



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

09/01/2020

Présents/Aanwezig :

Madame S. de VOS, Présidente
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame F. CORDIER, membre BDU-Patrimoine culturel
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement
Madame C. KUHN, architecte
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absente-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur A. LEFEBVRE

1^{er} OBJET

Dossier 17478 – Demande de Monsieur EIKENBERG pour mettre en conformité une maison unifamiliale sise drève Louisa Chaudoir 14

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

DESCRIPTION : mettre en conformité une maison unifamiliale

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIF :

- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

AUDITION : Madame CALLEGHER l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter le point dans l'attente de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites.

2^{ème} OBJET

Dossier 17464 – Demande de Monsieur HAHN pour isoler la façade avant et mettre une maison unifamiliale en conformité sis Avenue des Meuniers 99

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : isoler la façade avant et mettre une maison unifamiliale en conformité

ENQUETE : du 12/12/2019 au 26/12/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

AUDITION : Monsieur HAHN, le demandeur, Madame CERISOLA, 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 certains travaux repris dans le permis d'urbanisme 16720 (construire une annexe au rez-de-chaussée et au 1er étage) et qu'il s'agit de isoler la façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/12/2019 au 26/12/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le remplacement et le changement de division des châssis, de la porte d'entrée et de garage en façade avant et arrière
- l'isolation de la façade avant

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que le projet modifie l'alignement existant par la pose d'une isolation extérieure;

Considérant que la propriété dispose d'une zone de recul de plus de 4 m ;

Considérant que cette dérogation est limitée à l'épaisseur de l'isolation et de l'enduit, à savoir 12 cm ;

Considérant que l'objet de la demande vise à isoler la façade avant d'une maison des années 1950, dont l'architecture est typique (baies en bandeau, allèges en pierre, simplicité des formes, parements en pierre à bossage) ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'une isolation couverte d'un enduit blanc sur l'ensemble de la façade avant ;

Considérant l'intérêt patrimonial de ce bien et son appartenance à une enfilade de maisons de la même époque ;

Considérant que la façade arrière est déjà isolée et que d'autres méthodes d'isolation existent pour l'économie d'énergie ;

Considérant que la modénature de la façade avant d'origine, caractéristique de la période de construction du bien, est fondamentalement modifiée par une nette simplification de ses éléments d'architecture ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de supprimer ou revoir, à tout le moins en profondeur, le projet d'isolation de la façade avant pour maintenir les caractéristiques architecturales d'origine du bien ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est acceptable moyennant la révision ou la suppression de la pose de l'isolant en façade avant ;

Considérant que la demande prévoit également la mise en conformité du remplacement et du changement de division des châssis en façade avant, de la porte d'entrée et de garage par des menuiseries en aluminium de teinte grise (le PU précédent 16871 prévoyant du PVC ton blanc) ;

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

Considérant qu'il convient cependant d'adapter le dessin de la lucarne en façade avant correspondant à la situation de fait ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer ou revoir en profondeur le projet d'isolation de la façade avant pour maintenir les caractéristiques architecturales d'origine du bien
- adapter le dessin de la lucarne en situation existante et projetée
- fournir 5 formulaires de demande de permis d'urbanisme - annexe I (dernière version disponible sur le site internet de la commune)

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 aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est acceptée 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 17472 – Demande de Monsieur Vanbegin pour régulariser la transformation du rez-de-chaussée en commerce et l'aménagement de la zone de recul, chaussée de Wavre 1676

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
DESCRIPTION :	régulariser la transformation du rez-de-chaussée en commerce et de l'aménagement de la zone de recul
ENQUETE :	du 12/12/2019 au 26/12/2019, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- application des prescriptions particulières 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- application de l'art. 153 §2.al 2 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

AUDITION : Monsieur BONNORON, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, avec point de variation de mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser la transformation du rez-de-chaussée en commerce et de l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation du changement de destination des emplacements de parkings couverts dévolus aux logements de l'immeuble vers une superficie commerciale
- la régularisation du changement d'utilisation du commerce (de vente de produits capillaires à vente d'aliments avec possibilité de consommer sur place)
- la mise en conformité des vitrines du rez-de-chaussée, en façade avant
- l'aménagement de la zone de recul

Considérant que ces changements ont fait l'objet d'un premier procès-verbal le 13/06/2014 ;

Considérant que le bâtiment a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme (n°15874) le 02/10/2014 ;

Considérant que les changements effectués sans autorisation ont fait l'objet d'un procès-verbal de maintien le 26/02/2019 ;

Considérant que la présente demande de permis a été introduite le 03/10/2019 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/12/2019 au 26/12/2019 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'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) et de clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que l'aménagement prévu en zone de recul est entièrement imperméable et non aménagé en jardinet et qu'aucun muret de clôture n'est prévu à l'alignement ;

Considérant que le Collège a répondu favorablement en 1987 à une demande, par lettre, mais sans demande de permis introduite en bonne et due forme, de Madame VAN BEGIN de pouvoir daller la zone de recul ;

Considérant qu'il s'agit d'une autorisation donnée par lettre, que de tels actes auraient dû formellement être demandés et autorisés par un permis d'urbanisme, qu'il ne peut donc pas être tenu compte de la réponse du Collège pour invoquer un droit acquis ;

Considérant que la zone de recul n'est pas clôturée à l'alignement par un muret, qu'aucune motivation n'est apportée dans le dossier pour justifier l'octroi de la dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant de surcroît qu'un muret permettrait d'empêcher matériellement des véhicules d'utiliser la zone comme parking, comme c'est actuellement le cas ;

Considérant donc qu'il convient de prévoir le placement d'un muret sur le pourtour de la zone de recul, présentant au moins un passage d'accès piéton ;

Considérant que le projet prévoit le placement de mobilier urbain dans la zone de recul afin de créer de la convivialité sur les lieux ;

Considérant que ce mobilier consiste en quatre bacs à plantes, deux bancs et une poubelle ;

Considérant que le projet touche à une partie censément commune à la copropriété, à savoir la zone de recul ;

Considérant néanmoins que le demandeur a indiqué avoir demandé l'accord de tous les copropriétaires ;

Considérant qu'aucune liste exhaustive des différents propriétaires du bâtiment n'a été fournie ; ni aucun PV d'AG ;

Considérant que l'imperméabilisation partielle de la zone de recul pourrait être acceptable vu la présence d'un commerce au rez-de-chaussée, qu'en ce sens la dérogation aux articles 11 du Titre I du RRU et 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses est acceptable, moyennant la modification du plan afin de supprimer la dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses et de proposer un aménagement plus qualitatif de la zone de recul, présentant majoritairement des surfaces perméables, en pleine terre et plantées;

Considérant que le dossier 15874 prévoyait le placement d'un cabanon technique de 2,8 m de haut sur la partie arrière de la toiture plate afin d'abriter des frigos et équipements techniques ; qu'il s'agissait d'un motif de refus de ladite demande ;

Considérant que le présent dossier indique que les équipements techniques ont été installés à l'intérieur du bâtiment ;

Considérant qu'aucun dispositif de ventilation de d'extraction n'est placé sur la toiture plate ;

Considérant que le projet prévoit le changement de destination au rez-de-chaussée des emplacements de parkings couverts dévolus aux logements de l'immeuble vers une superficie commerciale ;

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

Considérant que le bâtiment abrite, de droit, 28 logements ;

Considérant que le nombre d'emplacements de stationnement n'est pas mentionné dans les plans de la situation de droit ;

Considérant que selon un permis d'environnement délivré en 2009, 16 emplacements de stationnement sont exploités régulièrement ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse faite du dossier qu'il était originellement prévu au moins 14 emplacements de stationnement au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette situation semble avoir été réalisée lors de la construction de l'immeuble ;

Considérant que l'extension de la surface commerciale au rez-de-chaussée est conforme aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS ;

Considérant que le bâtiment se situe en zone B de la carte indicative des zones d'accessibilité, ce que démontre la présence d'un arrêt de la ligne de tram 8 à moins de 150 m ainsi que celle du terminus de la ligne de métro 5 à moins de 400 m ;

Considérant donc que la régularisation de la suppression des 14 emplacements de stationnement au rez-de-chaussée de l'immeuble, ainsi que le changement de destination en commerce est acceptable, au vu de l'offre en transport en communs à proximité ;

Considérant que le projet prévoit le changement d'utilisation d'un commerce de vente de produits capillaires à un commerce de vente d'aliments ;
Considérant qu'un espace de consommation sur place existe dans la partie avant du commerce ;
Considérant que cet espace n'est pas indiqué sur les plans, qu'il s'agit d'un changement d'utilisation soumis à permis d'urbanisme tel que déterminé par l'arrêté du 12 décembre 2002 sur les changements d'utilisation ;
Considérant qu'il convient de mentionner la présence de cet espace et d'en délimiter la superficie sur le plan ;
Considérant que le projet prévoit la régularisation du changement des vitrines commerciales du rez-de-chaussée par de nouvelles vitrines en aluminium laqué de teinte gris foncé, présentant une division en leur centre, ainsi que le changement de la porte d'entrée à double battant par une porte d'entrée coulissante en aluminium laqué de teinte gris foncé ;
Considérant que la façade avant du rez-de-chaussée est également revêtue par un habillage d'aluminium de teinte gris foncé ;
Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;
Considérant que les modifications apportées à la façade du rez-de-chaussée s'intègrent relativement discrètement au style architectural du bâtiment ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- mentionner l'espace consommation du commerce et en indiquer la superficie sur le plan projeté
- prévoir le placement d'une clôture conforme au Règlement Communal sur les Bâtisses sur le pourtour de la zone de recul, présentant au moins un passage d'accès pour piétons
- proposer un aménagement de la zone de recul prévoyant majoritairement des zones de pleine terre et plantées ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière zones de recul (art. 3) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence. La dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses 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 17387 – Demande de Madame JADOT pour agrandir une maison unifamiliale sise avenue des Meuniers 95

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 12/12/2019 au 26/12/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation aux articles 4 (profondeur des constructions) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Madame CALLEGHER, l'architecte.

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

Considérant que la terrasse prévue au premier étage dépasse de 86 cm le voisin le plus profond ;

Considérant que la présence de cette terrasse implique la nécessité de rehausser le mur mitoyen avec le n° 97 ;

Considérant qu'un retrait de 1,90 m est prévu avec la limite mitoyenne de droite, via une zone de toiture plate non-accessible avec lestage ;

Considérant que la superficie accessible de la terrasse sera de 9 m² ;

Considérant que, vu l'orientation des parcelles, la perte d'ensoleillement et de 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 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) liés à l'extension de la terrasse du premier étage sont acceptables ;

Considérant que l'escalier prévu au rez-de-chaussée a une implantation prévue au droit de la terrasse ;

Considérant que le jardin de la parcelle a une forme biseautée, avec une profondeur depuis l'arrière du bâtiment projeté allant de 2 m au point le moins profond à 10 m au point le plus profond ;

Considérant qu'il s'agit d'un escalier droit, qu'il s'enfonce 3,85 m plus profondément que le voisin le plus profond ;

Considérant que l'escalier s'avance fort dans le jardin, que la parcelle est située en bout de rangée et qu'il s'agit donc d'une atteinte trop grande à l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il convient de supprimer l'escalier ou de prévoir une solution alternative s'enfonçant moins loin dans le jardin, afin de réduire l'impact du projet sur l'intérieur d'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 (titre I, art. 6) liés à la création de l'escalier ne sont pas acceptables en l'état, mais peuvent être octroyées moyennant adaptation des plans ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis en PVC blanc, de la porte d'entrée en PVC beige et de la porte de garage en aluminium de ton beige par des menuiseries en aluminium de ton gris clair ;

Considérant que cela permet d'harmoniser la composition de la façade, présentant actuellement des éléments de matériaux et couleurs différentes ;

Considérant que les éléments projetés s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales de la façade et au cadre urbain environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer l'escalier ou prévoir une solution alternative limitant sa profondeur (parallèle à la façade arrière)
- prévoir une rehausse du mur de l'extension du rez-de-chaussée, du côté du n° 93, conforme au Règlement Communal sur les Bâtisses (à cheval sur la limite mitoyenne et de 28cm d'épaisseur en maçonnerie pleine).

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 à l'article 7 du Règlement communal sur les Bâtisses est pas refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

5^{ème} OBJET

Dossier 17475 – Demande de la S.P.R.L. CIP Projects pour aménager des bureaux, régulariser 3 studios et aménager deux appartements 2 chambres, chaussée de Wavre 1123 - 1127

ZONE : au PRAS : zone mixte, le long d'un liseré de noyau commercial le long d'un espace structurant
 au PPAS n°6 (Chasse Royale – AR 08-02-1985) : zone d'habitation, commerce et industrie et zone d'arrière-bâtiment

DESCRIPTION : aménager des bureaux, régulariser 3 studios et aménager deux appartements 2 chambres

ENQUETE : du 12/12/2019 au 26/12/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogations aux prescriptions III, 2) (gabarit - implantation (surface des logements)) ; IV, 1) (destination) ; IV, 2) (gabarit - implantation (hauteur des constructions)) ; et IV, 3) (Toiture (aménagement engazonné des toitures plates)) du plan particulier d'affectation du sol n° 6
- art. 207 Al 4 : Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire en attendant la publication de l'inventaire

AUDITION : Monsieur REYNDERS, le demandeur, Monsieur MATHELART, l'architecte

6^{ème} OBJET

Dossier 17470 – Demande de S.P.R.L. ARIMMCO pour transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension et toiture), avenue Walckiers 12

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension et toiture)

ENQUETE : du 12/12/2019 au 26/12/2019, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Madame VAN WAUWE, 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 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 de transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension et toiture);

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de la toiture à deux pentes en toiture à la Mansart à l'avant, et en toiture plate à l'arrière
- la démolition de volumes à l'arrière et la construction d'une extension au rez-de-chaussée
- le changement de la porte d'entrée avec imposte en PVC blanc par une porte d'entrée majoritairement vitrée en aluminium gris clair, sans imposte
- le changement de couleur de la façade avant (de blanc à ton clair de teinte non précisée) et des châssis en bois de la façade avant, de blanc à gris clair
- le remplacement de la corniche en planchettes de PVC par une corniche en bois gris clair

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 12/12/2019 au 26/12/2019 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 toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture projetée dépasse le profil des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que le faîte de la toiture n'est rehaussé que de 20cm ;

Considérant que les dérogations concernent des rehausses triangulaires relativement limitées des murs mitoyens (environ 6,02m² du côté droit et 10,17m² du côté gauche) ;

Considérant que la modification de la toiture permet un aménagement confortable du niveau aménagé sous combles, pour deux chambres et une salle de bain;

Considérant en outre que cet aménagement est conforme au titre II du RRU concernant les normes d'habitabilité ;

Considérant que la toiture à la Mansart présente une typologie typique des maisons mitoyennes 2 façades ; que plusieurs maisons dans le quartier disposent de ce type de toiture ;

Considérant dès lors que la toiture projetée s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du bâti circonvoisin ;

Considérant néanmoins que le brisis proposé présente une grande hauteur, en comparaison des toitures à la mansarde classiques (par exemple aux n°8 et 18 de la même rue);

Considérant qu'une réduction de sa hauteur en limiterait l'impact visuel ;

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

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de l'extension 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 situation existante présente des locaux de vie mal éclairés et segmentés au rez-de-chaussée ;

Considérant de plus que le bâtiment présente une faible largeur, de l'ordre de 4,2m ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de deux débarras, la démolition de plusieurs murs porteurs au rez-de-chaussée et une redistribution des espaces ;

Considérant que la profondeur de la nouvelle extension reprend celle du débarras existant en situation de droit ; qu'elle s'implante cependant sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que la dérogation en profondeur liée au dépassement de la construction mitoyenne la moins profonde (n°14) est minime, de l'ordre de 5cm, que de surcroît le profil projeté ne sera guère différent du profil existant, si ce n'est une rehausse de la toiture ;

Considérant que la présence d'un mur mitoyen entre le n°12 et le n°14 de 4m de hauteur masque entièrement l'extension prévue, du côté du n°14 ;

Considérant que, du côté du n°10, le projet ne prévoit qu'une rehausse du mur mitoyen sur 75cm de profondeur ;

Considérant que, vu l'orientation des parcelles, la perte d'ensoleillement pour le voisin du n°10 n'est pas significative ;

Considérant par conséquent que l'extension du rez-de-chaussée 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) liées à l'extension du rez-de-chaussée sont acceptables;

Considérant que les locaux de vie du rez-de-chaussée disposent d'un apport de lumière naturelle important grâce à la baie vitrée arrière et à deux fenêtres de toit ;

Considérant que les travaux d'aménagement intérieur permettent de créer des espaces aérés, lumineux et confortables au rez-de-chaussée ;

Considérant que le réaménagement du rez-de-chaussée inclut la création d'un espace vestiaire / vélos confortable de 9,4m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce qu'aucune chambre n'atteint une superficie de plancher de 14m² ;

Considérant cependant que la plus grande chambre dans le bâtiment dispose d'une superficie de 13,60m² ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur 0,40m² ;

Considérant que toutes les autres chambres de la maison disposent d'une superficie supérieure à 9m² ;

Considérant donc que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) est minime et acceptable ;

Considérant que le projet prévoit, en façade avant, de :

- modifier la couleur de la façade avant de blanc à un ton clair,
- modifier la couleur des châssis de blanc à gris clair
- remplacer la porte d'entrée avec imposte par une porte d'entrée majoritairement vitrée en aluminium gris clair
- remplacer la corniche en planchette de PVC par une corniche en bois gris clair ;

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

Considérant que le projet ne précise pas la teinte de la couleur prévue pour la façade avant ni pour la toiture en zinc; qu'il est précisé en séance par l'architecte que la teinte prévue pour la façade avant est un blanc cassé et que celle prévue pour la toiture est un gris anthracite ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries de la façade avant (corniche, châssis, porte d'entrée) sera peint dans la même teinte de gris clair ;

Considérant que les baies du 1^{er} étage sont munies de caissons à volet extérieurs et ce, sans autorisation ; que le projet prévoit de supprimer ces caissons ;

Considérant que les changements prévus mènent à une composition de façade harmonieuse, à qui intègre relativement discrètement dans le cadre urbain environnant et met en valeur la ZICHEE ;

Considérant qu'il convient cependant de préciser sur les plans la teinte prévue pour la façade avant ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une terrasse de 7,6m² sur la toiture plate de l'extension du 1^{er} étage ;

Considérant que l'architecte précise en séance que le demandeur ne souhaite pas réaliser une terrasse accessible ; que le revêtement prévu ne l'est que par souci d'esthétique ;

Considérant qu'il convient donc de placer un garde-corps dans la baie de fenêtre menant à cette toiture plate, ainsi que de préciser le caractère non-accessible de cette dernière ;

Considérant que le projet prévoit une isolation par l'extérieur des murs pignons au niveau du premier étage, du côté du n°14 et au niveau de la toiture, de chaque côté ;

Considérant qu'il convient de verser au dossier l'accord écrit et enregistré des propriétaires concernés par ces aménagements implantés en surplomb de leur parcelle ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire la hauteur du brisis projeté en façade avant à une hauteur plus classique (environ 60cm)
- préciser, sur les plans, la teinte prévue (gris anthracite) pour la façade avant et la toiture en zinc

- prévoir un garde-corps au droit de la baie de la chambre du premier étage
- Indiquer le caractère non-accessible de la toiture plate sur le plan
- verser au dossier l'accord écrit et enregistré des voisins concernés par la pose de l'isolation extérieur des pignons, projetée en surplomb de leurs parcelles

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 superficie minimale (titre II, art.3) 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.

7^{ème} OBJET

Dossier 17465 – Demande de Monsieur et Madame FROONINCKX - TOUSSAINT pour mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en immeuble de 3 logements, chaussée de Wavre 1321

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en 3 logements
- ENQUETE :** du 12/12/2019 au 26/12/2019. 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 l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Madame TOUSSAINT, le demandeur et Madame TRZCINSKI, 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 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 subséquentement ;
 Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la division d'un immeuble en 3 logements et commerce ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité du placement d'un auvent en zone de cours et de jardins

- la mise en conformité de la division de l'immeuble en 3 logements avec rez-de-chaussée commercial

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 12/12/2019 au 26/12/2019 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 du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond ;

Considérant cependant que l'auvent apparaît sur les photographies aériennes de 1996 ; qu'il n'a fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant en outre que cette construction s'adosse, à gauche, à une extension existante et n'a nécessité aucune modification du mur mitoyen de droite ;

Vu la disposition particulière de la parcelle, située à proximité d'un angle ;

Considérant que cet auvent permet de limiter la surchauffe des pièces aménagées à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que les deux rez-de-chaussée voisins sont également occupés par des commerces ;

Considérant par conséquent que cette extension du rez-de-chaussée n'est pas de nature à porter préjudice aux propriétés mitoyennes ;

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 nature du commerce n'est pas spécifiée dans demande ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité d'un immeuble mixte (maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial) en un immeuble mixte de 3 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que les étages du bien (1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages) ont été aménagés, sans autorisation, en trois studios, un par étage ;

Considérant que les studios disposent de dimensions limitées (environ 50m²) ;

Considérant qu'un tel aménagement entraîne une dérogation à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce la superficie nette éclairante minimale des studios au 1^{er} et 2^{ème} étage n'est pas respectée ;

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

Considérant que la demande n'indique aucun local commun (poubelles/vélos) ;

Considérant que l'aménagement existant porte le nombre d'un unités à 4 pour cet immeuble de 317m² ;

Considérant par conséquent que la demande traduit une surdensification de l'immeuble et de la parcelle et ne reflète pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'unification des deux studios du 2^{ème} et 3^{ème} étages en créant un duplex permettrait d'augmenter le confort du logement ;

Considérant que, dans l'aménagement du studio du 1^{er} étage, la cuisine se situe au centre de la pièce dédiée à la chambre ; qu'en façade avant, à côté du séjour, un espace de bureau/rangement est disponible ;

Considérant qu'il convient de proposer un aménagement plus qualitatif de ce petit logement ;

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 remplacement des châssis d'origine en façade avant par des menuiseries en PVC blanc ; que les portes d'entrée et la vitrine en bois sont maintenues ;

Considérant qu'il convient d'adapter le dessin des portes d'entrée en façade avant correspondant à la situation existante et de détailler la couleur et les matériaux de la corniche dans les plans ;

Considérant que les modifications apportées en façade avant s'intègrent relativement discrètement aux qualités architecturales de cet immeuble de 1913 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 2/01/2020 (portant les références T 2019.0983/1/BM/vh) et figurant dans le dossier ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un aménagement plus qualitatif du logement du 1^{er} étage
- unifier les studios des 2^{ème} et 3^{ème} étages (duplex)
- spécifier la nature du commerce du rez-de-chaussée dans les plans
- corriger et détailler le dessin de la porte d'entrée et de la corniche et préciser la couleur et les matériaux en façade avant

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.

8^{ème} OBJET

Dossier 17488 – Demande de Madame POLOMÉ pour mettre une maison unifamiliale mitoyenne en conformité, avenue Jean Vanhaelen 39

ZONE : au PRAS : zone d'habitation
au Plan Particulier d'Affectation du Sol n°20 (A.R. du 08-03-1988) :
zone d'habitation et zone de cours et jardins

DESCRIPTION : mettre une maison unifamiliale mitoyenne en conformité

ENQUETE : du 12/12/2019 au 26/12/2019. 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 POLOMÉ, la demanderesse et Monsieur BONNORON, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentment et en zone d'habitation et zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol n°20 arrêté par arrêté royal du 08-03-1988 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- régulariser une extension de 2,21m² au rez-de-jardin et rez-de-chaussée arrière
- régulariser un WC au +1 (nouveau volume)
- régulariser une terrasse avec escalier au rez, menant au niveau du jardin
- régulariser le changement des châssis et de la porte d'entrée 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 12/12/2019 au 26/12/2019 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 extensions du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée arrière sont placées plus de 3m plus loin que le voisin sis au n°41, étant implantées à partir de 3,47m et jusqu'à 4,69m de profondeur ;

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 ces extensions, à l'analyse des photographies aériennes, semblent présentes depuis des dizaines d'années;

Considérant qu'aucune plainte n'a jamais été adressée à l'administration concernant ces extensions ;

Considérant que la profondeur totale de la construction est portée à 13,37m par ces extensions ; Considérant que leur profondeur s'aligne à celle de la profondeur de la construction mitoyenne de droite au n°43 ;

Considérant que les extensions sont conformes aux prescriptions du PPAS n°20 ;

Considérant que les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines ne sont pas excessives vu la disposition des parcelles et la présence d'extensions au n°37 ;

Considérant par conséquent que l'extension projetée ne serait pas de nature à porter excessivement 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 le projet prévoit également la régularisation de la construction d'un petit volume à l'arrière du premier étage; que celui-ci accueille un WC ;

Considérant que ce volume, d'environ 2m², est situé au niveau de l'entresol et du palier intermédiaire de l'escalier intérieur ;

Considérant que cette extension est conforme aux prescrits du règlement régional d'urbanisme et à ceux du PPAS n°20 ;

Considérant que le projet prévoit également la régularisation d'une terrasse, à l'arrière du rez-de-chaussée, et d'un escalier permettant d'accéder directement des pièces de vie principales au niveau du jardin ;

Considérant que cet aménagement permet d'améliorer le confort du logement ;

Considérant que cette plate-forme et cet escalier sont implantés entre des extensions existantes plus haute (de 2,77m) ;

Considérant que ces aménagements sont conformes aux prescrits du RRU et du PPAS n°20 ;

Considérant que l'ensemble des modifications prévues sont de nature à augmenter le confort de la maison ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation du changement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant ;

Considérant que les châssis à régulariser sont en bois de teinte blanche, dotés d'imposte ;

Considérant que la porte d'entrée est quant à elle une teinte brune, de bois naturel ;

Considérant que les corniches en bois ont été remplacées par des corniches en PVC ; que celles-ci appauvrissent la composition de la façade de cette maison des années 30 ;

Considérant qu'il convient de revenir à des corniches en bois, peintes en blanc, pour la façade avant ;

Considérant que la nouvelle composition de la façade, prenant en compte le placement de corniches en bois, s'inscrit relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que le muret construit à l'alignement présente, en situation de droit, une ferronnerie en partie supérieure et un portail en ferronnerie;

Considérant que cette ferronnerie a été remplacée par une barrière en bois de couleur verte, de même que le portail ;

Considérant que cette modification des constructions à l'alignement est peu esthétique et ne s'intègre pas harmonieusement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant qu'il convient de revenir à une ferronnerie s'inspirant du dessin d'origine pour ces deux éléments ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des corniches en bois blanc pour la façade avant
- prévoir des ferronneries s'inspirant du dessin d'origine, au-dessus du muret de la zone de recul et pour le portail.

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.

9^{ème} OBJET

Dossier 17481 – Demande de Monsieur et Madame HAUTAIN - VAN ENIS pour déplacer une véranda et construire 2 lucarnes en façade avant et arrière, avenue des Citrinelles 97

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

DESCRIPTION : déplacer une véranda et construire 2 lucarnes en façade avant et arrière

ENQUETE : du 12/12/2019 au 26/12/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur BROWET, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de déplacer une véranda et construire 2 lucarnes en façade avant et arrière;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Déplacer une véranda, construire un mur mitoyen et modifier les murs porteurs en façade arrière, au rez-de-chaussée
- Créer un escalier d'accès entre le premier étage et le niveau des combles
- Construire une lucarne en pente avant et une lucarne en pente arrière, en créant un mur sur la toiture, sur la limite mitoyenne
- Aménager le grenier en y installant une chambre avec salle de bain attenante
- Isoler une lucarne existante en pente latérale de 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 12/12/2019 au 26/12/2019 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 de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la véranda dépasse de 3m en hauteur le profil des constructions voisines ;

Considérant qu'un mur mitoyen de 2,5m de haut est construit, que ce mur remplace une des parois latérales de la véranda ;

Considérant que ce mur sert également d'appui à la véranda, laquelle dépasse à son faite d'un mètre le sommet du mur à construire ;

Considérant qu'entre la toiture en pente de la véranda et le mur mitoyen, il y a une hauteur de 15 centimètres comblée par un matériau dont la nature n'est pas renseignée ;

Considérant que cette section de la construction génère une dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant que la réalisation d'un mur mitoyen en maçonnerie pleine conforme au RCB permet de supprimer les éventuelles vues directes et d'éviter des raccords délicats au droit du mur mitoyen ;

Considérant que le déplacement de la véranda s'accompagne de modifications de murs porteurs en façade arrière ;

Considérant que ces modifications mènent à créer un espace cohérent et lumineux ;

Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de type « 3 façades » avec son voisin du n°99 ;

Considérant, vu l'orientation des parcelles (n°97 au nord, n°99 au sud), que le bien sis au n°99 ne subira que peu de perte d'ensoleillement ;

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

Considérant qu'il convient néanmoins de rehausser le mur mitoyen au minimum de 15 centimètres afin de se conformer au règlement communal sur les bâtisses ;

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 déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la hauteur des lucarnes dépasse 2m ;

Considérant que les lucarnes sont implantées sur la limite mitoyenne, que le mur mitoyen est rehaussé sur chaque côté de la toiture afin de leur servir d'appui ;

Considérant que les lucarnes s'implantent dans une toiture à trois versant, que leur largeur est donc relativement limitée, ce qui amoindrit leur impact visuel ;

Considérant que le bâtiment voisin au n°97 dispose d'une large lucarne sur chaque pente de toiture, implantées à environ 40cm des limites mitoyennes ;

Considérant que la construction des lucarnes est liée à l'aménagement du grenier en 4ème chambre à coucher ;

Considérant en effet que la lucarne avant abrite le dressing de la chambre, tandis que la lucarne arrière abrite la salle de bain privative de la nouvelle chambre ;

Considérant que la lucarne arrière présente une superficie vitrée relativement restreinte pour la taille de la lucarne, ce qui amoindrit les éventuelles nuisances liées aux vues vers l'intérieur d'ilôt ;

Considérant que la présence d'une chambre et d'une salle de bain supplémentaire est de nature à améliorer le confort du logement ;

Considérant que la chambre est conforme aux prescrits du titre II du RRU concernant les normes minimales d'habitabilité ; qu'il s'agit d'un espace de qualité ;

Considérant que la création des lucarnes permet un aménagement des combles qualitatif, permettant de libérer un espace généreux pour l'aménagement de la chambre proprement dite ;

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

Considérant que le projet prévoit également l'isolation de la lucarne existante implantée sur la pente latérale de la toiture ;

Considérant que la légende présente quelques imprécisions aux points suivants :

- 1.3 : le matériau formant le revêtement de la lucarne n'est pas indiqué

- 2.4 : la teinte des menuiseries n'est pas précisé

- 4.4 : le matériau formant les rives de lucarne n'est pas indiqué

Considérant que l'architecte précise en séance que les revêtements (1.3) et rives (4.4) de lucarnes seront composées d'aluminium, de teinte gris foncé, que la teinte des menuiseries (2.4) est en bois brun naturel et que les châssis du sous-sol situés à côté de la porte de garage sont quant à eux de ton blanc ;

Considérant qu'il convient de préciser ces informations sur les plans ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- rehausser le mur mitoyen du rez-de-chaussée au minimum de 15 centimètres afin de se conformer au règlement communal sur les bâtisses

- préciser les matériaux utilisés pour les revêtements (1.3) et rives (4.4) de lucarnes, ainsi que la teinte des menuiseries (2.4) 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 et toiture - lucarnes (titre I, art. 6) liées à la véranda 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 17357 – Demande de la S.A. CSAB pour mettre en conformité la transformation de bureaux situés en intérieur d'ilot en maison unifamiliale, rue des Trois Ponts 8

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité la transformation de bureaux situés en intérieur d'ilot en maison unifamiliale

ENQUETE : du 12/12/2019 au 26/12/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)

AUDITION : Monsieur DEMORTIER, le demandeur et Monsieur JESUS GOMEZ, 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 la transformation de bureaux situés en intérieur d'ilot en maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte exclusivement sur la mise en conformité du changement d'affectation de bureaux en une maison unifamiliale en intérieur d'ilot ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/12/2019 au 26/12/2019 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'ilot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la demande porte sur une construction située en fond de parcelle ;

Considérant que cette construction, une maison unifamiliale, date de 1925 et précède la construction de l'immeuble à front de rue, datant, elle, de 1993 ;

Considérant que le permis délivré en 1993 portait également sur le changement d'affectation de la maison en bureau ;

Considérant qu'il s'agit aujourd'hui de revenir à une situation initiale, à savoir une maison unifamiliale ;

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 à l'arrière du 1^{er} étage a été fermée et dépasse dès lors les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que l'ensemble du séjour et de la salle à manger ne dispose d'une surface nette éclairante que de 4,69 m² au lieu de 9,9m² (pour une superficie de 49,74 m²), soit moins d'1/5^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant que la terrasse existante à l'arrière du 1^{er} étage a été fermée ; qu'il s'agit d'une terrasse ouverte en situation de droit ;

Considérant qu'il convient de supprimer les châssis de la terrasse afin de créer un espace ouvert ;

Considérant que cette modification permettra d'apporter plus de lumière à la pièce du séjour/salle à manger et de tendre au respect du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel ;

Considérant que cette terrasse existe depuis la construction de la maison unifamiliale ;

Considérant dès lors que 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 d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la maison unifamiliale comporte 2 chambres d'une superficie de 12,19 m² (chambre 1) et de 11,69 m² (chambre 2) ainsi qu'un séjour présentant une superficie de 50,69 m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) en ce qu'aucune chambre ne dispose d'un minimum de 14 m² imposés par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un immeuble existant ; que ce déficit par rapport au minimum imposé n'est que de 1,71 m² ;

Considérant que la deuxième chambre dispose de plus de 9m² (11,69m²) ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article. 3 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale habitable est minime et acceptable ;

Considérant que la maison unifamiliale dispose de deux accès, la première depuis l'entrée de l'immeuble à front de rue, via la galerie latérale construite entre l'immeuble et la maison unifamiliale, et le second depuis le parking du rez-de-chaussée, via un escalier ;

Considérant que le local qui accueillait le secrétariat du bureau en situation existante fait partie intégrante du logement unifamilial de la maison arrière en situation projetée ; qu'il s'agit donc d'un grand vestibule ;

Considérant que la propriété de la maison arrière comprend également deux emplacements de stationnement situés dans la cour ;

Considérant que le demandeur précise en séance que ces emplacements de stationnement sont inutilisables, vu la disposition des lieux (colonnes de béton, faible largeur disponible) ;

Considérant qu'il convient dès lors de supprimer ces deux emplacements de stationnement ;

Considérant que l'espace inutilisé peut alors être mis à disposition des occupants du logement unifamilial sis dans la maison arrière ;

Considérant que l'accès aux trois emplacements de stationnement du rez-de-chaussée arrière doit être garanti ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer les deux emplacements de stationnement à l'avant de la cour
- supprimer les châssis de la terrasse au 1^{er} étage afin d'avoir une espace ouvert et de rouvrir la terrasse

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), d'éclairage naturel (titre II, art. 10) et de superficies minimales (titre II, art. 3) sont acceptées, 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.

11^{ème} OBJET

Dossier 17399 – Demande de Keen Management SPRL pour mettre en conformité un immeuble mixte (commerce et logements), chaussée de Wavre 1133

- ZONE :** au PRAS : zone mixte, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
au PPAS n° 6 (A.R. du 08-02-1985) : zone d'habitation, commerce et industrie et zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée
- DESCRIPTION :** mettre en conformité un immeuble mixte (commerce et logements)
- ENQUETE :** du 14/11/2019 au 28/11/2019. 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
- AUDITION :** M. ACHRAYH, le demandeur, Messieurs MAHIEU et LANG, les architectes.

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 liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement et en zone d'habitation, commerce et industrie et zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08-02-1985 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un immeuble mixte (commerce et logements) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La création de balcons pour les logements du 1^{er} et 2^{ème} étage
- La transformation d'une salle de bain au premier étage en bureau accessoire au commerce du rez-de-chaussée
- La modification de la façade avant, au rez-de-chaussée
- La création d'un escalier dans la partie arrière du bâtiment, liant le rez-de-chaussée et le premier étage

- Divers travaux intérieurs (cloisons et murs porteurs)

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 14/11/2019 au 28/11/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été reporté lors de la commission du 12/12/2019, en attente des compléments demandés dans l'accusé complet ;

Considérant que lesdits compléments ont été apportés le 20/12/2019 ;

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 projet prévoit la transformation de la toiture en pente en matériau léger du balcon du deuxième étage par une toiture plate, sur 2,05m de profondeur; que cette nouvelle toiture dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant cependant que cette toiture plate s'adosse, à droite, dans une annexe existante qui la masque entièrement à la vue du voisin sis au n°1131 ; qu'elle est située à plus de 7m de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'il s'agit du remplacement d'une structure existante par une autre d'un type différent, mais que l'emprise au sol des deux structures est identique ;

Considérant par conséquent que cette toiture plate 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 minimales et acceptables;

Considérant que la transformation de la salle de bain du logement du premier étage en bureau annexe au commerce du rez-de-chaussée constitue une suppression partielle de logement en zone mixte ;

Considérant que la demande est conforme à la prescription 0.12 7° du Plan Régional d'Affectation du sol, en ce qu'elle a été soumise aux mesures particulières de publicité et que le projet vise à l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial ;

Considérant que la salle de bain est déplacée dans un autre local (bureau) du logement ;

Considérant que le logement du premier étage voit sa superficie diminuée de 85,89m² à 75,56m² ; que cette superficie reste supérieure aux 65m² minimum par logement imposés par le PPA n°6 ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de cloisons et la modification de baies aux premier et deuxième étages ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) en ce que le pièce où se situe le WC donne directement dans le salon, suite à la démolition des cloisons susmentionnées et ce tant au logement du premier étage qu'à celui du deuxième étage ;

Considérant que, pour les deux logements, la porte de la salle d'eau contenant le WC est séparée du séjour par le couloir de distribution ;

Considérant que l'écart entre les deux espaces est suffisant pour prévenir les éventuels désagréments liés à l'absence de sas fermé ;

Considérant que la dérogation en matière de WC (titre II, art. 8) est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la modification de la façade avant, au rez-de-chaussée ;

Considérant que la modification vise à supprimer le sas d'entrée ouvert et situé en recul de la façade avant et à créer deux entrées distinctes sur le front de bâtisse : l'une pour les logements et l'autre pour le commerce ;

Considérant que les châssis actuels du rez-de-chaussée sont en aluminium gris, alors que les châssis des étages sont en PVC blanc ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis du rez-de-chaussée par des châssis en PVC blanc, ce qui permet d'uniformiser la composition de la façade ;

Considérant qu'il conviendra de prévoir des châssis de qualité en PVC structuré ; sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation visibles ;
Considérant que le projet prévoit la création d'un escalier dans la partie centrale du bâtiment, liant le rez-de-chaussée et le premier étage ;
Considérant que cet escalier permet de créer une liaison directe entre les locaux du commerce sis au rez-de-chaussée et ceux sis au premier étage ;
Considérant que cela permet également de partitionner correctement l'ensemble bâti en opérant une distinction claire entre les espaces liés à l'activité commerciale et les espaces dédiés aux logements ;
Considérant qu'il s'agit donc d'une transformation participant au bon aménagement des lieux ;
Considérant que deux lanterneaux sont supprimés dans la portion de toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée liant le bâtiment avant au bâtiment arrière ;
Considérant que la parcelle est entièrement construite ;
Considérant que la création de toiture végétalisée sur cette portion de toiture permettrait d'améliorer l'intérieur d'ilot et d'offrir aux logements présents sur la parcelle une vue plus agréable ;
Considérant qu'il est indiqué dans les plans que les locaux du rez-de-chaussée avant sont dédiés au commerce, les locaux du rez-de-chaussée arrière utilisés en atelier dépendant du commerce et les locaux du 1^{er} étage arrière en annexe au commerce ;
Considérant que le type de commerce qui sera installé n'est pas précisé;
Considérant dès lors que la première utilisation du commerce sera considérée comme un changement d'utilisation et donc soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Prévoir une toiture verdurisée sur la portion de toiture plate au-dessus du garage**
- **Prévoir un type de châssis structuré, sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation visibles pour les nouveaux châssis du rez-de-chaussée**

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 WC (titre II, art. 8) 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.
