limitée (8 m²) ;

Considérant par conséquent que l'extension, la terrasse et l'escalier y associés ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que les châssis en bois en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ; qu'ils respectent les divisions d'origine ;

Considérant que la demanderesse indique vouloir procéder au remplacement des châssis lors de travaux ultérieurs par des châssis en bois ou en PVC structuré ;

Considérant que la demande vise également à isoler la façade arrière par l'extérieur ;
Considérant qu'il s'agit d'apposer un enduit sur isolant de couleur claire d'une épaisseur d'environ 15 cm ;

Considérant qu'il s'agit d'actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué conformément à l'article 21,15° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquemment ;

Avis favorable.

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

12e. OBJET

Dossier 17325 - Demande de Monsieur et Madame MERKACHI - HAMMAS pour construire une extension sur deux étages et aménager un balcon en façade arrière d'une maison unifamiliale, clos des Pommiers Fleuris 58

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une extension sur deux étages et aménager un balcon en façade arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 29/08/2019 au 12/09/2019. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement la terrasse au 1^{er} étage, qui occasionnera inévitablement des nuisances sonores pour le voisinage. La même demande avait été introduite par les voisins du 56 et refusée à l'époque.
Les dimensions de cette « *terrasse* » devraient permettre d'utiliser l'escalier sans pour autant pouvoir y placer une table.

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur MERKACHI et Madame HAMMAS, les demandeurs, Madame, l'architecte et Madame CHILIATTE, réclamante

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de construire une extension sur deux étages et aménager un balcon en façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage,
- l'installation d'un balcon et d'un escalier d'accès au jardin à l'arrière de la nouvelle extension ;

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 29 août 2019 au 12 septembre 2019 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les nuisances sonores pour le voisinage occasionnées par le balcon à l'arrière du 1^{er} étage ; que les dimensions de cette « *terrasse* » devraient permettre d'utiliser l'escalier sans pour autant pouvoir y placer une table. ;

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 le balcon et l'escalier projetés à l'arrière du 1^{er} étage dépassent le profil des constructions voisines ;

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

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du 1^{er} étage se développe sur une profondeur de 3 m ; qu'elle s'adosse à la construction existante de gauche ;

Considérant que le nouveau volume permet d'agrandir les pièces de vie situées au 1^{er} étage et d'en améliorer la répartition ;

Considérant qu'un balcon de 1,50 m de profondeur est prévu à l'arrière de cette extension ; qu'il présente une superficie (3,3 m²) ne permettant qu'un usage limité et temporaire de cet espace ;

Considérant que l'espace sous le balcon à l'arrière du rez-de-chaussée n'est pas fermé ; qu'il est utilisé comme terrasse couverte ;

Considérant en outre qu'il observe une distance de 1,90 m conforme par rapport aux limites mitoyennes de gauche et de droite ; qu'il respecte le prescrit du code civil en matière de vues ;

Considérant qu'un escalier en colimaçon permet l'accès au jardin depuis le 1^{er} étage ;

Considérant que celui-ci est placé à gauche du balcon ; qu'il engendre des vues droites non conformes au code civil vers la propriété voisine de gauche (n°56) en ce qu'il est placé à une distance inférieure à 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen ;

Considérant que le demandeur indique en séance qu'il entamera les démarches visant à l'obtention d'une servitude pour les vues engendrées par ledit escalier ;

Considérant qu'au vu des dimensions réduites du balcon et de l'escalier, cet aménagement ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Avis favorable à condition de fournir une servitude pour les vues engendrées sur la propriété voisine de gauche (n°56) par l'escalier d'accès au jardin ou supprimer celui-ci ;

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.
