



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

14/11/2019

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame C. SMETS, membre BDU-DMS
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

Absente-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Madame S. de VOS

1^{er} OBJET

Dossier 17370 – Demande de Monsieur et Madame LORIAU - HUENAERTS pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue Ernest Claes 6

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 14/10/2019 au 28/10/2019, 2 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.
Elles concernent principalement :

- La démolition de la façade arrière et l'incidence sur la stabilité de l'annexe de l'immeuble voisin (rue Ernest Claes, n°8)
- La rehausse de la toiture
- Le risque d'infiltration d'eau au niveau du mur mitoyen
- L'évacuation des eaux pluviales au niveau de la toiture plate

MOTIFS :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur LORIAU, le demandeur, Madame VILET, l'architecte, et Madame Cécile ROUFFART, la 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 subséquentement ;
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 des rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;**
- **la rehausse de la façade arrière pour l'aménagement d'une pièce de vie au 2^{ème} étage ;**
- **le déblaiement des terres du vide ventilé au sous-sol et la réalisation d'une nouvelle cave ;**
- **la démolition de murs intérieurs, de cloisons et de corps de cheminée ;**
- **la modification de la distribution des pièces ;**

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 14/10/2019 au 28/10/2019 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- **la démolition de la façade arrière et l'incidence sur la stabilité de l'annexe de l'immeuble voisin (rue Ernest Claes, n°8)**
- **la rehausse de la toiture**
- **le risque d'infiltration d'eau au niveau du mur mitoyen**
- **l'évacuation des eaux pluviales au niveau de la toiture plate**

Considérant que la demande vise à construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du premier étage ;

Considérant que celle-ci s'adosse aux constructions existantes à gauche et à droite ; qu'elle n'engendre dès lors aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant qu'un dépassement est principalement lié à la pose d'une isolation extérieure ;

Considérant qu'elle permet l'agrandissement des pièces de vie du rez-de-chaussée et l'aménagement de deux chambres supplémentaires au premier étage ;

Considérant que les baies prévues en façade arrière de cette extension ne sont pas conformes, tant au rez-de-chaussée qu'au premier étage, au code civil, en ce qu'elles ne respectent pas une distance minimale de 60 cm par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de déplacer celle-ci de manière à supprimer ces vues obliques non conformes au code civil ;

Considérant que la toiture de l'extension et de l'annexe seront toutes deux plates et végétalisées ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que la toiture plate végétalisée sera de type extensive et que les plans seront adaptés en conséquence ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de la façade arrière dépasse le profil de la construction voisine la plus haute (de gauche) ;

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 rehausse de la façade arrière est traitée avec un enduit de teinte gris clair ;

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du 2^{ème} étage s'adosse presque entièrement à la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière ne dépasse que d'une vingtaine de centimètres la toiture mitoyenne la plus haute ;

Considérant que la rehausse triangulaire du mur mitoyen de droite est relativement limitée (3,70 m²) ;

Considérant que, de par l'orientation au nord du bien voisin, la réduction d'ensoleillement direct sera limitée ;

Considérant que pour limiter l'impact visuel de cette rehausse sur les parcelles voisines, il y aurait lieu de prévoir un enduit dont la teinte s'intègre d'avantage à l'ensemble des façades arrière ;

Considérant que cette rehausse permet l'aménagement d'une nouvelle pièce de vie polyvalente au deuxième étage ;

Considérant que la nouvelle baie permettant d'éclairer cette pièce engendre des vues non conformes au code civil, en ce qu'elle ne respecte pas la distance minimale de 60 cm par rapport aux limites de parcelle (18 cm) ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir le placement de cette baie à maximum 60 cm des axes mitoyens ; que les plans doivent être corrigés en conséquence ;

Considérant en outre que la taille de la baie est importante ; que celle-ci est de nature à engendrer une perte excessive d'intimité des jardins voisins ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'en réduire les proportions en prévoyant une allège ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen est, dans la légende, en maçonnerie de blocs treillis ;

Considérant qu'en séance, l'architecte déclare que la composition du mur mitoyen est en maçonnerie pleine et qu'elle modifiera les plans en conséquence ;

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

Considérant que la demande porte également sur le déblaiement des terres du vide ventilé et la réalisation d'une nouvelle cave en sous-sol ;

Considérant que le plancher en bois au-dessus du vide ventilé est actuellement en mauvais état et qu'il doit être remplacé ;

Considérant que le niveau des caves existantes dans les maisons voisines permet les déblais des terres sans procéder à des travaux de grande importance ;

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

Considérant que la demande porte également sur le démontage du caisson à volet en façade avant et sur la mise en conformité du remplacement des châssis (châssis aluminium ton blanc) et de la porte d'entrée (porte d'entrée en bois blanc) ;

Considérant néanmoins que l'architecte déclare en séance que les châssis seront en bois ton blanc ; qu'il y a lieu d'adapter les plans en conséquence ;

Considérant que ce remplacement prévu s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant que les différentes réclamations portent sur des problèmes structurels et des questions non urbanistiques, qu'elles sont dès lors du ressort de l'architecte et de la bonne mise en œuvre des différents travaux ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir les rehausses du mur mitoyen conformes au règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie de briques pleines de 28 cm) et modifier les plans et la légende en conséquence
- prévoir un enduit dont la teinte s'intègre d'avantage à l'ensemble des façades arrière
- prévoir une allège pleine dans la baie vitrée créée à l'arrière du 2^{ème} étage
- déplacer à minimum 60 cm de l'axe mitoyen l'ensemble des baies de manière à respecter le code civil en matière de vues
- modifier la légende de la toiture plate végétalisée (végétation extensive)
- préciser les matériaux (bois) des châssis et de la porte dans 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) 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.

2^{ème} OBJET

Dossier 17409 – Demande de Monsieur et Madame TUGUI pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue des Ablettes 7

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 17/10/2019 au 31/10/2019, aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture hauteur - lucarnes) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur et Madame TUGUI, les demandeurs et Monsieur OUELD-EL HACHEMI, l'architecte

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

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **La transformation de la toiture à trois pentes en toiture à deux pentes ;**
- **La construction d'une lucarne en façade avant et d'une lucarne en façade arrière ;**
- **La création d'une annexe au rez-de-chaussée arrière**
- **La fermeture d'une baie en façade latérale**

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 17/10/2019 au 31/10/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que le 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 qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type « 3 façades » ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le profil de toiture de la construction mitoyenne de gauche (n°9) ;

Considérant que la construction de l'extension n'engendre qu'un rehausse triangulaire relativement limitée du mur mitoyen ;

Considérant que le séjour du logement, sis à l'avant du rez-de-chaussée, dispose d'une hauteur sous plafond confortable de 3,07m ;

Considérant que l'extension projetée présente une hauteur totale de 3,65m, répartie en 2,97m de hauteur sous plafond intérieure, 45cm pour le complexe de toiture et de 23cm d'acrotère ;

Considérant que la hauteur sous plafond prévue dans l'extension permet de reprendre la hauteur sous plafond existante du salon ; qu'il est adéquat de tendre vers une hauteur sous plafond uniforme pour le rez-de-chaussée ;

Considérant que la toiture de l'extension comprend les éléments structurels nécessaires à l'installation d'une toiture verte, ce qui explique sa hauteur importante de 45cm ;

Considérant que c'est également pour la toiture verte qu'un acrotère de 27cm est prévue ;

Considérant que les parcelles suivent un axe nord-sud, les jardins se trouvant au nord ;

Considérant que les larges baies vitrées projetées en façade arrière et latérale permettent un éclairage naturel généreux des pièces de vie du rez ;

Considérant qu'à l'analyse du dossier, il ressort que, vu la présence d'une veranda à l'arrière de la construction mitoyenne, la profondeur de l'extension est conforme à l'article 4 du titre I du RRU en matière de profondeur ;

Considérant par conséquent que l'extension prévue n'est 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 de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que le projet propose de transformer la toiture 3 pentes en toiture à 2 versants, par la rehausse du pignon latéral ;

Considérant que les maisons de type « trois façades » présentent traditionnellement des toitures à trois pentes, permettant d'offrir un profil esthétique en about de la ligne de toiture des ensembles groupés de bâtiments mitoyens ;

Considérant qu'une toiture à deux pentes peut tendre à créer une impression de « dent creuse » à l'espace situé à côté du bâtiment concerné, spécialement lorsque le pignon de la toiture est aveugle ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une grande baie sur le pignon de la toiture ;

Considérant que cette baie sera occupée par quatre châssis de ton gris vitrés et deux panneaux opaques ;

Considérant que si la réflexion menée sur l'habillage du pignon est intéressante, il ne semble pas s'intégrer discrètement au cadre urbain environnant ;

Considérant de plus que la toiture à trois pentes fait écho à la toiture du n°5A de la rue des Ablettes ;

Considérant qu'une zone de retrait latéraux d'environ 5 mètres seulement sépare les deux toitures ;

Considérant que la création d'une toiture à deux pentes viendrait rompre ce dialogue ;

Considérant qu'il convient donc maintenir, pour cet immeuble, une toiture à trois pentes ;

Considérant qu'il serait néanmoins envisageable de rehausser le faîte de la toiture ainsi que de proposer une croupe dont l'angle serait plus grand, tout en maintenant la typologie de la toiture ;

Considérant que le projet prévoit un revêtement de toiture en tuiles de ton gris ;

Considérant que la plupart des toitures des constructions du quartier sont couvertes de tuiles rouges ;

Considérant que la teinte proposée (gris) ne s'intégrerait pas avec les toitures des bâtiments alentours ;

Considérant qu'il convient donc de garder une couverture en tuiles rouges pour la toiture ;

Considérant que le projet prévoit la construction de deux lucarnes, dans chacun des pans de toiture ;

Considérant que la largeur des lucarnes est de 4,10m ; que la largeur de la façade est de 6,2m ;

Considérant que les lucarnes présentent une hauteur de 1,98m et une largeur proche des 2/3 de la façade;

Considérant de plus que les lucarnes sont implantées dans le plan des façades ;

Considérant que malgré que les lucarnes soient conformes aux prescrits du règlement régional d'urbanisme, titre I, art. 6 en matière de lucarnes, celles-ci présentent un impact visuel important ;

Considérant qu'il convient de diminuer l'impact visuel des lucarnes en implantant plus en retrait du plan de façade;

Considérant de plus qu'il y a lieu de réduire leurs dimensions et implantation en tenant compte du maintien du 3^{ème} pan de toiture ; qu'il y a lieu de maintenir une distance appropriée des limites mitoyennes et arêtières de la toiture ;

Considérant que la hauteur sous plafond sous les lucarnes est actuellement de 2,21m ;

Considérant que le placement plus en retrait des lucarnes permet d'améliorer les qualités résidentielles des combles, en ce sens qu'il aura pour effet d'amener la hauteur sous les lucarnes à 2,3m, rendant conforme l'aménagement de futurs locaux habitables ;

Considérant que la baie située au-dessus de la porte d'entrée en façade latérale est fermée ;

Considérant que la fermeture de cette baie est motivée par la création de l'escalier permettant de monter dans les combles ; qu'en effet le maintien du châssis vitré mènerait à visualiser depuis l'extérieur la structure du nouvel escalier ;

Considérant cependant qu'il ne convient pas de fermer cette baie, dont la présence participe à la composition harmonieuse de la façade latérale ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Maintenir une toiture à trois pentes, éventuellement en prévoyant une rehausse du faite et une croupe plus droite, et adapter les lucarnes en conséquence**
- **Prévoir des tuiles rouges pour la couverture de la toiture**
- **En cas de création de lucarnes, maintenir une distance appropriée des limites mitoyennes et arêtières de la toiture**
- **Modifier l'implantation de l'escalier menant aux combles de façon à ne pas devoir fermer la baie sise au-dessus de la porte d'entrée**

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

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

3^{ème} OBJET

Dossier 17367 – Demande de Madame KELLER-NOELLET pour construire une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale sise avenue Guillaume Detroch 19.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 17/10/2019 au 31/10/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- **dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 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 KELLER-NOELLET, la demanderesse, Monsieur THYS, son époux et Monsieur MEULDER, 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 construire une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,**
- **la mise en conformité de la mise en peinture de la 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 17 octobre 2019 au 31 octobre 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 à l'arrière du rez-de-chaussée 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 la demande porte sur la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, en lieu et place de la véranda existante de fait ;

Considérant que la profondeur de la nouvelle extension dépasse d'environ 40 cm celle de la construction mitoyenne la plus profonde (n°21) ;

Considérant que l'extension projetée se développe sur une profondeur de 2,97 m ; qu'elle présente une toiture plate ;

Considérant qu'un lanterneau de grandes dimensions implanté en toiture de cette extension, ainsi que la large baie vitrée en façade arrière permettent d'éclairer largement les pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce nouvel espace accueille la salle à manger ; qu'il permet d'ouvrir les pièces de vie sur le jardin ;

Considérant la présence de nombreuses annexes de profondeur équivalente à l'arrière des maison de l'intérieur de l'îlot ;

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

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

Considérant néanmoins que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) en ce que les rehausses des murs mitoyens prévues au plan ne présentent pas une épaisseur de 28 cm en maçonnerie pleine construite à cheval sur la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter ce prescrit afin de permettre l'utilisation de ce mur par les propriétaires voisin en cas de constructions ultérieures ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la mise en peinture de la façade avant ;

Considérant que celle-ci était, à l'origine, en briques non peintes et présentait des éléments en cimentage ; que l'ensemble de la façade a été peinte en blanc ;

Considérant également que la corniche a été recouverte d'un habillage en plastique ;

Considérant que la commission de concertation encourage les demandeurs, lors d'un prochain rafraîchissement de la façade, à retrouver la typologie du bâti environnant (brique non peinte, déshabillage de la corniche et rétablissement d'une corniche en bois d'époque) ;

Avis favorable à condition de prévoir la construction de murs mitoyens conformes au règlement communal sur les bâtisses (mur en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur construit à cheval sur l'axe mitoyen).

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. La dérogation au règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) est quant à elle refusée.

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

4^{ème} OBJET

Dossier 17372 – Demande de Madame FAUCONNIER pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue des Traquets 54.

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 : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 17/10/2019 au 31/10/2019, Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- les effets très négatifs du projet sur les voisins du n° 52 en terme de champ visuel vers l'avenue des Passereaux (espace vert, jardins, arbres, etc.).
- la profondeur de l'extension envisagée au 2^{ème} étage diminuerait beaucoup la lumière naturelle dans la véranda et la chambre à coucher du n° 52 et engendrerait un effet d'enfermement.

MOTIFS :

- dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur HANNON, Madame BARROETA, les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis pour pouvoir entendre les demandeurs.

5^{ème} OBJET

Dossier 17456 – Demande de Monsieur TRUONG pour modifier la façade au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise chaussée de Wavre 1240

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

DESCRIPTION : modifier la façade au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur TRUONG, le demandeur, Monsieur FRAITURE, 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 avec point de variation de mixité, le long d'un 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 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier la façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le remplacement de l'ensemble des châssis en bois ton blanc
- L'ajout de deux fenêtres sur allège en pierre bleue au rez-de-chaussée
- Le remplacement de la porte d'entrée en porte pleine en bois

Considérant qu'un permis (permis d'urbanisme n°17135) a été délivré le 18 décembre 2018 en vue de mettre en conformité la transformation du restaurant en pièces de vie pour le logement unifamilial ;

Considérant que ce permis autorisait le changement de l'ensemble des châssis aluminium ton bordeaux par des châssis en bois blanc avec imposte ;

Considérant que la demande vise à refermer le sas d'entrée par une porte pleine par deux châssis en bois ton blanc sur allèges en pierre bleue ;

Considérant que le bien présente actuellement une entrée en retrait de 96 cm par rapport à l'alignement des façades ;

Considérant que le placement d'une porte à l'alignement permettrait de réduire des nuisances subies par la présence d'un arrêt de bus devant le bien ;

Considérant en outre que le soubassement en pierre bleue prévu permet de créer une façade cohérente avec les caractéristiques architecturales d'origine du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant néanmoins qu'il y aurait lieu de placer la porte d'entrée en léger recul par rapport à la façade ;

Considérant de plus qu'afin de créer un jeu de relief en façade, il y aurait lieu de prévoir une porte d'entrée en bois de type ouvragé ou mouluré avec imposte vitrée et un soubassement en pierre bleue placé en surépaisseur pour faire seuil pour les châssis latéraux ;

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

Considérant que les modifications apportées aux châssis et à la porte d'entrée s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Placer la porte d'entrée en léger recul par rapport à la façade (25 cm) ;
- Prévoir une porte en bois de type ouvragé ou mouluré avec imposte vitrée ;
- Prévoir un soubassement en pierre bleue placé en surépaisseur faisant pour faire seuil pour les châssis latéraux.

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

6^{ème} OBJET

Dossier 17403 – Demande de S.A. DHR PROJECTS pour démolir 2 maisons pour construire un immeuble de 12 logements. rue Jacques Bassem 49 - 55

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : démolir 2 maisons pour construire un immeuble de 12 logements.

ENQUETE : du 17/10/2019 au 31/10/2019. Septante-cinq lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête, dont 56 lettres-types. Elles concernent principalement :

- l'opposition à la démolition de la maison sise au n°55 de la rue Jacques Bassem
- la densité trop importante du programme prévu (12 logements) et le gabarit excessif qui en découle
- les vues que le projet génère vers les biens voisins (balcons et terrasses)
- l'augmentation des problèmes de stationnement
- l'opposition à l'abattage de plusieurs arbres, notamment d'un magnolia du côté de la rue Jacques Bassem
- les effets négatifs sur la biodiversité par la suppression d'espaces verts
- la problématique de l'eau (forte imperméabilisation du site, risque accru d'inondation, modification de la nappe phréatique,...)
- les éventuels problèmes liés au chantier : trafic, dégâts aux constructions voisines, instabilité vu les travaux en sous-sol

MOTIFS : - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - éléments techniques) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Mme VAN DEN EYNDE, M. HILLEWAERE, M. MONNER, M. RICHIR, Maître COENRAETS, M. GROOTAERS, les demandeurs et leurs représentants, Monsieur ACCARAIN, l'architecte, M. BENSCH, Mme BONTEMPS, Mme DELFOSSE, Mme GERARD, M. GUILLAUME, Mme ISTA, Mme JANSSENS, Mme KIRKOVE et son conseil, Maître VAN YPERSELE, Mme METSU, Mev. VAN DER BEEK, les réclamants.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
 Considérant qu'il s'agit de démolir deux maisons unifamiliales, d'abattre 4 arbres et de construire un immeuble de 12 logements;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de 2 maisons unifamiliales, dont une reprise d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,
- l'abattage de 4 arbres situés à proximité de l'alignement dont un magnolia remarquable
- la construction d'un immeuble de 12 logements entre deux pignons (l'un existant et l'autre créé suite à la démolition de la maison mitoyenne) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 octobre 2019 au 31 octobre 2019 et que 75 lettres de réclamations dont 56 lettres-type ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'opposition à la démolition de la maison sise au n°55 de la rue Jacques Bassem
- la densité trop importante du programme prévu (12 logements) et le gabarit excessif qui en découle
- les vues que le projet génère vers les biens voisins (balcons et terrasses)
- l'augmentation des problèmes de stationnement
- l'opposition à l'abattage de plusieurs arbres, notamment d'un magnolia du côté de la rue Jacques Bassem
- les effets négatifs sur la biodiversité par la suppression d'espaces verts
- la problématique de l'eau (forte imperméabilisation du site, risque accru d'inondation, modification de la nappe phréatique,...)
- les éventuels problèmes liés au chantier : trafic, dégâts aux constructions voisines, instabilité vu les travaux en sous-sol

Considérant que les motifs de l'enquête publique et de demande d'avis de la commission de concertation sont les suivants :

- application des prescriptions générales 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture – éléments techniques) et 13 (aménagement des toitures plates) du titre I du RRU
- application de l'art. 333 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement pour avis

Considérant qu'une note est déposée en séance par le demandeur en réponse à la réclamation déposée par le conseil d'un riverain (Wéry Legal) en cours d'enquête ;

Considérant que la présente demande fait suite à une demande de permis d'urbanisme (n°16578) tendant à démolir deux maisons et à construire un immeuble de 7 logements ainsi que 7 maisons unifamiliales, introduite en 2016 ;

Considérant que cette demande a fait l'objet d'un refus de permis ;

Considérant cependant la commission de concertation du 2 février ne s'opposait pas au principe de modifications des bâtiments existants, voire de leur démolition (pour la Commune et BDU-DU) si le projet proposé répondait à tout le moins aux points suivants :

- le respect des gabarits voisins (rez + 1 + toiture) en matière de niveaux,
- un parcellaire et une composition de façade (baies, matériaux, etc.) plus traditionnels,
- éviter le rez-de-chaussée surélevé,
- prévoir des zones de pleine terre significatives et le maintien d'un jardin de dimensions en rapport avec le projet, conservant une respiration vers l'intérieur de l'îlot,
- fournir une étude patrimoniale et un relevé justifiant la démolition des deux maisons existantes ;

Considérant que le présent projet comprend une étude historique du bâtiment, réalisée par un expert ;

Considérant que cette étude produite par le demandeur, si elle reconnaît indéniablement l'ancienneté des bâtiments sis aux numéros 49 et 55 de la rue Jacques Bassem, conclut que la bâtisse du n°55 est peu remarquable et présente une valeur patrimoniale indifférente neutre, notamment par la perte de ses caractéristiques architecturales (façades recouvertes d'enduit, menuiseries remplacées,...) ;

Considérant que, s'agissant du n°49 de la rue Jacques Bassem, l'étude relève que les caractéristiques patrimoniales de sont pas d'une nature rare ou d'une valeur patrimoniale évidente ;

Considérant néanmoins que la maison unifamiliale 4 façades est l'une des dernières maisons de campagne de l'époque dont dispose la commune d'Auderghem sur son territoire ;

Considérant en outre que la demande de démolition de ces deux bâtiments disposant de caractéristiques architecturales typiques et intégrées au quartier est principalement motivée par leur mauvais état d'entretien ;

Considérant que la bâtisse principale représente une ancienne demeure non implantée à l'alignement, implantée au centre de la parcelle, clôturée par un mur d'enceinte, qui s'ouvre sur le parc du Bergoje, voisin du projet ;

Considérant que la configuration de la parcelle et l'implantation de la maison offrent une respiration dans le quartier ;

Considérant que cette respiration dans l'îlot fait écho à l'espace ouvert du parc du Bergoje ;

Considérant qu'il est opportun de conserver un tel dialogue entre les deux îlots, dans ce quartier composé essentiellement de maisons unifamiliales de gabarit modeste ;

Considérant en effet, qu'une configuration majoritairement ouverte et plantée de la parcelle permet, grâce à la relation avec le parc du Bergoje, de bénéficier de qualités paysagères appréciables dans le quartier ;

Considérant que cette disposition permet également à la parcelle visée par la demande de participer au maillage vert et d'impacter positivement la zone Natura 2000 par une connexion écologique ;

Considérant que le projet prévoit la démolition des maisons sises aux n°49 et 55 de la rue Jacques Bassem ;

Considérant que le bâtiment projeté est un immeuble à appartements construit de façon continue à l'alignement ;

Considérant l'absence totale de rappel entre la construction projetée et les constructions existantes, tant en terme d'implantation, que de gabarit ou de matériaux ;

Considérant également que la parcelle se situe en zone inondable ; que la carte des aléas d'inondation présente la parcelle dans une zone d'aléa élevé ;

Considérant la mauvaise nature du sol dans le quartier ;

Considérant dès lors que la construction d'un étage en sous-sol est susceptible de perturber l'écoulement de la nappe phréatique ;

Considérant que le projet prévoit une augmentation importante de l'imperméabilisation de la parcelle, passant de 43 à 80% ;

Considérant qu'il s'agit d'un rapport du simple ou double en terme d'imperméabilisation de la parcelle ; que cette augmentation démontre d'une négation de la configuration historique de la parcelle ;

Considérant également que le projet inclut la suppression de plusieurs massifs plantés et l'abattage de 4 arbres à hautes tiges, dont un magnolia de belle taille ; que ceux-ci participent à la qualité de l'espace vert existant ;

Considérant que la construction d'un immeuble, implanté de manière continue à l'alignement et sur l'ensemble des limites de la parcelle en voirie, détruit cette connexion écologique ;

Considérant de plus que le projet propose un aménagement de toiture en partie composé de toitures végétalisées mais que celles-ci sont réduites pour l'installation de panneaux photovoltaïques ;

Considérant, en ce sens, que le projet ne prend pas en compte le caractère historique de la parcelle et que l'expression architecturale du projet se démarque fortement du bâti circonvoisin, tant par son programme, que par son implantation et sa conception architecturale ;

Considérant, de ce qui précède, qu'il a été fait application du motif d'enquête lié à la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant qu'en effet, les bâtiments alentours sont très majoritairement des petites maisons unifamiliales de type R+1 ou R+1+toiture;

Considérant que le projet présente un gabarit de R+2 ;

Considérant que le projet engendre des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art.5) et d'éléments techniques en toiture (titre I, art.6) ;

Considérant que le jeu de pleins et de vides (fenêtres et ouvertures) dénote avec celui des maisons voisines, tout comme le choix d'un crépi de ton blanc comme matériau de parement ;

Considérant au final que l'aspect du bâtiment, indépendamment de sa qualité propre, ne s'intègre pas suffisamment dans le bâti environnant ;

Considérant par conséquent que, malgré la qualité de la construction proposée, le projet ne répond pas aux exigences de base formulées dans l'avis de la commission de concertation du 2 février 2017 émis dans le cadre de la demande n°16578 ;

Considérant que ces exigences (respect des gabarits voisins, composition de façade plus traditionnelle, prévoir des zones de pleine terre significatives, un jardin de dimension en rapport avec le projet et conserver une respiration entre le parc du Bergoje et l'intérieur d'îlot) trouvent toujours à s'appliquer dans le cadre de la présente demande et ne sont pas totalement rencontrées ;

Considérant dès lors que le projet ne prend pas en compte les qualités environnementales et paysagères de la parcelle et ne représente par conséquent pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'au vu du projet proposé et à son manque d'intégration au bâti circonvoisin, la commission de concertation ne peut qu'émettre un avis défavorable sur la demande telle que proposée ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ne sont pas acceptables ;

Avis défavorable.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art.4) , de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5), de toiture - éléments techniques (titre I, art.6) et d'aménagement des toitures plates (titre I, art. 13) sont refusées et le permis d'urbanisme doit être refusé.

7^{ème} OBJET

Dossier 17466 – Demande de Monsieur SLIMANE pour mettre une maison unifamiliale en conformité, rue Guillaume Demuylder 4

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre une maison unifamiliale en conformité

ENQUETE : du 17/10/2019 au 31/10/2019. 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.13 (maintien d'une surface perméable) 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 (bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur SLIMANE, le demandeur, Monsieur CORDONNIER, 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 une maison unifamiliale en conformité ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La modification d'affectation de la pièce magasin en une pièce séjour au rez-de-chaussée
- La fermeture de la trémie d'escalier menant au sous-sol et des percements dans le mur mitoyen gauche (vers n°6 de Place Thomas Balis) au niveau du sous-sol
- La mise en conformité de la construction d'une annexe sur un niveau à l'arrière du rez-de-chaussée, le long du mitoyen gauche
- La mise en conformité d'une annexe sur deux niveaux à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage et la modification de l'annexe existante de droit
- La modification de l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins
- L'aménagement du grenier en deux chambres, un dressing et de la mansarde sous toiture

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 17/10/2019 au 31/10/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation de la pièce située à l'avant du rez-de-chaussée en une pièce de vie ; que le magasin est transformé en pièce supplémentaire pour le logement unifamilial ;

Considérant qu'en situation de fait le magasin n'est plus en activité depuis quelques années ;

Considérant que la superficie limitée (14.8 m²) et la localisation du magasin sont peu propices à l'installation et au développement d'un commerce rentable ;

Considérant que la pièce de vie ainsi créée est de dimension confortable (28.8 m²) pour une maison unifamiliale de 4 chambres ;

Considérant dès lors également l'amélioration de la distribution la distribution et de la luminosité des espaces ;

Considérant cependant que ce nouvel espace séjour/cuisine déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la superficie nette éclairante n'atteint pas 1/5^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant que seules deux baies verticales en façade avant et arrière permettent d'éclairer les pièces du rez-de-chaussée ; qu'il s'agit de 3 pièces en enfilade ;

Considérant qu'il convient de respecter les normes d'habitabilité en plaçant un puit de lumière (lanterneau ou fenêtre de toit) au niveau de la toiture plate de l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art.8) en ce que la pièce WC du rez-de-chaussée présente une profondeur de 1,06 m ;

Considérant que cette pièce préexistait à cet emplacement ; que la différence de profondeur est limitée (de 12cm) et ne nuit pas à sa bonne utilisation ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) et de WC (titre II, art. 8) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la construction d'une annexe sur un niveau à l'arrière du rez-de-chaussée, le long du mitoyen gauche et dans le prolongement de la salle-à-manger ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que cette annexe dépasse le profil voisin le plus bas (voisin de gauche) de 3,15 m ;

Considérant que cette annexe dépasse en profondeur la construction voisine de gauche de 2,47 m ;

Considérant que cette annexe apparaît déjà sur les photographies aériennes de 1987 ;

Considérant que cette annexe a permis d'améliorer l'habitabilité de la maison en agrandissant la surface des pièces d'habitation du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle est comprise dans le profil de la construction mitoyenne de droite existante ;

Considérant que sa construction n'a entraîné aucune perte de luminosité ou autre nuisance pour le voisin de gauche ;

Considérant dès lors que cette construction n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la construction d'une annexe sur deux niveaux en façade arrière, le long de la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que cette demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'annexe dépasse le voisin le plus profond ;

Considérant que cette annexe apparaît déjà sur les photographies aériennes de 1996 ;

Considérant que cette annexe a permis d'intégrer le WC existant au rez-de-chaussée à l'intérieur du bâtiment ; qu'au 1^{er} étage l'espace WC indépendant permet de gagner de la place dans la seule salle de douche du logement ;

Considérant de plus que la dérogation est réduite et n'entraîne compte tenu de l'orientation au nord du jardin, que peu de perte d'ensoleillement pour le voisin de droite ;
Considérant dès lors que ces annexes ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur la modification de la zone de cours et de jardins ;

Considérant que cette demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardins présente une surface perméable sur moins de 50% de sa superficie (6m² pour les 20,2 m²) ;

Considérant que la demande vise à démolir l'abri de jardin existant en fond de parcelle ; qu'une zone en pleine terre (6m²) est également aménagée afin d'améliorer la perméabilité de la zone ;

Considérant qu'une zone dallée est cependant conservée afin de créer une terrasse ;

Considérant que le dallage apparaît déjà sur les photographies aériennes de 1987 ;

Considérant la superficie de la zone de cours et jardins ; qu'il y a dès lors lieu malgré la superficie de respecter les normes de perméabilité imposées par le règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement du grenier et mansarde sous combles en deux chambres (de 9m² et 10,8 m²) et un dressing ;

Considérant que cette modification permet d'accueillir deux chambres supplémentaires ;

Considérant cependant que cette demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la chambre ne dispose pas d'une superficie nette éclairante suffisante ;

Considérant qu'une plus grande fenêtre de toit permettrait d'améliorer les qualités de la nouvelle chambre et de créer un espace répondant aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de prévoir le placement d'une fenêtre de toiture permettant de se conformer au règlement régional d'urbanisme ;

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 fermeture de la trémie d'escalier et le percement du mur mitoyen de gauche au niveau du sous-sol ;

Considérant que le sous-sol du bien était utilisé par le commerce situé dans l'immeuble voisin (boulangerie) pour ses ateliers ; que l'accès aux caves du bien soumis à la demande a été condamné et l'escalier supprimé ;

Considérant qu'une servitude a été autorisée juridiquement et repris dans l'acte notarié du 30 novembre 1988 ;

Considérant qu'il convient dès lors de trouver un accord juridique avec le voisin pour permettre le retour à une situation normale ;

Considérant que la demande porte également sur la modification des châssis en façade avant ;

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

Considérant que l'ancienne devanture a été remplacée par un ensemble de châssis en PVC imitation bois ; qu'ils présentent une allège pleine ;

Considérant que les châssis au 1^{er} étage ont également été remplacés par des châssis en PVC imitation bois ;

Considérant qu'ils présentent une hauteur de 1,75 m ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des châssis avec imposte permettant de s'intégrer d'avantage aux caractéristiques du bien afin de revenir aux caractéristiques architecturales propres à une maison unifamiliale ;

Considérant que le changement d'affectation du rez-de-chaussée explique cette modification en façade avant ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de revenir à une allège en briques et seuil en pierre bleue ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Prévoir un puit de lumière au niveau de la toiture plate au rez-de-chaussée (lanterneau ou fenêtre de toit) afin de respecter les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel ;**
- **Prévoir une plus grande fenêtre de toit au deuxième étage afin de respecter les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel ;**
- **Prévoir dans la zone de cour et de jardin 50% de surface perméable en pleine terre afin de respecter le règlement régional d'urbanisme ;**
- **Prévoir en façade avant, au premier étage, des châssis avec imposte ;**
- **Prévoir en façade avant, au rez-de-chaussée, une allège avec parement en briques et seuil en pierre bleue**

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

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

8^{ème} OBJET

Dossier 17417 – Demande de Monsieur et Madame PRÉAT-HALLEUX pour créer une annexe à l'arrière d'une maison unifamiliale et un chien assis d'angle au dernier étage, avenue des Citrinelles 61

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

DESCRIPTION : créer une annexe à l'arrière d'une maison unifamiliale et un chien assis d'angle au dernier étage

ENQUETE : du 17/10/2019 au 31/10/2019. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- le chien assis d'angle en toiture arrière (fenêtre ou porte-fenêtre?) donnera sur la salle de bains du 63. La règlementation sur les vues droites et obliques a-t-elle bien été prise en compte ? Un simple chien assis donnant sur le jardin ne serait-il pas suffisant pour ce projet?

S'il est construit, un vitrage opaque est nécessaire

- la construction de l'annexe à l'arrière : le projet envisage d'aller 1m 50 au-delà de la ligne d'alignement actuelle des annexes des n° 61 et 59. Cette avancée dans le jardin casse l'alignement actuel des annexes, l'harmonie visuelle actuelle des volumes habitables par rapport aux surfaces de jardin

- le volume de l'annexe va être augmenté de plus de 30% : le mur parallèle à la haie du 63 va s'en rapprocher d'un bon mètre par rapport à l'existant.

- il est en outre prévu une nouvelle surface vitrée importante vers leur habitation. Est-il possible d'intégrer au projet, soit un vitrage troublé pour les nouveau châssis donnant sur notre annexe, soit la plantation d'un arbuste occultant de type bambou ou autre, afin de préserver un minimum d'intimité à la jouissance du jardin du 63? Le jardin du 61 est situé 20 cm plus haut que le jardin du 63, accentuant le regard direct sur l'extension/cuisine.

- la toiture plate au-dessus de l'annexe sera une toiture terrasse : un garde-corps est-il prévu ?

- l'avancée d'1m 50 va se faire dans une zone où la pente du terrain est marquée: qu'en est-il des fondations ?

- quelle sera la finition extérieure de la nouvelle extension ? (crépi, bardage en bois...)

- un thuya plicata, arbre remarquable de 6 mètres de haut est situé en proximité de la haie entre le 61 et le 63 est à conserver

- le parking en façade avant alors que le jardin est étroit amènerait une rupture de l'harmonie visuelle des maisons historiques situées entre le 67 et le 57 de l'avenue. Cela pourrait de ce fait provoquer une moins-value des biens avoisinants en cas de revente, alors que nous avons tout fait pour garder cette harmonie: la haie historique est restée en place, ainsi que l'arbre d'angle (un houx). L'espace prévu est de 2 mètres de large, pour un espace disponible de +/- 2.50 m entre la maison et la haie de séparation du 61 et 63. Le véhicule garé sera donc collé à la haie, donc fort visible du jardin car le jardin du 61 est situé 20 cm plus haut.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur- lucarnes), art.11 (aménagement de la zone de recul) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU

- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur et Madame PRÉAT-HALLEUX, les demandeurs, Monsieur SIMON, l'architecte

9^{ème} OBJET

Dossier 17376 – Demande de Madame SOUSSI pour mettre en conformité une annexe à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale sise chaussée de Wavre 1291.

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

DESCRIPTION : mettre en conformité une annexe à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 17/10/2019 au 31/10/2019. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.
Elles concernent principalement :

- la perte de luminosité dans l'appartement du voisin, chaussée de Wavre 1295 provoquée par cette extension
- les vues directes engendrées par la taille de l'annexe et sa surface vitrée très importante
- le non-respect du précédent permis délivré et les travaux effectués en dehors des horaires autorisés

MOTIFS : - dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Madame SOUSSI, la demanderesse, Monsieur MERKACHI, son fils, Madame DENYS, l'architecte, et Monsieur LECLERCQ, 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, avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une annexe à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 octobre 2019 au 31 octobre 2019 et que deux lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la perte de luminosité dans l'appartement du voisin, chaussée de Wavre n 1295 provoquée par cette extension
- les vues directes engendrées par la taille de l'annexe et sa surface vitrée très importante
- le non-respect du précédent permis délivré et les travaux effectués en dehors des horaires autorisés ;

Considérant que, en date du 21 novembre 2017, un permis d'urbanisme (PU n°16652) visant à construire une extension à l'arrière de l'entresol a été délivré ;

Considérant que la présente demande porte plus précisément sur l'agrandissement de l'extension existante à l'arrière de l'entresol (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la profondeur de l'extension projetée dépasse de plus de 3 m celui de la construction mitoyenne la moins profonde (n°1295), à savoir 3,73 m ;

Considérant que la profondeur de l'extension dépasse de 48 cm la profondeur autorisée au précédent permis d'urbanisme ;

Considérant qu'elle s'aligne en profondeur au profil mitoyen le plus profond (n°1289) ; que seule l'isolation par l'extérieur dépasse légèrement la profondeur de la construction voisine ;

Considérant que cette isolation extérieure est dispensée 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 ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse sollicitée au niveau de l'extension atteindrait 13,60 m ;

Considérant que la profondeur de la parcelle varie de 20,75 m du côté de la construction voisine la moins profonde (vers le n°1295) à 22,50 m vers la construction voisine la plus profonde (côté droit, vers le n°1289) ;

Considérant qu'une large baie vitrée est créée en façade arrière de cette extension ; qu'elle permet d'éclairer largement la pièce (cuisine) ;

Considérant qu'un retrait de 2,40 m est observé par rapport au bord de la toiture plate sur laquelle la nouvelle annexe est construite ; que les maisons voisines situées en fond de parcelle sont localisées à plus de 7 m de la façade arrière de l'annexe projetée ;

Considérant en outre qu'un garde-corps est placé devant cette baie afin d'empêcher l'accès à la toiture plate du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette nouvelle extension est isolée par l'extérieur (cimentage sur isolant de ton blanc) ;

Considérant que l'extension a été élargie par rapport à la situation de droit ; qu'un retrait de 1,03 m est désormais observé par rapport à l'axe mitoyen de gauche (vers le n°1295) en lieu et place des 2 m imposés par le précédent permis d'urbanisme ;

Considérant l'exiguïté de l'îlot et la forte densité des constructions à cet endroit ;

Vu l'orientation sud-sud-ouest du jardin ;

Considérant que le retrait latéral imposé lors du précédent permis d'urbanisme permettait de limiter la perte d'ensoleillement pour la propriété voisine de gauche (n°1295), ainsi que la sensation d'enclavement ;

Considérant par conséquent que l'impact sur l'ensoleillement et la luminosité des parcelles voisines qu'induirait l'extension sollicitée seraient de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter scrupuleusement le retrait de 2 m par rapport à l'axe mitoyen de gauche imposé dans le PU n°16652 ;

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 adaptations ;

Considérant que l'extension projetée abriterait une cuisine d'une surface de 15,4 m² (soit une augmentation de superficie de 4,9 m²) ;

Considérant néanmoins que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la hauteur sous plafond dans la cuisine n'atteint que 2,35 m en lieu et place des 2,50 m prévus initialement ;

Considérant que la cuisine constitue une pièce habitable où l'on ne séjourne pas de manière prolongée ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur un déficit de 15 cm ;

Considérant que la large baie prévue en façade arrière de l'extension permet de pallier à cette hauteur sous plafond plus réduite ;

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

Avis favorable à condition de respecter strictement un retrait de 2 m par rapport à l'axe mitoyen de gauche (n°1295), enduit sur isolant compris.

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

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

10^{ème} OBJET

Dossier 17385 – Demande de Monsieur de l'ESCAILLE pour mettre une maison unifamiliale en conformité, boulevard du Triomphe 106

ZONE : au PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant
au PPAS n°6 (08-02-1985) : quartier Chasse Royale

DESCRIPTION : mettre une maison unifamiliale en conformité

ENQUETE : Néant

MOTIFS : application de l'art. 333 : bien antérieur à 1932, inscrit à l'inventaire à titre transitoire

AUDITION : Monsieur et Madame de l'ESCAILLE, M. BAUCHAU, les demandeurs et Madame SURDIACOURT, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, 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 08/02/1985 ;

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 333 du CoBAT ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La modification du châssis du demi sous-sol en façade avant
- La création de deux mezzanines dans les chambres sous les combles
- La démolition de deux sections de 60cm de mur porteur au rez-de-chaussée, entre la salle à manger et le salon

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

Considérant que le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16966 du 31/05/2018, tendant à régulariser un immeuble suite à de multiples procès-verbaux d'infraction, en redonnant à celui-ci sa vocation unifamiliale et en autorisant le remplacement des menuiseries en façade avant ainsi que différents travaux de cloisonnement à l'intérieur du bien ;

Considérant que la note explicative fournie à la demande explique que les châssis prévus dans les plans délivrés par le permis 16966 étaient inadéquats et ne pouvaient pas s'ouvrir, la partie supérieure du châssis butant contre l'épaisseur du plancher ;

Considérant que les plans du permis d'urbanisme autorisant la construction de la maison indiquent une mesure de 1,67m entre le niveau du trottoir et la face supérieure du plancher du rez-de-chaussée ; que les plans fournis à la demande mentionnent quant à eux une mesure de 1,15m pour le même espace ;

Considérant qu'il apparaît donc que le plancher du rez-de-chaussée a été abaissé de 52 centimètres ; que ceci explique le fait que ledit plancher soit visible depuis la baie de fenêtre et qu'il ne soit pas possible de poser un châssis sans imposte dans la baie du sous-sol en façade avant ;

Considérant que les travaux touchant à la structure portante des bâtiments doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme, introduit avec le concours d'un architecte ;

Considérant que le rabaissement de ce plancher n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme en bonne et due forme, ne faisant pas partie des objets de la demande du permis d'urbanisme n°16966 ;

Considérant que les plans fournis au dossier n°16966 comportaient donc une inexactitude dans la coupe projetée ; que les plans fournis à la présente demande rectifient cette erreur ;

Considérant qu'il convient de rajouter, à la présente demande de permis, les travaux de rabaissement du plancher ;

Considérant que le nouveau châssis s'intègre relativement discrètement dans la composition de la façade, ses divisions et son imposte faisant écho à celles des châssis existants aux niveaux supérieurs du bâtiment ;

Considérant qu'il convient cependant de ne pas masquer par un panneau opaque la vue de la structure du plancher depuis la rue, vu l'absence d'esthétisme d'une telle configuration ;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer un éclairage naturel maximal dans le local, ce dernier étant en liaison directe avec la cuisine ;

Considérant que la présente demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la hauteur sous plafond de la cuisine au sous-sol n'atteint que 2,35m au lieu des 2,41m renseignés dans les plans du permis d'urbanisme n°16966 ;

Considérant que cette hauteur dérogatoire n'apparaît que dans la buanderie et dans la cuisine, que ces pièces n'accueillent pas un séjour prolongé des personnes ;

Considérant que la dérogation en question découle directement de l'abaissement du plancher du rez-de-chaussée ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur 15 centimètres; que si cette différence n'est pas minime, elle ne paraît pas non plus démesurée ;

Considérant que la cuisine donne sur une cour basse ; qu'un éclairage naturel et une vue existent en façade arrière ;

Considérant qu'une hauteur sous plafond de 2,35m suffit dès lors en l'espèce pour garantir un niveau de confort et d'habitabilité acceptable dans le local ;

Considérant qu'il s'agit de la seule dérogation à l'article 4 du titre II pour l'ensemble du projet ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de mezzanine (titre II, art. 5) en ce que le ratio entre le volume de la pièce et la superficie de plancher et nécessaire à la conformité des mezzanines n'est pas atteint ;

Considérant que, pour la mezzanine de la chambre côté rue, le volume de 45,5m³ atteint un ratio de 95% lorsqu'on le compare à la superficie de plancher multipliée par 2,5 (47,5m²) ;

Considérant que, pour la mezzanine de la chambre côté jardin, le volume de 33m³ atteint un ratio de 88,7% lorsqu'on le compare à la superficie de plancher multipliée par 2,5 (37,2m²) ;

Considérant dans les deux cas que l'objectif fixé de 100% par le règlement régional d'urbanisme est presque atteint ; que les dérogations sont donc relativement minimales ;

Considérant que le placement de mezzanines permet d'augmenter l'habitabilité des lieux, en ce sens qu'elles peuvent servir d'espace de rangement et libérer des espaces au sol dans la partie inférieure de la chambre ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de mezzanine (titre II, art. 5 du RRU) sont acceptables ;

Considérant que l'ensemble du projet satisfait à la notion de bon aménagement des lieux ;

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 hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et de mezzanine (titre II, art. 5) sont octroyées.

11^{ème} OBJET

Dossier 17383 – Demande de Monsieur de l'ESCAILLE pour transformer une maison unifamiliale et abattre un arbre sis boulevard du Triomphe 108

ZONE : au PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant
au PPAS n°6 (08-02-1985) : Quartier Chasse Royale

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale et abattre un arbre

ENQUETE : Néant

MOTIFS : application de l'art. 333 : bien antérieur à 1932, inscrit à l'inventaire à titre transitoire

AUDITION : Monsieur et Madame de l'ESCAILLE, les demandeurs, Madame SURDIACOURT, l'architecte, M. BAUCHAU.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, 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 08/02/1985 ;

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 333 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale et abattre un arbre ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de plusieurs murs porteurs à l'intérieur du bâtiment et la suppression d'une citerne d'eau de pluie
- le remplacement de tous les châssis en façade avant
- la suppression d'un WC dans le jardin
- l'aménagement du grenier en construisant deux mezzanines
- l'abattage d'un conifère dans le jardin
- l'aménagement de la zone de cours et jardin par des terrasses

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

Considérant que la présente demande est introduite afin de régulariser les infractions relevées dans trois procès-verbaux établis au cours des années 2008, 2013 et 2015 ;

Considérant que les infractions en question concernaient la subdivision du logement unifamilial en 9 logements ainsi que le remplacement des châssis en façade avant ;

Considérant que le projet du demandeur tend à remettre la situation en pristin état en ce qui concerne le nombre de logements, et à proposer un remplacement des châssis en façade avant ;

Considérant que les plans du permis d'urbanisme autorisant la construction de la maison indiquent une mesure de 1,67m entre le niveau du trottoir et la face supérieure du plancher du rez-de-chaussée ; que les plans fournis à la demande mentionnent quant à eux une mesure de 1,15m pour le même espace ;

Considérant qu'il apparaît donc que le plancher du rez-de-chaussée a été rabaissé de 52 centimètres ;

Considérant que les travaux touchant à la structure portante des bâtiments doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme, introduit avec le concours d'un architecte ;

Considérant qu'il convient de rajouter à la présente demande de permis les travaux de rabaissement du plancher ;

Considérant que le projet accueille des locaux annexes au sous-sol (rangement et salle de jeux), des pièces de vies (salon / cuisine) au rez-de-chaussée ainsi qu'un bureau et cinq chambres réparties sur les deux étages et le niveau sous combles ;

Considérant que la suppression de la citerne permet, à l'arrière du sous-sol, la création d'une cour basse et le placement d'un châssis dans la pièce arrière du sous-sol ;

Considérant que, si la pièce arrière est affectée en salle de jeux et n'est donc pas considérée comme un local habitable au sens du règlement régional d'urbanisme, l'apport de lumière naturelle est toutefois bienvenu ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une portion du mur porteur séparant la cuisine/salle à manger du salon est démolie ;

Considérant que cet agrandissement de la baie permet d'obtenir un local traversant de qualité au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit également au rez-de-chaussée la suppression de cloisons dans le salon et la modification du départ de l'escalier menant aux étages ;

Considérant que ce réaménagement intérieur permet d'augmenter la taille des espaces de vie du rez-de-chaussée, ainsi que l'établissement d'un vestiaire dans le couloir d'entrée ;

Considérant la présence de trois salles de douches dans le bâtiment, positionnées au centre de chaque étage ;

Considérant le caractère spacieux des chambres, leurs superficies allant de 9,94m² pour la plus petite à 16,8m² pour la plus grande ;

Considérant de ce qui précède que l'aménagement intérieur prévu reflète le bon aménagement des lieux ;

Considérant que les nouveaux châssis de ton gris gravier s'intègrent relativement discrètement dans la composition de la façade,

Considérant que le rabaissement du plancher du rez-de-chaussée place ce dernier à hauteur de l'imposte du châssis du sous-sol en façade avant ;

Considérant qu'il convient de ne pas masquer par un panneau opaque la vue de la structure du plancher depuis la rue, vu l'absence d'esthétisme d'une telle configuration ;

Considérant qu'il semble adéquat de profiter de la baie existante pour amener de la lumière dans le local,

Considérant que le projet prévoit la suppression d'un WC construit contre la façade arrière de la maison ;

Considérant que le PPAS n°6 prévoit une profondeur maximale de construction de 10m à partir de l'alignement ;

Considérant que le WC a été construit sans permis d'urbanisme valable, que sa présence amène le bâtiment à avoir une profondeur de 10,92m ;

**Considérant que la démolition du WC permet de mettre fin à une infraction urbanistique ;
Considérant la présence de quatre autres WC à l'intérieur de la maison ;**

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de mezzanine (titre II, art. 5) en ce que le ratio (100%) entre le volume de la pièce et la superficie de plancher et nécessaire à la conformité des mezzanines n'est pas atteint ;

Considérant que, pour la mezzanine de la chambre côté rue, le volume de 45,5m³ atteint un ratio de 95% lorsqu'on le compare à la superficie de plancher multipliée par 2,5 (47,5m²) ;

Considérant que, pour la mezzanine de la chambre côté jardin, le volume de 33m³ atteint un ratio de 88,7% lorsqu'on le compare à la superficie de plancher multipliée par 2,5 (37,2m²) ;

Considérant dans les deux cas que l'objectif fixé de 100% par le règlement régional d'urbanisme est presque atteint ; que les dérogations sont donc relativement minimales ;

Considérant que le placement de mezzanines permet d'augmenter l'habitabilité des lieux, en ce sens qu'elles peuvent servir d'espace de rangement et libérer des espaces au sol dans la partie inférieure de la chambre ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de mezzanine (titre II, art. 5 du RRU) sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit également l'abattage d'un conifère dans le jardin;

Considérant qu'aucun des documents fournis à la demande ne nous renseigne sur l'essence de l'arbre ni sur sa taille ;

Considérant que le demandeur précise dans sa note explicative vouloir abattre l'arbre car celui-ci génère de l'ombre au bâtiment et impacte l'utilisation de l'espace extérieur ;

Considérant que l'arbre n'est pas repris au patrimoine comme arbre remarquable ;

Considérant que si l'arbre ne génère pas directement de l'ombre sur le bâtiment du demandeur, vu l'orientation Nord du jardin par rapport à la parcelle, il n'en reste pas moins que sa masse entraîne une perte de luminosité dans les pièces de vie des bâtiments alentours ;

Considérant que toute plantation d'arbre à haute tige doit respecter une distance minimale de deux mètres des limites mitoyennes, conformément à l'article 35 du Code Rural ;

Considérant que l'étroitesse de la zone de cours et jardin (28m²) ne permet pas d'envisager la replantation d'un arbre à haute tige, lequel devrait être placé au milieu du jardin, entravant ainsi la jouissance souhaitée des lieux ;

Considérant qu'il apparaît inopportun d'imposer la replantation d'un arbre dès lors que cela mènerait à retrouver la problématique donnant lieu au souhait de l'actuelle demande d'abattage ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse dans la zone de cours et jardin ;

Considérant que le demandeur précise que la terrasse sera perméable ;

Considérant cependant que l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme précise que ne sont considérées, pour l'application du règlement, comme superficies perméables que celles qui sont également de pleine terre et plantées ;

Considérant que l'ensemble des superficies qui ne sont pas perméables, de pleine terre et plantées atteignent 14,84m² de la zone de cour et jardin ;

Considérant que le ratio entre les superficies perméables (13,16m²) et la superficie de la zone de cours et jardin (28m²) est de 47% ;

Considérant que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une superficie perméable (titre I, art. 13) en ce que celle-ci est inférieure à 50%;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) en ce sens que les aménagements prévus ne visent pas au développement de la flore ;

Considérant le caractère relativement minime de la dérogation à l'article 13, de l'ordre de 3% ;

Considérant de plus la taille réduite de la zone de cours et jardin, son orientation au nord de la parcelle et son encadrement par des bâtiments hauts sur trois de ses quatre cotés ;

Considérant la présence d'un bâtiment d'un gabarit important (R+3+toiture) sis plein sud par rapport à la zone de cours et jardin ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable et d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12 et 13) sont acceptables.

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12), de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) et de mezzanine (titre II, art. 5) sont octroyées.

12^{ème} OBJET

Dossier 17384 – Demande de Monsieur de l'ESCAILLE pour mettre une maison unifamiliale en conformité, boulevard du Triomphe 105

ZONE : au PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant
au PPAS n°6 (08-02-1985) : quartier Chasse Royale

DESCRIPTION : mettre une maison unifamiliale en conformité

ENQUETE : Néant

MOTIFS : application de l'art. 333 : bien antérieur à 1932, inscrit à l'inventaire à titre transitoire

AUDITION : Monsieur et Madame de l'ESCAILLE, M. BAUCHAU, les demandeurs et Madame SURDIACOURT, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

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 333 du CoBAT ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La modification du châssis du demi sous-sol en façade avant
- La création de deux mezzanines dans les chambres sous les combles

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (n°16967) délivré le 31/05/2018, tendant à régulariser un immeuble suite à de multiples procès-verbaux d'infraction, en

redonnant à celui-ci sa vocation unifamiliale et en autorisant le remplacement des menuiseries en façade avant ainsi que différents travaux de cloisonnement à l'intérieur du bien ;

Considérant que la note explicative fournie à la demande explique que les châssis prévus dans les plans délivrés par le permis 16967 étaient inadéquats et ne pouvaient pas s'ouvrir, la partie supérieure du châssis butant contre l'épaisseur du plancher ;

Considérant que les plans du permis d'urbanisme autorisant la construction de la maison indiquent une mesure de 1,67m entre le niveau du trottoir et la face supérieure du plancher du rez-de-chaussée ; que les plans fournis à la demande mentionnent quant à eux une mesure de 1,15m pour le même espace ;

Considérant qu'il apparaît donc que le plancher du rez-de-chaussée a été abaissé de 52 centimètres ; que ceci explique le fait que ledit plancher soit visible depuis la baie de fenêtre et qu'il ne soit pas possible de poser un châssis sans imposte dans la baie du sous-sol en façade avant ;

Considérant que les travaux touchant à la structure portante des bâtiments doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme, introduit avec le concours d'un architecte ;

Considérant que le rabaïssement de ce plancher n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme en bonne et due forme, ne faisant pas partie des objets de la demande du permis d'urbanisme n°16967 ;

Considérant que les plans fournis au dossier n°16967 comportaient donc une inexactitude dans la coupe projetée ; que les plans fournis à la présente demande rectifient cette erreur ;

Considérant qu'il convient dès lors de rajouter, à la présente demande de permis, les travaux de rabaïssement du plancher ;

Considérant que le nouveau châssis s'intègre relativement discrètement dans la composition de la façade, ses divisions et son imposte faisant écho à celles des châssis existant aux niveaux supérieurs du bâtiment ;

Considérant qu'il convient cependant de ne pas masquer par un panneau opaque la vue de la structure du plancher depuis la rue, vu l'absence d'esthétisme d'une telle configuration ;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer un éclairage naturel maximal dans le local, ce dernier étant en liaison directe avec la cuisine ;

Considérant que la présente demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la hauteur sous

plafond de la cuisine au sous-sol n'atteint que 2,35m au lieu des 2,41m renseignés dans les plans du permis d'urbanisme n°16967 ;

Considérant que cette hauteur dérogatoire n'apparaît que dans la buanderie et dans la cuisine ; que ces pièces n'accueillent pas un séjour prolongé des personnes ;

Considérant que la dérogation en question découle directement de l'abaissement du plancher du rez-de-chaussée ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur 15 centimètres de différence; que si cette différence n'est pas minime, elle ne paraît pas non plus démesurée ;

Considérant de plus que la cuisine donne sur une cour basse ; qu'un éclairage naturel et une vue existent en façade arrière ;

Considérant qu'une hauteur sous plafond de 2,35m suffit dès lors en l'espèce pour garantir un niveau de confort et d'habitabilité acceptable dans le local ;

Considérant qu'il s'agit de la seule dérogation à l'article 4 du titre II pour l'ensemble du projet ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de mezzanine (titre II, art. 5) en ce que le ratio entre le volume de la pièce et la superficie de plancher est nécessaire à la conformité des mezzanines n'est pas atteint ;

Considérant que, pour la mezzanine de la chambre côté rue, le volume de 45,5m³ atteint un ratio de 95% lorsqu'on le compare à la superficie de plancher multipliée par 2,5 (47,5m²) ;

Considérant que, pour la mezzanine de la chambre côté jardin, le volume de 33m³ atteint un ratio de 88,7% lorsqu'on le compare à la superficie de plancher multipliée par 2,5 (37,2m²) ;

Considérant dans les deux cas que l'objectif fixé de 100% par le règlement régional d'urbanisme est presque atteint ; que les dérogations sont donc relativement minimales ;

Considérant que le placement de mezzanines permet d'augmenter l'habitabilité des lieux, en ce sens qu'elles peuvent servir d'espace de rangement et libérer des espaces au sol dans la partie inférieure de la chambre ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de mezzanine (titre II, art. 5 du RRU) sont acceptables ;

Considérant que l'ensemble du projet satisfait à la notion de bon aménagement des lieux ;

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 hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et de mezzanine (titre II, art. 5) sont octroyées.
