



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

30/01/2020

Présents/Aanwezig :

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

Absentes-excusées/afwezig-verontschuldigd :

Madame S. de VOS, Madame F. CORDIER, membre BDU-Patrimoine culturel

1^{er} OBJET

Dossier 17507 – Demande de Monsieur et Madame DEREMINCE - PIERARD pour modifier le permis d'urbanisme 17.341 (lucarne arrière), rue François Bekaert 15

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

DESCRIPTION : **modifier le permis d'urbanisme 17.341 (lucarne arrière)**

ENQUETE : du **02/01/2020** au **16/01/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur DEREMINCE, le demandeur.

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

Avis favorable pour les motifs suivants :

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 modifier le permis d'urbanisme 17.341 (lucarne arrière) ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur l'agrandissement de la lucarne autorisée sur toute la largeur de la façade arrière ;
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 02/01/2020 au 16/01/2020 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 – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la largeur de la lucarne projetée s'étend sur plus des 2/3 de la largeur de la façade ;
Considérant que cette dérogation est motivée par la nécessité d'optimiser l'occupation du dernier étage de l'habitation ;
Considérant cependant qu'à la lecture des plans, les espaces du grenier (chambre, dressing, salle de bain, couloir) sont rigoureusement identiques en situation existante et en situation projetée, à l'exception du local chaufferie qui est ainsi agrandi ;
Considérant que l'espace chaufferie prévu dans le permis d'urbanisme 17.341 est réduit et peu ergonomique ;
Considérant que l'agrandissement de la lucarne permet d'accueillir plus d'équipements techniques dans le grenier, ce qui libère de l'espace dans les étages inférieurs et profite aux locaux habitables ;
Considérant que l'agrandissement de la lucarne nécessite le rehaussement de 2,51m du mur mitoyen avec le n°17 ;
Considérant que la façade arrière est orientée au sud ; que la configuration des parcelles induit l'absence de perte d'ensoleillement pour les fonds voisins ;
Considérant que la zone de cours et jardin est peu profonde (environ 6m) ;
Considérant le bien faisant l'objet de la présente demande et son voisin du n°17 sont deux petites maisons unifamiliales implantées entre deux immeubles à appartement plus haut construits sur les coins de l'îlot ;
Considérant l'absence de vis-à-vis entre les maisons et les immeubles susmentionnés ;
Considérant également l'absence de lettres de réclamations introduites par le voisinage ;
Considérant par conséquent que l'agrandissement de la lucarne 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 et de toiture - lucarne (titre I, art. 6) est acceptable ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

2^{ème} OBJET

Dossier 17499 – Demande de Madame CASPERS pour créer une lucarne en façade arrière, aménager les combles, modifier les façades et mettre en conformité une maison unifamiliale sise avenue Jean François Leemans 53

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

DESCRIPTION : **créer une lucarne en façade arrière, aménager les combles, modifier les façades et mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades**

ENQUETE : du **02/01/2020** au **16/01/2020**. 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 articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet), 4 (zone de recul et zone latérale non-

aedificandi - clôtures et avant-corps) et 12 (chêneaux) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

AUDITION : Madame CASPERS, la demanderesse, Madame JIN, 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 créer une lucarne en façade arrière, aménager les combles, modifier les façades et mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que le bien est une maison de type trois façades, mitoyenne avec le n°55 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une lucarne en toiture arrière et l'aménagement des combles
- la modification des façades (remplacement de l'enduit gris clair par un enduit blanc, modification de tous les châssis bois ou PVC blanc par des châssis en aluminium gris anthracite, la mise en peinture de la porte d'entrée et de la porte de garage en gris anthracite)
- la mise en conformité de différents travaux (fermeture du porche d'entrée, lucarne en toiture avant, aménagement d'un bureau au rez-de-chaussée, modification des baies en façade arrière, au deuxième étage, création d'un escalier reliant le premier étage au jardin en façade arrière, imperméabilisation partielle de la zone de recul, placement d'un abri de jardin non dispensé de permis) ;

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 02/01/2020 au 16/01/2020 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 aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) en ce qu'une zone de 14,94m² est couverte de gravier et non plantée en pleine terre ;

Considérant que le demandeur justifie la présence de la zone en gravier par la nécessité d'avoir un accès pour l'entretien et la maintenance des zones plantées ;

Considérant cependant que cette zone sert au stationnement d'un véhicule en zone de recul, ce qui est démontré par les photographies aériennes de 2018, 2017 et 2015 ;

Considérant que la taille de la zone de recul (100m²) ne nécessite pas un entretien justifiant la présence d'un véhicule ; qu'un accès piéton est suffisant et qu'au surplus la portion de la zone de recul située devant la façade latérale est déjà accessible depuis l'allée de garage ;

Considérant que les zones de recul plantées participent à l'embellissement du cadre de vie ;

Considérant que les dérogations ne sont pas acceptables pour cet objet, qu'il convient de retirer les gravier et de remettre une zone de pleine terre et plantée ;

Considérant qu'il convient également de rappeler que les zones de recul et les allées de garage ne sont pas des places de parking ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que la zone de recul n'est pas clôturée à l'alignement par un muret ;

Considérant que la zone de recul est clôturée partiellement par une haie, qu'il subsiste une portion d'environ 2,8m qui n'est pas clôturée, au droit de la zone en gravier ;

Considérant que la zone en gravier va être amenée à redevenir une zone plantée ;

Considérant qu'il convient d'empêcher le stationnement de véhicules sur ladite zone et de proposer un aménagement permettant de clôturer entièrement la zone de recul ;

Considérant que si le règlement prévoit un muret en maçonnerie, il est envisageable de prolonger la haie existante afin de prolonger la clôture existante ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de clôtures et avant-corps (art. 4) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la superficie imperméable de l'accès au garage et de l'accès à la porte d'entrée a été agrandie ; qu'en effet en situation de droit ladite superficie se limitait à 10m² (bandes pour les roues des véhicules + accès à la maison) tandis qu'en situation projetée la superficie est portée à 22m² ;

Considérant que cela ne représente donc que 22% de la superficie totale de la zone de recul ; que cela permet de garantir un accès aisé aux entrées de l'immeuble ;

Considérant que la présence de l'allée piétonne le long de la façade latérale peut se justifier par la nécessité d'un accès pour l'entretien et le nettoyage des façades ; que les plans d'archives indiquent de plus la présence d'une allée en dalles de pierre indépendante au même endroit ;

Considérant que la demande a également pour objet de créer une lucarne en toiture arrière et d'aménager les combles en y installant une chambre à coucher dotée d'une salle de bain privative ;

Considérant que cela porte à trois le nombre de chambres de la maison ;

Considérant que la chambre est spacieuse (superficie de 20m²), qu'elle est conforme aux prescrits du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité (titre II) ;

Considérant que la lucarne créée en pente arrière de la toiture est conforme aux prescrits du règlement régional d'urbanisme (titre I, art. 6) ; qu'il est observé un recul de 45cm par rapport au voisin du n°55 quant à son implantation ;

Considérant cependant que la lucarne démarre à l'arête du toit à triple pente ; que cet aménagement est peu esthétique et ne facilite pas l'entretien de la toiture ;

Considérant qu'il convient de réduire la largeur de la lucarne de 20cm pour s'écarter de l'arête du toit ;

Considérant que l'aménagement du grenier en chambre augmente le confort de la maison ;

Considérant que le projet prévoit de modifier l'aspect des façades en remplaçant l'enduit gris clair par un enduit blanc et les châssis existant en bois ou PVC blanc (en façade et en lucarne) par des châssis en aluminium gris anthracite, ainsi que la mise en peinture de la porte d'entrée et de la porte de garage en gris anthracite ;

Considérant que des garde-corps vitrés seront installés devant les châssis du premier étage et de la lucarne de la façade avant ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la corniche en PVC blanc va être remplacée par une corniche en zinc gris anthracite plutôt que simplement repeinte ;

Considérant que cette corniche en zinc sera dotée de chéneaux en métal, qu'ainsi la demande est conforme aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de chéneaux (art. 12) ;

Considérant que ces modifications tendent à harmoniser la composition de la façade et à moderniser l'habillage du bâtiment ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de l'aménagement d'un bureau pour profession libérale (orthodontiste) au rez-de-chaussée ;

Considérant que ce bureau est accessoire au logement, que la disposition intérieure de la maison ne soulève pas de conflit entre la fonction principale et la fonction accessoire ;

Considérant néanmoins qu'il convient de ne pas distinguer les deux fonctions dans le formulaire de demande de permis, cadre VII, et d'intégrer la superficie du bureau accessoire dans celle du logement ;

Considérant que le projet prévoit également la mise en conformité des baies du deuxième étage ;

Considérant que deux des trois fenêtres dudit étage, ainsi que la partie maçonnée entre elles, ont été enlevées et remplacées par un châssis à double ouvrant ;

Considérant que cette modification permet un apport plus conséquent de lumière naturelle dans la chambre ;

Considérant que le projet prévoit également la mise en conformité de la construction d'un escalier extérieur menant de la terrasse du premier étage au jardin ;

Considérant que cet escalier permet une liaison directe entre les espaces de vie et le jardin;

Considérant que l'escalier extérieur, adossé en partie au mur mitoyen de gauche, dépasse celui-ci d'1,8m, que cela nécessite le placement d'un pare-vue en bois ;

Considérant que ce pare-vue est placé sur l'escalier, à 15cm de la limite mitoyenne ;

Considérant que la taille de ce pare-vue sera limitée ; qu'un tel aménagement est nécessaire pour garantir l'intimité entre les deux parcelles sans porter préjudice à la propriété voisine ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité d'un abri de jardin non dispensé de permis d'urbanisme ;

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 en effet qu'outre sa taille (10,57m²), l'abri n'est pas implanté à la distance minimale requise par l'article 21 1° b) de l'arrêté de minime importance ;

Considérant l'absence de plainte du voisinage et de remarques lors de l'enquête publique ;

Considérant que l'abri de jardin n'a qu'une hauteur de 2,38m ; qu'il ne dépasse pas des haies installées sur les limites mitoyennes ;

Considérant dès lors que son existence n'est pas de nature à générer des nuisances au voisinage ; que l'atteinte portée à l'intérieur d'îlot est acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer les graviers de la zone de recul devant la façade latérale, remettre une zone de pleine terre et plantée et clôturer la zone de recul à l'alignement avec un muret ou une haie
- réduire la largeur de la lucarne de 20 cm pour s'écarter de l'arête du toit ;
- ne pas distinguer les deux fonctions dans le formulaire de demande de permis, cadre VII, et intégrer la superficie du bureau accessoire (équipement de santé) à celle du logement
- corriger les plans en prévoyant de maintenir une corniche débordante, en un matériau autre que du PVC.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de clôtures et avant-corps (art. 4) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et les dérogations au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) sont refusées.

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

3^{ème} OBJET

Dossier 17414 – Demande de Madame MORTIER pour agrandir et diviser une maison unifamiliale en deux logements, mettre en conformité la construction d'un abri de jardin et abattre dix arbres rue de la Vignette 148

ZONE : au PRAS : zone verte, zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir et diviser une maison unifamiliale en deux logements, mettre en conformité la construction d'un abri de jardin et abattre dix arbres

ENQUETE : du **02/01/2020** au **16/01/2020**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Madame MORTIER, la demanderesse, Madame HITTINGER, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone verte, 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 d'agrandir et de diviser une maison unifamiliale en deux logements, mettre en conformité la reconstruction d'un abri de jardin et abattre dix arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'agrandissement et la division d'une maison unifamiliale en deux logements
- la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée ;
- la rehausse de la toiture
- la création d'une terrasse à l'arrière du 1er étage
- la modification de la façade avant (remplacement de la porte d'entrée, de la porte de garage, et modification des baies situées au premier étage)
- la mise en conformité d'un abri de jardin
- l'abattage de dix arbres

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 du 02/01/2020 au 16/01/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la division d'une maison unifamiliale en deux logements ;

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

Considérant que le programme du projet est réparti comme suit :

- au rez-de-jardin : séjour, cuisine, salle d'eau et rangements du duplex 1
- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, 1 garage/atelier, 2 chambres et salle d'eau du duplex 1
- au 1er étage : séjour, cuisine et terrasse extérieure du duplex
- au 2^{ème} étage : 3 chambres et salle d'eau du duplex 2
- combles : mezzanine chambre 3 du duplex 2

Considérant que le projet prévoit la construction d'extensions à l'arrière du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée ;

Considérant que celles-ci viennent s'implanter entre 2 constructions existantes ;

Considérant que la construction de l'extension à l'arrière du rez-de-jardin permet l'aménagement d'une cuisine et d'une salle à manger confortables et donnant sur le jardin ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée permet l'aménagement de 2 chambres pour le duplex 1 ;

Considérant que ces extensions sont conformes aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant par conséquent que ces extensions ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le séjour du duplex du sous-sol et rez-de-chaussée présente une superficie de 54 m² et des chambres de 14 m² et 11 m² ;

Considérant la mise en œuvre d'un nouvel escalier intérieur pour relier le sous-sol et le rez-de-chaussée ;

Considérant que l'aménagement projeté au rez-de-chaussée (garage/atelier) prévoit le maintien d'un emplacement de stationnement ;

Considérant que le demandeur prévoit d'y installer une station de recharge pour véhicule électrique ;

Considérant que le séjour du duplex du premier et deuxième étage présente une superficie de 35m² et des chambres de 11, 13, et 18 m² ;

Considérant que les transformations intérieures permettent de créer des espaces ouverts, confortables et lumineux ;

Considérant que la demande porte également sur la rehausse du faîte de toiture afin d'augmenter le volume habitable sous combles ;

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

Considérant néanmoins que le profil projeté de la nouvelle toiture s'aligne à celui de la maison mitoyenne de gauche (n°146) ;

Considérant que cette construction mitoyenne la plus basse est une maison de gabarit R+2 à toiture plate ;

Considérant que la rehausse du faîte ne porte que sur une hauteur inférieure à 1m ;

Considérant que ces modifications permettent l'aménagement d'espaces plus confortables pour les chambres du deuxième étage ;

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 la demande prévoit également l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage ; que celle-ci s'adosse entièrement à la construction existante de droite ;

Considérant qu'elle est implantée en recul d'1,90m de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'elle permet l'aménagement d'un espace extérieur qualitatif pour le duplex 2 ;

Considérant cependant que celle-ci engendre des vues obliques non conformes au code civil vers la propriété mitoyenne de droite ; qu'il y a lieu de les supprimer vu qu'aucun accord n'est joint à la demande ;

Considérant également que la nouvelle baie de porte d'entrée est modifiée afin d'adapter le hall d'entrée aux deux futurs appartements et reprend les dimensions d'origine (avant la transformation de 1977) ;

Considérant que la hauteur de la baie de porte de garage vient s'aligner à celle de la baie de la porte d'entrée ;

Considérant que les baies des châssis du premier étage en façade avant sont également adaptées de manière à être alignées les unes aux autres ;

Considérant que les nouveaux châssis sont en aluminium de couleur gris quartz ;

Considérant que les tuiles de la toiture sont remplacées à l'identique, à savoir des tuiles de terre cuite de teinte rouge ;

Considérant que ces modifications tendent à harmoniser la composition de la façade et à moderniser l'habillage du bâtiment tout en s'intégrant discrètement au bâti environnant ;

Considérant que la façade avant est recouverte d'un enduit à la chaux de teinte blanc crème ;

Considérant qu'un encadrement des baies du rez-de-chaussée en béton de teinte beige gris est prévu ;

Considérant qu'un encadrement similaire pour les baies de l'étage permettrait de retrouver une composition de façade plus harmonieuse ;

Considérant que la demande vise également à rénover l'abri de jardin existant situé en zone de cour et jardin ;

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

Considérant que cet abri dispose d'une superficie de 38 m² ;

Considérant que cette taille pourrait être acceptable mais que les dimensions actuelles de l'abri sont excessives ; que la largeur de celui-ci ne permet pas un passage aisé et ne laisse que peu de distance entre celui-ci et les limites de propriété ;

Considérant que cet abri est prévu pour le dépôt de matériel divers et d'un espace vélos ; que des dimensions réduites permettraient de maintenir cette fonction tout en assurant un passage aisé d'une partie à l'autre du jardin et des retraits suffisants vis-à-vis des propriétés voisines ;
Considérant qu'un retrait latéral variable de minimum 2,00 m n'est pas conservé par rapport à la limite mitoyenne de gauche et droite ;

Considérant que la demande porte également sur l'abattage de dix arbres (2 ifs et 8 épicéas) ;
Considérant que ceux-ci sont implantés le long de la limite mitoyenne de droite, à une distance inférieure à 2m ;

Considérant que la demande comprend un plan indiquant les replantations prévues (neuf arbres d'essences diverses) ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le code rural en la matière ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- affiner et détailler les modifications de la façade avant et prévoir un encadrement des baies de l'étage
- réduire l'emprise de l'abri de jardin à 25m² en libérant des passages latéraux de 1,5m minimum
- placer un bac à plantes fixe dans le coin droit de la terrasse afin d'éviter les vues directes en direction du jardin voisin (n°150)
- aligner l'extérieur du bac de plantes situé du côté gauche de la terrasse, en façade arrière à l'axe du puits de lumière

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.

4^{ème} OBJET

Dossier 17463 – Demande de Monsieur et Madame de CARITAT - de CARTIER d'YVES pour construire un immeuble de 4 logements, boulevard des Invalides 95

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire un immeuble de 4 logements

ENQUETE : du **02/01/2020** au **16/01/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur), art.5 (hauteur de la façade avant), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins), art.10 (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade et éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- dérogation à l'article 5 du Règlement Communal sur les Bâtisses (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures)

AUDITION : Monsieur de CARITAT, le demandeur, Monsieur LEQUEUX, 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 ;

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble de 4 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'un immeuble de 4 logements sur 5 niveaux à front de rue, entre les immeubles mitoyens 97 et 93 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 02/01/2020 au 16/01/2020 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 modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions, en application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS ;

Considérant que la situation existante consiste en une maison unifamiliale et son jardin, situés en fond de parcelle et en intérieur d'îlot, à 55 m du boulevard des Invalides et un terrain plus étroit à front de rue ;

Considérant que la construction de l'immeuble de logements vient s'implanter sur cette parcelle à front de rue, entre les immeubles mitoyens 93 et 97 du boulevard des Invalides;

Considérant que l'immeuble de logement sera constitué comme suit :

- un rez-de-chaussée se composant de 4 caves, un garage vélo et un local poubelle jouxtant le passage carrossable,
- 4 niveaux comprenant chacun un logement deux chambres (les espaces de nuit étant placés au nord vers l'intérieur d'îlot et les espaces jour étant placés au sud, côté boulevard),
- une terrasse et un bow-window pour chaque logement, en saillie de la façade avant,
- un passage carrossable donnant accès à la maison unifamiliale en intérieur d'îlot,
- un jardinet en zone de recul ;

Considérant que l'immeuble projeté, de gabarit *R+4+toiture plate* vient s'implanter entre une construction (à gauche) qui présente un gabarit *R+4+toiture plate* et une construction de gabarit *R+3+toiture plate* à droite ;

Considérant que les 3 premiers étages sont inclus dans les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant néanmoins que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur de la façade avant n'est pas incluse entre celles des constructions de référence, la plus haute à gauche, et la plus basse à droite ;

Considérant que la hauteur de l'immeuble projeté est supérieure à celle de la construction mitoyenne la plus élevée de 82,5 cm et de 253 cm par rapport la construction mitoyenne plus basse (n°93) ;

Considérant que le projet engendre ainsi des rehausses conséquentes des 2 murs mitoyens ;

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

Considérant que l'immeuble de gauche présente déjà un gabarit plus élevé que la moyenne dans cette portion de la rue ;

Considérant que cet immeuble présente un gabarit similaire, mais que le niveau de son rez-de-chaussée est inférieur à celui du trottoir, de même que l'ensemble des constructions voisines ;

Considérant de plus que le niveau du rez-de-chaussée du projet est quant à lui surélevé, d'environ 90 cm par rapport au trottoir ;

Considérant que cette configuration vient encore augmenter l'impact du gabarit du projet ;

Considérant que le programme du projet prévoit l'aménagement de 4 unités de logements d'environ 60m² ;

Considérant que les logements sollicités présentent des conditions d'habitabilité minimales (séjour de 29,14 m², chambre 1 de 9 m² et chambre 2 de 14m²) ; qu'aucune mixité de type de logement n'est prévue dans le projet ;

Considérant en outre qu'une partie du séjour (plus de 3m²) des logements est aménagée dans un volume projeté en saillie du plan de la façade avant ;

Considérant que ce grand élément en saillie accueille également les balcons des logements sur 4 étages ;

Considérant que la demande déroge en conséquence aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue (titre I, art. 10) en ce que la largeur de l'oriel dépasse les 2/3 de la largeur de la façade (4,35 au lieu de 3,96m) et en ce que la saillie dépasse 1m (1,26m) ;

Considérant de plus que l'emprise de l'oriel dépasse les 2 plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne ;

Considérant que les terrasses étant aménagées à moins de 1,90m de la limite mitoyenne de gauche, le projet prévoit la pose d'un claustra afin de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant que cette configuration vient encore augmenter l'impact visuel de cet élément en saillie ;

Considérant dès lors que celui-ci est trop important et engendre des dérogations excessives au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que, sans ces oriels, les normes d'habitabilité des séjours des logements ne seraient pas respectées pour les logements 2 chambres tels qu'envisagés ;

Considérant également que, pour cette nouvelle construction, la descente des eaux pluviales n'est pas intégrée à l'épaisseur de la façade, en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales (titre I, art. 10) ;

Considérant que la modénature de la façade projetée et le gabarit de l'immeuble ne s'intègrent pas aux caractéristiques urbanistiques du bâti circonvoisin, vu le caractère répétitif et monotone de la façade avant ;

Considérant également que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'ascenseur (titre II, article 5) en ce que celui-ci ne prévoit pas d'ascenseur pour cet immeuble de quatre étages ;

Considérant en outre que le formulaire de demande renseigne une superficie totale, pour le terrain, de 1691,80m² ;

Considérant que cette superficie couvre en réalité l'ensemble des 2 parcelles, celle étroite à front de rue et celle en intérieur d'îlot, qui comprend la maison unifamiliale et son jardin ;

Considérant qu'il y a lieu de considérer que la parcelle sur laquelle vient s'implanter l'immeuble ne dispose que d'une superficie de 240m² ;

Considérant que, sur ces 240m², l'entièreté de la zone de cour et jardin (environ 110m²) est affectée à la circulation carrossable et au garage de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge dès lors aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) en ce que l'aménagement de la zone de cours et jardins ne vise pas le développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que le projet ne prévoit aucune zone plantée entre la façade arrière de l'immeuble et la parcelle en intérieur d'îlot et par conséquent aucun espace extérieur végétalisé et qualitatif pour ces 4 logements ;

Considérant également que le projet prévoit l'implantation d'une palissade intérieure en bois de 1,90m de haut entre le n°93 et 95 ; que le règlement communal sur les bâtisses prévoit que la hauteur des clôtures intérieures soit limitée à 1,80m ;

Considérant néanmoins qu'aucune réclamation n'a été formulée sur cette hauteur dérogatoire ;

Considérant également que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de collecte des eaux pluviales (titre I, art.16) en ce que le projet ne prévoit aucune citerne (de 33l/m²) ;

Considérant également l'absence de garage pour l'ensemble des 4 logements, en dérogation à l'art.6 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme ; que le seul garage présent sur la parcelle est affecté au logement unifamilial de l'intérieur d'îlot ;

Considérant en outre que l'on se trouve en zone C d'accessibilité, zone moyennement desservie en transports commun ;

Vu l'avis du SIAMU sur la demande ; que l'aménagement de l'intérieur d'îlot est dispensé de l'avis du SIAMU ;

Considérant le gabarit important, la configuration des volumes et leur impact visuel excessif, les accès problématiques à la parcelle d'intérieur d'îlot et le programme dense de l'immeuble projeté ;

Considérant le nombre et l'importance des dérogations au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que la demande traduit une surdensification de la parcelle ;

Considérant que la demande n'assure pas une bonne intégration du projet dans son environnement urbanistique et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art.5), de toiture-hauteur (titre I, art. 6), d'éléments en saillie sur la façade à rue (titre I, art. 10), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12), de collecte des eaux pluviales (titre I, art.16), d'ascenseur (titre II, article 5) et l'art.6 du titre VIII sont excessives et non acceptables ;

Avis défavorable.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis doit être refusé.

5^{ème} OBJET

Dossier 17388 – Demande de S.A. Immo - Sambre pour démolir un immeuble de bureaux et construire un hôtel de 99 chambres comprenant un parking de 32 emplacements, avenue Herrmann-Debroux 15A-15B-15C

ZONE :	au PRAS : zone administrative, zone d'habitation, le long d'un espace structurant
DESCRIPTION :	Démolir un immeuble de bureaux et construire un hôtel de 99 chambres comprenant un parking de 32 emplacements de stationnement
ENQUETE :	Du 02/01/2020 au 16/01/2020 , 21 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement : <ul style="list-style-type: none">- Le peu d'intégration du projet à son environnement, tant en terme de programme que de gabarit- La profondeur jugée excessive du bâtiment à construire et les incidences de cette profondeur sur la promiscuité avec les jardins et maisons avoisinantes ainsi que sur l'ensoleillement de ces propriétés- l'abattage des 6 arbres accroît encore la promiscuité susmentionnée- L'accroissement de la pression sur le stationnement en voirie induit par le projet, dont le nombre d'emplacements de stationnement prévus est insuffisant, et ce encore plus si le bâtiment de parking du 15C est démolit ou reconstruit

- Les nuisances sonores liées aux locaux techniques (poubelles, moteurs, pompes à chaleur, l'impact de la circulation de véhicules la nuit (phares)
- Les nuisances liées au changement d'affectation d'un immeuble de bureau occupé la journée en un hôtel, occupé nuit et jour

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application des prescriptions particulières 2.4. (hôtel d'une capacité de plus de 20 chambres), 2.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- dérogations aux articles 3 (implantation de la construction – mitoyenneté), 5 (hauteur de la façade avant), 11 (aménagement de la zone de recul) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

AUDITION :

M. KRAMER et VAN GOETHEM, représentant le demandeur, M. LACOURT et Mme DETOFFOL, les architectes, et Messieurs CHENU, NAJEM et COENRAETS, les conseils du demandeur, Maître BAEL, conseil de M et Mme WANG, M. et Mme LIBAU, M. et Mme KALAGHEICHI Messieurs DUSSART, HERMANS et HAINAUT, TALVA, les réclamants.

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

Considérant que le bien se situe en zone administrative, zone d'habitation, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de démolir un immeuble de bureaux et construire un hôtel de 99 chambres comprenant un parking de 32 emplacements de stationnement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de l'immeuble de bureau
- la reconstruction d'un hôtel de 99 chambres
- la modification des sous-sol des 3 immeubles 15A, 15B et 15C
- la suppression des 14 emplacements de stationnement à l'air libre
- le déplacement de la porte d'accès au sous-sol du parking de l'immeuble n° 15C et d'un escalier de secours et d'accès pompiers audit sous-sol,
- l'abattage de 6 arbres

Considérant que le présent projet est une modification de la demande introduite initialement le 12/02/2018 (n°16963) afin de construire un hôtel sur la parcelle ;

Considérant que la demande initiale (n°16963) portait plus précisément sur :

- la démolition de l'immeuble de bureaux existants et de sa terrasse arrière,
- la suppression des 14 emplacements de stationnement à ciel ouvert existants en zone de recul,
- la construction, hors-sol, d'un hôtel de 100 chambres de gabarit rez + 6, avec les chambres situées du 1er au 5ème étage, de 5 salles de réunions (6ème étage) et d'une terrasse en partie arrière,
- la construction, en sous-sol, d'une extension du parking pour porter le nombre total d'emplacements à 22, conformément au permis d'environnement existant, et avec accès au carrossable au parking existant de l'immeuble sis au n° 15C,

- le déplacement de la porte d'accès au sous-sol du parking de l'immeuble n° 15C et d'un escalier de secours et d'accès pompiers audit sous-sol,

- la suppression des conifères présents en fond de parcelle du n° 20 de l'avenue Chaudron,
- la condamnation de 8 fenêtres et d'une porte d'accès sur la façade arrière du n° 15A ;

Considérant que le dossier avait été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 mai 2018 au 17 mai 2018 et que 11 lettres de réclamations dont une comportant 8 signatures ainsi que deux pétitions, l'une de 27 signatures et l'autre de 20 signatures, ainsi qu'une demande de convocation à la commission de concertation avaient été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portaient principalement sur :

- l'opportunité du projet : du logement (un hôtel qui est aussi une activité économique) à la place de bureaux,

- les nuisances dues à un hôtel (bruit, odeurs, terrasse d'agrément avec vue sur les voisins, bar, ...),

- la demande de réduire la surface de la terrasse jusqu'à au moins 2 m du bord de l'immeuble avec délimitation par une balustrade pour limiter les vues plongeantes dans les jardins,

- le manque de standing de l'hôtel projeté, - la demande de protéger les riverains face à l'ampleur et la durée du chantier, - la perte d'ensoleillement pour les parcelles voisines (étage supplémentaire),

- l'inexactitude des limites de la parcelle faisant l'objet de la demande (portion du jardin de l'avenue Chaudron 20 incluse dans le projet, sans vente en négociation), - la demande de maintenir les arbustes du fond du jardin de l'av. Chaudron 20 servant d'écran végétal (vues et bruit),

- les nuisances en matière de stationnement, déjà saturé actuellement dans le quartier (avenue Chaudron, rue Schoonejans, sous le Viaduc, etc.),

- la demande de l'accord des pompiers concernant le passage de véhicules sous la terrasse,

- l'accès carrossable à l'hôtel trop étroit (problèmes pour les cars, les camions, impossibilité de doubler un véhicule stationné, ...)

Considérant qu'en date du 13 juin 2018, le Conseil de Mme WANG, propriétaire de la parcelle du n°20 avenue Chaudron, nous signale que cette dernière s'oppose, en toute hypothèse, à la cession d'une parcelle de sa propriété au demandeur du permis ;

Considérant que, de par ce fait, le projet tel que présenté n'est pas réalisable ; que la Commission de concertation n'a pu donc émettre un avis sur la présente demande ;

Considérant que la Commission a cependant émis une série de remarques sur le projet initial:

- vu la hauteur importante de l'immeuble existant, notamment par rapport aux constructions de l'avenue Chaudron, il y aurait lieu de ne pas rehausser l'immeuble
- vu l'impact des terrasses projetées à l'arrière de l'immeuble, vers l'intérieur d'îlot, il y aurait lieu de supprimer celles-ci ou de les aménager à l'avant de l'immeuble
- vu que le parking est commun à l'hôtel projeté et à l'immeuble de bureau existant du bâtiment 15A, le nombre d'emplacements de parking réservés à la clientèle de l'hôtel sera fortement réduit et très probablement insuffisant
- vu que la gestion des eaux prévue par le projet ne respecte pas le RRU, elle doit dès lors être revue
- vu le taux d'imperméabilisation élevé du projet et la volonté de la Région de limiter l'imperméabilisation des sols, ce taux pourrait être diminué, notamment en verdurant l'intérieur d'îlot
- vu le nombre d'emplacements de vélos placés en zone de recul, il y aurait lieu d'améliorer l'intégration paysagère de ceux-ci - vu le caractère monolithique de la façade, il y aurait lieu de revoir l'esthétique de celle-ci en y apportant animation et relief (jeu de vides et de pleins, cadres, décrochements ou autre)

Considérant également que le demandeur a fait part, par un courriel du 15 juin 2018, de son intention de remettre une demande modifiée à son initiative, excluant cette parcelle de son projet ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en application de l'article 177/1 du CoBAT (projet modifié : PU n°17388) en date du 20/12/2018 ;

Considérant que ceux-ci ont été soumis aux mesures particulières de publicité du 02/01/2020 au 16/01/2020 et que 21 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête, dont 14 lettres-types ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la profondeur jugée excessive du bâtiment à construire et les incidences de cette profondeur sur la promiscuité avec le jardin et maisons avoisinantes ainsi que sur l'ensoleillement de ces propriétés.
- l'abattage de 6 arbres accroîtrait encore la promiscuité susmentionnée ;
- l'accroissement de la pression sur le stationnement en voirie induit par le projet, dont le nombre d'emplacements de stationnement prévus est insuffisant, et ce encore plus si le bâtiment de parking du 15C est démoli ou reconstruit
- les nuisances sonores liées aux locaux techniques (poubelles, moteurs, pompes à chaleur, l'impact de la circulation de véhicules la nuit (phares)
- les nuisances liées au changement d'affectation d'un immeuble de bureau occupé la journée en un hôtel, occupé nuit et jour

Considérant que les plans modifiés prévoient :

- la réduction du gabarit à un rez+5 (au lieu de rez+6);
- l'augmentation du nombre d'emplacements de parking (16),
- le non empiètement sur la parcelle voisine (20 rue du Chaudron),
- la révision du système de gestion des eaux pluviales sur la parcelle,
- la limitation de l'imperméabilisation des sols,
- l'intégration des emplacements pour vélos dans un aménagement paysager de la zone de recul; ce qui constitue une nette amélioration par rapport à la situation existante ;

Considérant que le projet modifié a réduit le gabarit de l'immeuble en terme de hauteur mais pas en terme de profondeur;

Considérant que le projet demeure toujours dérogatoire, notamment aux articles 3 (implantation de la construction – mitoyenneté) et 5 (hauteur de la façade avant) du titre I du RRU ;

Considérant que l'implantation du bâtiment en retrait de plus de 8m par rapport à l'alignement rend la zone de cours et jardin étroite, développant notamment une profondeur de 5m à son point le moins profond ;

Considérant que les parcelles sises de l'autre côté de l'îlot, avenue Joseph Chaudron, ont également des zones de cours et jardin relativement peu profondes ;

Considérant en effet que le n°18 ne dispose d'aucune zone de cours et jardin ; que le n°20 a un jardin de 17m de profondeur et que les n°22 et 24 ont un jardin de 12m de profondeur ;

Considérant que le projet prévoit que le bâtiment à construire aura une profondeur de 15,66m, contre 12,54m pour le bâtiment actuel ; qu'il sera donc plus profond de 3,12m ;

Considérant que le futur bâtiment s'implantera sur le même alignement que le bâtiment actuel, que cette profondeur supplémentaire de 3,12m sera donc entièrement développée vers l'arrière de la parcelle ;

Considérant que l'augmentation de profondeur (de 12,54m à 15,66m) est excessive dans un angle aigu, porte atteinte aux des constructions voisines par la promiscuité qu'elle génère ;

Considérant que la fermeture des baies en façade arrière dans l'immeuble du 15 A n'est pas une solution admissible pour résoudre les problèmes de vis-à-vis ;

Considérant que le projet indique la présence de 32 places de stationnement en sous-sol sur la parcelle ;

Considérant que sur ces 32 emplacements, il y a deux emplacements PMR et deux emplacements motos ;

Considérant que la parcelle contient actuellement 22 emplacements de parking couvert et 14 emplacements à l'air libre, destinés aux employés du bureau du n°15A ;

Considérant que le projet ne rajoute donc de façon nette que 6 emplacements de stationnements classiques, 2 emplacements PMR et 2 emplacements motos, mais que 14 emplacements sont supprimés à l'air libre ;

Considérant qu'il y a donc au total une diminution de 8 emplacements de stationnement sur la parcelle ;

Considérant qu'il est néanmoins précisé que l'intégralité des emplacements de stationnement présents sur la parcelle sera affectée à l'hôtel ; que les employés du bureau du 15A bénéficieront des emplacements de stationnements situés dans le bâtiment de parking sis au 15C ;

Considérant que cette déclaration du demandeur induit un lien fonctionnel entre le parking sis au 15C et le parking sis au 15A/15B ;
Considérant la présence d'un lien géographique entre les deux parking, puisque l'accès au n°15C ne peut se faire que via le parking du 15A/15B ;
Considérant que ces deux parking forment donc une seule unité technique et géographique ;
Considérant dès lors qu'une demande de permis mixte aurait dû être introduite ;
Considérant que, nonobstant ce défaut de procédure, il n'est pas opportun de tenir compte des emplacements de stationnements situés sur une autre parcelle que celle du projet ; qu'en effet le lien contractuel permettant la mise à disposition des emplacements de stationnement peut être révoqué et qu'aucun contrat de bail n'est joint au dossier ;
Considérant que le rapport d'incidence indique la nécessité de disposer de 35 emplacements de stationnement classiques pour la seule fonction hôtelière ;
Considérant qu'au regard de ces informations, le nombre d'emplacements de stationnement classiques requis sur la parcelle serait donc de 71 ; que le projet ne remplit donc cet objectif qu'à hauteur de 39,4% ;
Considérant qu'on peut donc estimer l'accroissement de la pression de stationnement en voirie à hauteur de 43 véhicules ;
Considérant que le stationnement en voirie est déjà saturé dans les rues avoisinantes ;
Considérant donc que le volet mobilité du dossier n'est pas satisfaisant ;
Considérant que le projet n'empiète plus sur la parcelle du n° 20 de la rue Chaudron ;
Considérant que le projet prévoit désormais une citerne d'eaux pluviales d'une capacité de 8.8 m³ et un bassin d'orage d'une capacité 45 m³ ;
Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13), en ce que la zone de jardin n'est perméable qu'à 43,4%, alors que l'article 13 impose une superficie perméable d'au moins 50% ;
Considérant cependant que, désormais, la terrasse du rez-de-chaussée est végétalisée en grande partie; ce qui améliore l'intérieur d'îlot et réduit les problèmes de promiscuité ;
Considérant que le projet justifie l'abattage des conifères par la proximité des façades des bâtiments ainsi que le chantier mais qu'il convient de maintenir ou à défaut replanter un minimum d'arbres à haute tige ;
Considérant que le projet prévoit une façade presque sans relief ni jeu de forme, de matériaux ou de couleur ;
Considérant que la façade sera majoritairement revêtue d'un parement en béton architectonique de couleur grise ;
Considérant que la façade projetée est trop monolithique et nécessite d'être affinée ;
Considérant que le bâtiment projeté est de dimension importante (gabarit de R+5, largeur de 38,43m) ; que son aspect visuel aura un grand impact sur la voirie ;
Considérant que l'immeuble a été avantageusement réduit d'un niveau en hauteur ;
Considérant cependant qu'un retrait au dernier étage permettrait de mieux intégrer l'immeuble dans son contexte environnant ;
Considérant ainsi que le travail sur la façade doit s'accompagner d'un retrait à rue du dernier étage afin créer un jeu de volumes ;
Considérant que dans le cadre du Plan d'Aménagement Directeur Herrmann-Debroux, il est prévu de démolir le viaduc et de réaménager l'avenue Herrmann-Debroux en boulevard urbain ;
Considérant qu'il convient de veiller à la qualité architecturale et esthétique des bâtiments implantés le long de ce futur boulevard urbain, afin de garantir la qualité du cadre de vie après la démolition du viaduc ;
Considérant que les conditions à apporter aux projets sont telles qu'elles dépassent le cadre de l'article 191 du CoBAT ;
Considérant en particulier que la réduction de la profondeur du bâtiment nécessite de revoir l'emplacement des noyaux de circulation et implique une réduction substantielle du nombre de chambres ;
Considérant, en outre, l'absence d'introduction d'un permis d'environnement de classe 1B ;

AVIS DEFAVORABLE.

6^{ème} OBJET

Dossier 17379 – Demande de Monsieur et Madame WOUTERS-LALEMANT pour mettre une maison unifamiliale 2 chambres en conformité sise avenue de l'Eglise Saint-Julien 51

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre une maison unifamiliale 2 chambres en conformité

ENQUETE : du **02/01/2020** au **16/01/2020**, Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement les nuisances liées à la terrasse arrière (vues directes, perte d'ensoleillement). Il est demandé de réduire de la profondeur de la terrasse et de ne pas mettre de pare-vue au-delà du mur mitoyen existant.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation aux art.4 (profondeur de la construction) et 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 : Monsieur et Madame WOUTERS-LALEMANT, les demandeurs, Monsieur FOCANT, 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 2 chambres en conformité ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité des travaux suivants :

- construction d'une extension sur 3 niveaux
- construction d'une terrasse surélevée dans le jardin, de plain-pied avec le rez-de-chaussée
- percements du mur porteur en façade arrière, au sous-sol
- construction d'un abri de jardin non dispensé de permis
- modifications de la façade avant et des menuiseries

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 02/01/2020 au 16/01/2020 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les nuisances liées à la terrasse arrière (vues directes, perte d'ensoleillement); qu'il est demandé de réduire la profondeur de la terrasse et de ne pas mettre de pare-vue au-delà du mur mitoyen existant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional en matière de toiture – hauteur (Titre I, art. 6) en ce que l'extension construite à l'arrière des rez, 1^{er} et 2^{ème} étages dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus élevé (n°53) ;

Considérant que les rehausses des murs mitoyens engendrés par la construction des extensions ont une superficie triangulaire de 1,33m² ; qu'il s'agit donc d'une dérogation relativement peu importante ;

Considérant que ces extensions ne portent la profondeur totale de la maison qu'à 11m ;

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

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

Considérant 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 les extensions permettent l'installation d'une cuisine au rez-de-chaussée et d'une salle de douche à chaque étage ;

Considérant que cela permet de libérer de l'espace à l'intérieur du bâtiment au profit des locaux de vie ;

Considérant que la présence de salles de bain spacieuses (10,7m²) augmente le confort de la maison ;

Considérant cependant que leur localisation bloque de lumière naturelle les pièces centrales des premiers et second étages ;

Considérant néanmoins que les pièces centrales sont aménagées en salle de jeux, dressing ou bureau ; qu'il ne s'agit pas de locaux habitables ;

Considérant que la maison ne contient dès lors que deux chambres ;

Considérant que tout réaménagement intérieur tendant à rajouter des chambres au logement sera soumis à permis ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (Titre I, art. 6) en ce que la profondeur de la terrasse surélevée dans le jardin dépasse de 2,5m celle de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la terrasse porte la profondeur totale du rez-de-chaussée à 15,72m ;

Considérant que la terrasse s'adosse en partie à un mur mitoyen existant (à droite) ; que celui-ci n'existe que sur les deux premiers mètres de la terrasse ;

Considérant qu'à gauche, la terrasse observe un recul d'1,9m par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant que le placement d'un pare-vue au droit de la terrasse est indispensable afin de limiter les vues directes vers le fonds voisin de droite ;

Considérant que la profondeur de la terrasse dépasse de plus de 7m la construction mitoyenne la moins profonde ;

Considérant également que le placement d'un pare-vue génère une perte d'ensoleillement en fin de journée sur le fonds voisin de droite ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la profondeur de la terrasse pour la partie située à moins d'1,9m de la limite mitoyenne en vue de réduire son impact sur la propriété mitoyenne de droite ;

Considérant qu'il convient dès lors de modifier les plans en ce sens et de proposer un nouvel aménagement pour la terrasse et l'escalier d'accès au jardin ;

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

Considérant que le projet prévoit également le percement de plusieurs baies dans le mur porteur du sous-sol, vers le jardin ;

Considérant que ces percements permettent d'apporter de la lumière naturelle dans les caves ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité d'un abri de jardin non dispensé de permis ;

Considérant qu'outre sa taille (26m²), l'abri n'est pas installé à la distance minimale des limites mitoyennes requise par l'article 21 1° b) de l'arrêté de minime importance ;

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 fond de la parcelle, mitoyen avec les n°14 et 16 de l'avenue Guillaume Lefever, présente un mur de soutènement nécessaire à la retenue des terres, vu la différence de niveau entre les terrains sis avenue Guillaume Lefever et ceux de l'avenue de l'Eglise Saint Julien ;

Considérant que l'abri de jardin vient s'adosser contre ce mur de soutènement ;

Considérant dès lors que l'atteinte à l'intérieur d'ilot est relativement limitée ;
Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de la façade avant, de la porte d'entrée et des châssis de la façade avant ;
Considérant qu'il s'agit d'une construction datant de 1930 ;
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 qu'en situation de droit, tous les châssis de la façade avant présentent une imposte dotée de divisions, alors que les châssis à mettre en conformité présentent des impostes sans division ou pas d'imposte, dans le cas des châssis du deuxième étage ;
Considérant que la porte d'entrée voit également son imposte à division changée en imposte sans division ; que la porte placée présente un dessin différent de celui prévu à l'origine ;
Considérant cependant que la porte reste majoritairement vitrée ;
Considérant que les plans mentionnent des châssis et une porte d'entrée en bois blanc ;
Considérant que le demandeur déclare en séance que ceux de la façade avant sont en PVC blanc ;
Considérant que si le placement de châssis en PVC peut s'envisager, les modèles dont la mise en conformité est demandée présentent peu de qualités esthétiques ;
Considérant qu'il convient donc de prévoir des châssis en bois ou PVC structuré sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation visibles s'inspirant des division et dessin de ceux d'origine ;
Considérant que la façade à mettre en conformité présente une fausse balustrade en pierre sous les châssis du bel étage ; que ces éléments ne sont pas prévus au plans d'origine ;
Considérant qu'il s'agit d'une modification vraisemblablement réalisée à la construction du bien ; que cette modification est de nature à apporter du cachet à la façade ;
Considérant que, moyennant ces modifications, la transformation de la façade avant s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire la profondeur de la terrasse réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée en respectant un retrait d'1,9m avec la limite mitoyenne de droite pour la partie de la terrasse dépassant le mur mitoyen existant et modifier l'escalier en conséquence
- prévoir des châssis en bois ou PVC structuré sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation visibles s'inspirant des division et dessin de ceux d'origine

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.

7^{ème} OBJET

Dossier 17428 – Demande de Monsieur et Madame VERLEYEN-BRABON pour mettre en conformité une maison unifamiliale (extensions, terrasse, châssis), chaussée de Wavre 1748

ZONE : au PRAS : Zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité une maison unifamiliale (extensions, terrasse, châssis)

ENQUETE : du **02/01/2020** au **16/01/2020**, 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 des constructions), 6 (toiture - hauteur), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses
- application des art. 207 §1. al4 (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) et 237 (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) du COBAT

AUDITION : Monsieur et Madame VERLEYEN-BRABON, les demandeurs, Madame GRUDZIEN, l'architecte.

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

8^{ème} OBJET

Dossier 17502 – Demande de la S.P.R.L. WHITEHOUSE pour transformer une maison unifamiliale sise rue du Docteur 51

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du **02/01/2020** au **16/01/2020**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur GENDARME, demandeur et 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 transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- transformer les extensions du rez-de-chaussée
- aménager les combles, construire une lucarne et modifier les escaliers
- supprimer un abri de jardin en fond de parcelle

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 02/01/2020 au 16/01/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée dépasse le voisin le plus profond de 1,4m et le voisin le moins profond de 4,25m ;

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 jardin est situé en surplomb du rez-de-chaussée ; qu'une cour anglaise d'un niveau inférieur de 1,2m à celui du jardin relie le bâtiment et le jardin ;

Considérant que l'extension projetée s'implante dans cette cour anglaise, qu'elle s'adosse à des murs existants sur les deux limites mitoyennes ;

Considérant que l'extension projetée s'inscrit intégralement dans les profils de ces murs ;

Considérant l'absence de perte d'ensoleillement pour les voisins ;

Considérant que la différence de niveau entre le jardin et l'extension projetée tend à amoindrir l'impact de celle-ci ;

Considérant par conséquent que l'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 que l'extension abrite le séjour ; qu'une baie vitrée est prévue en façade arrière et que des fenêtres sont installées dans la toiture de l'extension ;

Considérant que la construction de cette extension s'accompagne de démolition de murs porteurs et d'agrandissement de baies au rez-de-chaussée ; que cela permet de créer un espace ouvert, confortable et lumineux ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que l'extension projetée ne dispose sur les derniers 150cm qu'une hauteur de 2,34m dans un local habitable ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur 15cm ; que la majorité du local bénéficie d'une hauteur sous plafond de 3,11m ;

Considérant que la dérogation est donc limitée et minime ;

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 ;

Considérant que le projet prévoit divers réaménagements au sein de la maison, à savoir :

- la transformation d'une chambre au premier étage en salle de douche avec toilette et couloir de distribution
- la suppression de l'escalier existant vers la cave et la création d'un escalier menant à la cave depuis la pièce avant du rez-de-chaussée ;
- l'aménagement des combles en deux chambres

Considérant que ces différents aménagements rationalisent et optimisent l'espace disponible ; que le confort et l'habitabilité de la maison s'en trouvent renforcés ;

Considérant que l'habitabilité des combles est assurée par la construction d'une lucarne en façade arrière ; que cette lucarne est conforme aux prescriptions du RRU ;

Considérant que le projet prévoit également la démolition d'un abri de jardin en fond de parcelle ;

Considérant que la superficie concernée par la démolition sera rendue perméable, de pleine terre et plantée ;

Considérant que le projet prévoit un aménagement de jardin conforme aux prescriptions du RRU ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet participe au 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 profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de hauteur minimale sous plafond (titre II, art. 4) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

9^{ème} OBJET

Dossier 17426 – Demande de Monsieur et Madame THEBEN-BOFFA pour construire deux terrasses, modifier la façade avant et étendre un appartement en duplex sis avenue Docteur Edmond Cordier 20

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **construire deux terrasses, modifier la façade avant et étendre un appartement en duplex**
- ENQUETE :** du **02/01/2020** au **16/01/2020**. 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
- AUDITION :** Monsieur et Madame THEBEN-BOFFA, les demandeurs, Monsieur LAHON, 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 construire deux terrasses, modifier la façade avant et étendre un appartement en duplex ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Construire une terrasse au 2^{ème} étage et agrandir la terrasse du 1^{er} étage, agrandir les baies y accédant
- Réaffecter une cave à l'un des logements afin de transformer un appartement en duplex, créer une liaison interne et percer deux portes dans les murs porteurs
- Remplacer des châssis en façade avant et modifier la façade
- Démolir un escalier construit illégalement

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 02/01/2020 au 16/01/2020 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 terrasses projetées à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages dépassent les profils des deux 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 l'absence de remarques / réclamations émises lors de l'enquête publique ;

Considérant que la création d'un espace extérieur directement accessible depuis les séjours des logements est de nature à augmenter le confort de ceux-ci ;

Considérant que la création de ces balcons s'accompagne de l'agrandissement des baies vitrées, augmentant ainsi l'apport de lumière naturelle dans les séjours ;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'un escalier extérieur construit sans permis d'urbanisme ; que cet escalier n'était pas conforme au code civil en matière de vues ;

Considérant que les nouveaux balcons sont conformes au code civil en matière de vues ;

Considérant que les éléments dérogoires ne sont pas des volumes fermés ;

Considérant que les dimensions relativement réduites des balcons leur assure un caractère accessoire ;
Considérant par conséquent que la construction des balcons 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 que l'arrière du rez-de-chaussée est réaménagé afin de transformer deux locaux privatifs en chambre et salle de bain ; qu'il est prévu de réaliser deux caves indépendantes conformément au permis d'urbanisme n°15566 ;
Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la chambre du rez-de-chaussée ne dispose d'une hauteur sous plafond que de 2,2m et pas 2,5m ;
Considérant que cette dérogation résulte de la réaffectation d'un local existant ;
Considérant qu'un nouvel escalier intérieur est créé entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
Considérant que l'aménagement projeté porte à trois le nombre de chambre du logement et à deux le nombre de salles de bain ;
Considérant que les deux autres chambres du logement sont conformes au RRU en matière de hauteur sous plafond ;
Considérant que la chambre à créer a une superficie de 16,92m² et une superficie éclairante nette de 5,46m²;
Considérant que la chambre dispose de dimensions relativement généreuses, qu'elle est largement éclairée et ouverte sur le jardin ;
Considérant que ces travaux permettent d'optimiser l'espace du bâtiment ;
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;
Considérant que le projet prévoit également le remplacement des châssis en bois blanc de la façade avant par des châssis en bois gris anthracite ; que la porte d'entrée est également remplacée par un modèle en gris anthracite ;
Considérant que la corniche en bois blanc, les menuiseries en bois blanc et les panneaux bleu placés en façade avant sont repeints en gris anthracite ;
Considérant que ces modifications harmonisent la façade avant ; qu'elles s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Avis favorable.

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

10^{ème} OBJET

Dossier 17446 – Demande de Madame MARQUET pour isoler le pignon latéral d'une maison unifamiliale sise rue du Vieux Moulin 53

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

DESCRIPTION : isoler le pignon latéral d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Madame MARQUET, la demanderesse.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DMS :

EXCUSE

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable conditionnel pour les motifs suivants :

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 subséquemment ;
Considérant que la demande porte sur le placement d'une isolation extérieure et d'un crépi de teinte blanche d'une épaisseur de 10cm sur toute la hauteur du pignon latéral droit d'une maison unifamiliale située rue de la Pente ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur le placement d'une isolation extérieure et d'un crépi de teinte blanche d'une épaisseur de 10cm sur toute la hauteur du pignon latéral droit d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le pignon à isoler est aujourd'hui en briques peintes en blanc ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique et acoustique de l'immeuble ;

Considérant que le pignon (droit) à isoler donne sur la rue de la Pente ;

Considérant que cette rue présente une largeur limitée (environ 1,60m) ;

Considérant néanmoins que cette partie de la rue a son assiette sur la parcelle privée de la demanderesse ;

Considérant de plus que la pose d'une isolation extérieure du pignon n'entrave pas le passage des piétons à cet endroit, le passage libre restant d'environ 1,50m ;

Considérant que cette modification du pignon latéral droit, visible depuis l'espace public, s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bâti existant ;

Considérant que le pignon, longeant un chemin piéton, il y a lieu de prévoir un soubassement dans un matériau résistant afin d'éviter la détérioration du crépi et de l'isolation dudit pignon ;

Considérant que l'épaisseur de l'isolation ne dépassera pas la largeur de la bordure située dans le bas du mur, le long de la façade ;

Considérant que l'évacuation des eaux de pluies de la corniche avant doit être modifiée pour permettre l'isolation mais que son évacuation sera inchangée, et redirigée vers la chambre de visite privée de la maison ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre contact avec le service de l'espace public de la Commune et Sibelga concernant le déplacement du lampadaire et de la cabine électrique fixés à ladite façade ;

Avis favorable à condition de prévoir, en bas de façade, un soubassement dans un matériau résistant aux chocs.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis peut être octroyé 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 16982 – Demande de Monsieur et Madame DARIMONT - van MARCKE de LUMMEN pour modifier le permis de lotir 42B, délivré à M. MAHIEU le 21 janvier 1966, avenue Jean Charlier

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n° 42 : zone d'habitat et zone de cours et jardins (10 mars 1987)

DESCRIPTION : **modifier le permis de lotir 42B, délivré à M. MAHIEU le 21 janvier 1966**

ENQUETE : du **18/12/2019** au **16/01/2020**, huit réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- La péremption de plein droit du permis de lotir du fait de la non-réalisation des conditions liées à sa délivrance, en 1966
- Les trop grandes différences des gabarits proposés avec le cadre urbain environnant constitué principalement de maisons unifamiliales 2 ou 3 façades aux caractéristiques architecturales homogènes (briques, toitures à versant,...) et dont la superficie au sol est inférieure à 75m²
- Les trop nombreuses dérogations du projet au PPAS n°42, qui portent atteinte aux éléments essentiels et sont inconciliables avec les objectifs d'aménagement du permis de lotir modifié
- L'augmentation des zones constructibles, gabarits et superficies plancher et la modification de leur implantation qui aggrave la non intégration du projet
- La longueur excessive de la zone de bâtisse du lot 4 (23,80m), non conforme au bon aménagement des lieux et qui vient boucher les perspectives visuelles depuis l'espace public et les propriétés voisines
- Le respect des reculs prévus, tant par le permis de lotir initial que par le plan particulier d'affectation du sol, vis-à-vis des constructions voisines
- Les nuisances visuelles et sonores liées à l'augmentation excessive des gabarits proposés par rapport à ceux du ppas 42 et leur taille démesurée par rapport à la taille du terrain
- Les niveaux de référence pris au niveau des terrains et non du trottoir, comme prescrit par le PPAS n°42 et les erreurs des niveaux présentés dans les coupes du plan 201 par rapport à ceux du plan de géomètre
- La hauteur des clôtures aux niveau des limites mitoyennes non précisées
- La clarification du statut de la voirie Charlier et le souhait de maintenir l'accès public à celle-ci
- L'aménagement paysager et vert de la parcelle 10G qui doit être maintenu et précisé dans la demande
- Les imprécisions quant aux gabarits et affectations des annexes hors sol
- L'absence d'informations quant à l'abattage des arbres et les éventuelles replantations à prévoir et les erreurs dans la représentation des arbres sur le plan

- Les servitudes entre les lots
- La tolérance de 1,50m quant à la hauteur de la servitude (voirie privée intérieure)
- Les incohérence et différences entre le dossier disponible à la consultation au service de l'urbanisme et en ligne

- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application des prescriptions particulières 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)
 - dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 : II, b) (implantation) ; II, c) (gabarits) ; II, d) (toitures) ; II, e) (aspect des constructions) VII (zone de cours et jardins)
 - application de l'art. 197 du COBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie)

AUDITION : Monsieur et Madame DARIMONT - van MARCKE de LUMMEN, Madame GODLOVITCH les demandeurs, Monsieur ERPICUM, l'architecte, Monsieur KERVYN, architecte, Madame VANDERBERGHE, architecte, Monsieur et Madame HUBIN, Monsieur et Madame BAUCHAU,, Monsieur LANOTTE, Monsieur VANHAEVERBCKE, Maître DEMEZ,, Madame FRANCOIS, Monsieur RUBBERS, Madame WARIN et Madame SMETS, les réclamants.

Après un échange de vues, la Commission décide de reporter son avis.
