



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

16/07/2020

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Monsieur T. JACOBS, membre BDU-PATRIMOINE CULTUREL
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement
Madame C. KUHN, architecte
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Madame S. de VOS, Echevine

1^{er} OBJET

Dossier 17547 – Demande de Monsieur et Madame TESSE-BALTUS pour remplacer les châssis, isoler la façade avant et réaménager la zone de recul d'une maison unifamiliale sise avenue des Meuniers 13

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **remplacer les châssis, isoler la façade avant et réaménager la zone de recul d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **05/03/2020 au 19/03/2020 et du 18/06/2020 au 21/06/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur et Madame TESSE-BALTUS, les demandeurs.

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 remplacer les châssis, isoler la façade avant et réaménager la zone de recul d'une maison unifamiliale ;
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 18/06/2020 au 21/06/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur l'isolation de la façade avant ;

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 ce que l'isolation de la façade avant modifie l'alignement de la construction ;

Considérant que cette dérogation est limitée à l'épaisseur de l'isolation et de l'enduit, à savoir 12 cm et vise à répondre aux exigences énergétiques actuelles ;

Considérant de plus que la maison possède une zone de recul d'environ 2 m de profondeur et permet cette légère extension sans impacter l'espace public ;

Considérant que la façade d'origine (briques rouges-brunes locales avec bandeaux en pierre blanche) a été modifiée dans les années 80 par la pose de briques de teinte brune ; que ces changements ont dénaturé les caractéristiques d'origine du bien ;

Considérant que l'enduit sur isolant projeté sera de 3 teintes (blanc cassé, gris clair et gris foncé) ;

Considérant que ces changements sont de nature à revenir à une modénature plus classique et en accord avec les caractéristiques architecturales de cet ensemble de maisons de années 1930 ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) est acceptable ;

Considérant que les perspectives jointes à la demande montrent un réaménagement de la zone de recul ; que celle-ci y est intégralement dallée ;

Considérant qu'en cela, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) en ce que la zone de recul est totalement imperméabilisée ;

Considérant que la zone de recul participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant qu'en situation existante, la zone de recul est aménagée en jardinet (parterre planté) et est clôturée par un muret ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'améliorer l'aspect paysager de la zone de recul par l'augmentation de la surface plantée et perméable en s'inspirant de la situation existante ;

Considérant que la zone de recul doit être conforme à l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme à l'article 3 du règlement communal d'urbanisme en ce que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et ne peut être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne l'accès à la porte d'entrée ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur le changement des menuiseries (châssis et porte d'entrée), du garde-corps et l'encadrement de la lucarne en façade avant ;

Considérant que le garde-corps en verre fumé est remplacé par un garde-corps en métal de teinte noire ; que la corniche et le cadre de lucarne sont remplacés par des panneaux de trespas de teinte anthracite ;

Considérant que ces remplacements prévus s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant que les châssis en aluminium sont remplacés par des châssis en PVC de teinte anthracite ; que les divisions d'origine ont également été modifiées ;

Considérant que du PVC structuré et des proportions similaires à celles des menuiseries d'origine seraient de nature à mettre en valeur les qualités esthétiques de l'immeuble ;

Considérant qu'il convient de prévoir, en façade avant, des châssis en PVC structuré, sans évacuation des eaux ni grille de ventilation visible et de modifier le dessin de la porte et des châssis de manière à se rapprocher des proportions et du dessin d'origine ;

Considérant que les plans de la situation de droit montrent la présence d'un bandeau de soubassement de teinte différente du reste de la façade avant ; que l'ensemble des maisons présente également cette caractéristique ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir un bandeau de soubassement de teinte différente du reste de la façade ;

Considérant que l'ensemble de ces modifications permettraient de se rapprocher des caractéristiques d'origine du bien ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, en façade avant, une porte d'entrée et des châssis dont le dessin s'inspire des proportions et du dessin d'origine
- prévoir un bandeau de soubassement d'une teinte tranchée par rapport à l'enduit de façade
- prévoir, en façade avant, des châssis en PVC structuré, sans évacuation des eaux ni grille de ventilation visible
- revoir l'aménagement de la zone de recul en jardinet conformément à l'article 11 du règlement régional d'urbanisme et à l'article 3 du règlement communal sur les bâtisses ou à la situation existante

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) 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 de la zone de recul (art.11, titre I) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art 3) sont quant à elles refusées.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 17558 – Demande de Monsieur et Madame POELMAN - VERBIST pour agrandir et transformer un immeuble de 3 logements (extensions et terrasses), rue des Trois Ponts 35

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir et transformer un immeuble de 3 logements (extensions et terrasses)

ENQUETE : du **18/06/2020** au **02/07/2020**. 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
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame VERBIST, la demanderesse et Monsieur DUMOULIN, 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 d'agrandir et de transformer un immeuble de 3 logements (extensions et terrasses) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la création d'une terrasse à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages
- la mise en conformité de la construction d'une extension (cuisine) à l'arrière du 1^{er} étage
- le réaménagement des caves et modifications intérieures
- la mise en conformité de la modification des châssis en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/06/2020 au 02/07/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée au 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 véranda existante autorisée en 1998 (PU 12840) est détruite et remplacée par un nouveau volume ;

Considérant que la profondeur de la nouvelle extension dépasse de 2,70 m le voisin le plus profond (de gauche) et de 3,68m le voisin le moins profond (de droite) ;

Considérant néanmoins que cette extension n'entraîne que des rehausses triangulaires limitées des murs mitoyens que de maximum 55 cm de hauteur ;

Considérant que la nouvelle extension permet la création de deux nouvelles chambres de 14,2m² et de 10,7m² ;

Considérant que le nouveau volume projeté dispose de dimensions similaires à celles de l'ancien volume de la véranda ; que cet ancien volume n'a jamais fait l'objet de plainte et l'absence de remarques / réclamations émises lors de l'enquête publique ;

Considérant qu'elle n'est 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 la demande porte également sur la mise en conformité de la construction d'une extension (cuisine) à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que cette petite extension d'environ 1,30 m de profondeur permet de disposer d'un espace plus confortable pour la cuisine ;

Considérant que cette extension est minime et conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande porte également sur la création d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} et 2^{ème} étage ;

Considérant que la terrasse du 1^{er} a une superficie de 4,42 m² ; qu'elle est accessible depuis le séjour ;

Considérant que la terrasse projetée à l'arrière du 2^{ème} étage a une superficie de 4,5m² ; qu'elle est accessible depuis la chambre ;

Considérant que le solde des toitures au 1^{er} et 2^{ème} étage est végétalisé ; que les garde-corps sont en acier thermolaqué de teinte anthracite ;

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

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

Considérant cependant qu'il convient de s'assurer du caractère accessoire de ces 2 terrasses afin de réduire un maximum les nuisances occasionnées par ces terrasses en intérieur d'ilot ;

Considérant qu'il convient dès lors d'en réduire les dimensions ;

Considérant que la façade arrière est isolée sur 14 cm avec finition en crépis blanc ;

Considérant que la demande porte également sur des modifications intérieures ;

Considérant que l'entrée du rez-de-chaussée est déplacée et réorganisée ; qu'un vestiaire, une buanderie et un emplacement pour vélos sont créés ;

Considérant que les 3 caves, au sous-sol, sont réorganisées de manière à sécuriser les locaux compteurs et à créer deux locaux supplémentaires (un local à usage de tri et un local pour matériel d'entretien) ;

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, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que les châssis et porte d'entrée ont été modifiées en façade avant ; qu'ils sont de 3 teintes différentes ;

Considérant qu'en outre, la fenêtre du 2^{ème} étage, sur la droite de la façade avant, a été agrandie ;

Considérant que le modèle posé s'intègre peu dans le pan de toiture vertical ; qu'il y a lieu de prévoir un châssis ou une lucarne s'intégrant plus discrètement à la toiture ;

Considérant que les plans de la situation projetée ne précisent ni les matériaux ni la couleur des menuiseries en façade avant ;

Considérant qu'il convient dès lors de préciser, dans la légende, les matériaux et couleurs des éléments de la façade avant et d'en unifier les couleurs ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 26 mars 2020 portant les références T.2020.0207/1/APB/ac, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire la profondeur des terrasses à 1,20m de profondeur
- prévoir un châssis avec cadre ou une lucarne dans le brisis de la toiture avant
- préciser, dans la légende, les matériaux et couleurs des éléments de la façade avant et unifier les couleurs des châssis et de la porte d'entrée

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, 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.

3^{ème} OBJET

Dossier 17520 – Demande de Madame VANDENPLAS pour mettre en conformité un immeuble mixte (commerce et 3 logements) sis avenue Jean Van Horenbeeck 1A

- ZONE :** au PRAS : zones d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** mettre en conformité un immeuble mixte (commerce et 3 logements)
- ENQUETE :** du **18/06/2020** au **02/07/2020**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
 - dérogations aux art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- AUDITION :** Madame VANDENPLAS, la demanderesse, Monsieur VAESSEN, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial ;

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

- la suppression des pièces d'habitation du rez-de-chaussée au profit de l'agrandissement du commerce
- la construction d'une annexe et d'une terrasse au 3^{ème} étage
- l'aménagement d'un logement (studio) supplémentaire au 3^{ème} étage

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/06/2020 au 02/07/2020 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 modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant que cette prescription générale permet, hors de liseré de noyau commercial, l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet (0.12, 9°) ;

Considérant que les deux pièces de vie (une cuisine de 4,5 m² et un séjour de 17,5 m²) ont été supprimées afin d'étendre le commerce (salon de coiffure) situé au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit d'un commerce existant depuis 1959 (PU 8247 : rez-de-chaussée commercial avec logement accessoire et deux unités de logements) ;

Considérant que l'annexion de ces 2 pièces au commerce en permet une utilisation plus confortable (de 37,5 m² à 55,3 m²) ;

Considérant que l'ancienne cuisine a été maintenue et sert de kitchenette au commerce actuel (salon de coiffure) ;

Considérant de plus que le bien se situe sur une place à vocation commerciale ;

Considérant dès lors que la suppression du logement accessoire au commerce du rez-de-chaussée de l'immeuble au profit de l'extension du commerce n'est pas de nature à nuire à la fonction principale de la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant dès lors que la continuité du logement est assurée, conformément à la prescription 1.5.4° du PRAS ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la construction d'une extension et l'aménagement d'une terrasse pour le logement aménagé au 3^{ème} étage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la façade avant dépasse la corniche des deux constructions mitoyennes et en ce que l'extension dépasse les profils des toitures des constructions mitoyennes ;

Considérant que l'extension dépasse d'environ 2,40 m les deux profils mitoyens ;

Considérant néanmoins qu'elle a été implantée en retrait par rapport aux trois côtés du bâtiment ;

Considérant que cette implantation en recul permet de limiter les nuisances de la construction sur les propriétés voisines ;

Considérant de plus que par ce retrait, et par le fait qu'il s'agisse d'un bâtiment d'angle, ce dépassement est peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que le volume existant (2 chambres) de 35m² a été agrandi ; que cette extension permet l'aménagement d'un studio confortable de 35,8 m² ;

Considérant que les deux autres logements des 1^{er} et 2^{ème} étages disposent également d'une bonne habitabilité (95m² par logement) ;

Considérant que l'immeuble dispose d'une superficie totale hors-sol de 317m² ;

Considérant, en outre, que ce volume a été construit il y a plus de 30 ans et n'a jamais fait l'objet de plainte ou de réclamation ;

Considérant qu'il convient cependant de prévoir un local vélo pour l'ensemble des 3 logements afin d'être conforme au règlement régional d'urbanisme en matière de locaux de service obligatoires dans les immeubles à logements multiples (titre II, art. 17) ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir ce local vélo au rez-de-chaussée ou en cave (accessible via le garage) ;

Considérant que la terrasse aménagée en toiture est accessible depuis le studio ; qu'elle dispose d'une superficie de 28,5 m² ;

Considérant qu'un retrait d'1,90m depuis les limites mitoyennes est prévu à gauche et à droite ; que cela permet de respecter le code civil en matière de vues directes ;

Considérant qu'il convient néanmoins de prévoir une lisse permettant de rehausser le garde-corps de la terrasse du 3^{ème} étage et de végétaliser les superficies de toiture non accessibles au 3^{ème} étage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 3 avril 2020 portant les références T.1983.0484/1/CAP/cp, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- végétaliser les superficies de toiture non accessibles au 3^{ème} étage
- prévoir une lisse discrète permettant de rehausser le garde-corps de la terrasse du 3^{ème} étage
- prévoir un local vélo au rez-de-chaussée ou en cave (accessible via le garage)

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) 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.

4^{ème} OBJET

Dossier 17501 – Demande de Monsieur et Madame RONSMANS-VAN TONGELEN pour aménager un 3^{ème} logement dans les combles et transformer un immeuble de deux logements, avenue de Tervuren 80

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** aménager un logement supplémentaire dans les combles d'un immeuble de deux logements
- ENQUETE :** du 18/06/2020 au 02/07/2020. 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 4 (profondeur des constructions), 6 (toiture - hauteur et toiture - lucarnes) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
 - dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi), 4 (clôture et avant-corps) et 7 (Epaisseur des murs pignons) du Règlement Communal sur les Bâtisses

AUDITION : Monsieur RONSMANS, le demandeur, Monsieur BOUGUERCH, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'aménager un logement supplémentaire dans les combles d'un immeuble d'habitation de deux logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement d'un troisième logement dans les combles en agrandissant les lucarnes avant et arrière ;
- la transformation de la toiture plate de l'extension du premier étage en terrasse ;
- l'aménagement d'une zone de parking « 2 roues » en zone de recul ;
- la démolition / reconstruction d'un balcon (en l'agrandissant) à l'arrière du 1^{er} étage
- le remplacement des châssis (bois ton blanc en PVC noir), des portes de garages au rez-de-chaussée et de la couleur des façades (blanc vers gris clair)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/06/2020 au 02/07/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement du grenier en logement indépendant ;

Considérant que le logement projeté est un appartement à une chambre ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce que la pièce principale de séjour (salon / salle à manger) ne fait pas 28 m² ;

Considérant que la cage d'escalier commune du bâtiment est privatisée à partir du deuxième étage au profit du logement sous combles ;

Considérant que l'entrée dans l'appartement se fait directement dans le salon ; qu'il n'y a aucun vestibule prévu ;

Considérant que la création d'un logement supplémentaire ne s'accompagne pas d'une plus grande conformité du bâtiment aux articles 16 (local pour ordures ménagères) et 17 (local pour véhicule deux-roues et poussettes) du titre II du RRU ;

Considérant que la création du logement nécessite l'agrandissement de la lucarne en façade avant et la rehausse de la façade arrière ;

Considérant que la lucarne est placée trop près de l'arête de la toiture ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une rehausse triangulaire de 6 m² au niveau du mitoyen ;

Considérant que cette rehausse est indispensable pour atteindre les hauteurs sous plafond requises par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation en hauteur est importante, atteignant 2,74 m à son point le plus élevé ;

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire sous les combles s'accompagne de la création d'une terrasse à l'arrière de cet étage ;

Considérant que ladite terrasse 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 qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil de la construction mitoyenne (4,5 m) ;

Considérant que la terrasse prévue est fort visible depuis l'intérieur d'îlot, qu'elle génère des vues plongeantes et intrusives sur les parcelles avoisinantes ;

Considérant que la terrasse se développe sur l'entièreté de la toiture plate (soit 25 m²), ce qui est excessif ;

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

Considérant que l'aménagement d'une terrasse nécessite également le placement d'un pare-vue pour éviter les vues directes sur le voisin au n°78 ; que ce pare-vue déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) en ce qu'il est placé à moins de 15 cm de la limite mitoyenne et empêche la construction d'un mur mitoyen de 28 cm en brique pleine ;

Considérant que cette dérogation n'est pas sollicitée ni justifiée ;

Considérant que l'aménagement du grenier en logement nécessite des transformations lourdes du bâtiment ; que plusieurs de ces transformations dérogent aux règlements d'urbanisme ;

Considérant qu'un logement supplémentaire ne s'intégrerait pas correctement dans le bâtiment, lequel est clairement conçu pour n'abriter que deux unités d'habitation ;

Considérant qu'aucun aménagement supplémentaire n'est prévu (emplacement de parking supplémentaire, local pour ordures ménagères ou pour vélo / poussette,...) afin de favoriser l'intégration de ce nouveau logement au bâtiment ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'un 3^{ème} logement dans cet immeuble n'est pas adapté et traduit une surdensification de la parcelle ;

Considérant également que les transformations du bâtiment prévues pour l'aménagement de ce 3^{ème} logement (lucarne, rehausse de la façade arrière, terrasse) ne sont pas acceptables ;

Considérant par conséquent 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 de superficies minimales (titre II, art. 3) ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) ne sont pas acceptables et doivent être refusées ;

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 qu'elle prévoit l'aménagement d'un parking « deux roues » en zone de recul ;

Considérant qu'il est prévu d'imperméabiliser, par le placement de klinkers, une surface de 7 m² de la zone de recul ;

Considérant que la zone de recul de 52 m² présente actuellement moins de 12 m² de surface de pleine terre aménagée en jardinet ;

Considérant que cela conduirait donc à une réduction significative de la surface perméable, de pleine terre et plantée sur la zone de recul ;

Considérant que la zone de retrait latérale est quant à elle déjà tout à fait imperméabilisée ; qu'il s'agit d'une situation existante de droit ;

Considérant que le demandeur souhaite utiliser une partie de la zone de recul comme parking pour des véhicules « deux-roues » ;

Considérant que la demande justifie cet aménagement en prenant exemple sur celui en infraction du voisin de gauche ; en invoquant l'intérêt grandissant pour les deux-roues et le maintien du pilastre entre le parking deux-roues et la descente de garage ;

Considérant néanmoins que le bâtiment comprend deux emplacements de parking couverts ; que chaque logement actuellement présent dans le bâtiment dispose donc d'une possibilité de garer des véhicules 2-roues ;

Considérant que les motivations liées à ces demandes ne sont pas suffisantes ;

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 du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) et de clôtures et avant-corps (art. 4) ne sont pas acceptables et qu'il convient de les refuser ;

Considérant qu'il convient de maintenir un jardinet planté et le peu de superficie perméable encore présent sur la zone de recul ainsi que de prévoir le placement d'un muret à l'alignement conforme à l'article 4 du RCB pour toute la largeur de la zone de recul excepté au droit des accès carrossables et piétons ;

Considérant que les nouveaux châssis en PVC seront de teinte noire ;

Considérant que les plans ne précisent pas le matériau utilisé pour le revêtement des corniches ; qu'il apparaît dans la note explicative et au vu des photographies fournies qu'il s'agit d'un revêtement en planchettes de PVC qui sera peint en noir ;
Considérant que des nouvelles portes de garages sectionnelles en PVC noir seront placées ;
Considérant que les documents de la demande se contredisent en ce que les plans prévoient la remise en peinture des façades par une teinte gris clair tandis que la note explicative prévoit une teinte beige ;
Considérant que le bâtiment faisant l'objet de la demande fait partie d'un ensemble architectural de 2 maisons jumelle (n°78), partageant la même composition de façade ;
Considérant que les modifications prévues ne s'intègrent pas dans le cadre urbain environnant et auraient pour conséquence de rompre le caractère d'ensemble architectural ;
Considérant que les modifications de la façade ne sont donc pas acceptables ;
Considérant que le mandat autorisant M. Ronsmans à effectuer des démarches au nom de M. VAN TONGELEN Walter n'a pas été fourni à la demande ;
Considérant que le projet présente un nombre important de dérogation ; qu'aucune de ces dernières n'est acceptable ;
Considérant qu'aucun des objets de la demande ne paraît admissible, même avec des modifications ;
Considérant qu'il convient donc de ne pas faire usage de l'article 191 du CoBAT concernant les demandes de plans modificatifs ;

Avis défavorable.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et de superficies minimales (titre II, art. 3) ainsi que les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul (art. 3), de clôtures et avant-corps (art. 4) et d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) sont refusées.

5^{ème} OBJET

Dossier 17571 – Demande de Monsieur et Madame PIROTTE-RECONNU pour mettre en conformité une maison unifamiliale (extensions au rez-de-chaussée, modifications de la façade avant), avenue Henri de Brouckère 55

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **mettre en conformité une maison unifamiliale (extensions au rez-de-chaussée, modifications de la façade avant)**

ENQUETE : Du 18/06/2020 au 02/07/2020, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation aux art.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur PIROTTE, le demandeur.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale (extensions au rez-de-chaussée, modifications de la façade avant) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la mise en conformité de la mise en peinture de la façade avant (orange)
- le remplacement des châssis en bois de la façade avant par des châssis en PVC

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 18/06/2020 au 02/07/2020 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 l'extension du rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que le projet vise plus précisément à mettre en conformité la construction de deux extensions en enfilade à l'arrière du rez-de-chaussée, la première en dur et abritant la cuisine, la seconde en matériaux légers et utilisée comme remise pour les outils de jardin et des vélos ;

Considérant que le bâtiment, sans ces extensions, dépassait déjà le profil mitoyen le plus profond d'1,1 m ;

Considérant que l'extension abritant la cuisine dispose d'une profondeur de 4,8 m, celle de la remise étant de 3,4m ;

Considérant que le profil mitoyen le moins profond est dépassé de 9,30 mètres et le plus profond de 9,12m ;

Considérant qu'il s'agit là de dérogations importantes ;

Considérant que les fonctions remplies par la remise (abri vélo / matériel de jardinage) pourraient être remplies par un abri de jardin classique, implanté par exemple en fond de parcelle ;

Considérant que la note explicative ne fournit aucune justification spécifique liée au besoin d'accoler cette fonction de rangement au bâtiment principal pour motiver la dérogation au RRU en profondeur ;

Considérant que la présence de cette remise supprime les vues directes sur le jardin depuis la cuisine et qu'elle réduit l'habitabilité des locaux de vie du rez-de-chaussée en diminuant l'apport de lumière naturelle qui y parvient ;

Considérant qu'il convient donc de supprimer la remise (extension établie au-delà de la cuisine) ; que si le demandeur souhaite la remplacer par un abri de jardin non dispensé de permis d'urbanisme, il conviendra de l'indiquer dans les plans modificatifs ;

Considérant, en ce qui concerne l'extension abritant la cuisine, que sa présence se justifie par la faible surface et l'étroitesse des locaux de vie du rez-de-chaussée (38m² répartis sur trois pièces en enfilade de moins de 3,5m de largeur) ;

Considérant en effet que le bâtiment n'a qu'une largeur de 4m, maçonneries mitoyennes comprises ;

Considérant que l'extension en dur est présente au moins depuis 1961, d'après les photographies aériennes disponibles ; qu'aucune plainte contre elle n'a été adressée à l'administration depuis sa construction ;

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 en dur 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) liées à l'extension du rez-de-chaussée abritant la cuisine 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 la toiture couvrant la terrasse du premier étage dépasse le profil mitoyen le plus profond ;
Considérant que la dérogation ne porte que sur 90 cm ;
Considérant que la toiture inclinée est entièrement masquée à la vue du voisin de gauche par un mur mitoyen ;
Considérant par conséquent que cette toiture 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 la toiture de la terrasse du premier étage sont acceptables ;
Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la mise en peinture en orange de l'entièreté de la façade avant ;
Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;
Considérant que les briquettes blanc cassé, les encadrements des châssis et les éléments en pierre bleue naturelle de la façade ont été peints après 2009, comme en attestent les photographies disponibles sur Google Street View ;
Considérant que la teinte d'orange choisie est vive et sans nuance ; qu'elle ne s'accorde pas au cadre urbain environnant ;
Considérant que la mise en peinture de l'ensemble des éléments constituant la façade appauvrit ses caractéristiques architecturales ;
Considérant qu'il convient de nettoyer les éléments en pierre bleue (encadrements de châssis, soubassement du rez-de-chaussée et bandeaux horizontaux) afin de revenir au matériau de base ;
Considérant qu'il convient également soit de revenir aux couleurs originelles de la façade avant, soit de proposer une teinte de nature à s'intégrer plus harmonieusement dans le cadre urbain environnant ;
Considérant que le remplacement des châssis en bois de la façade avant par des châssis en PVC brun foncé est acceptable, si le reste de la façade s'y accorde harmonieusement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer l'extension utilisée comme local vélo/abri de jardin et en cas de placement d'un abri de jardin non dispensé de permis d'urbanisme, l'indiquer dans les plans modificatifs
- décaper la peinture de manière à retrouver la pierre bleue des encadrements, soubassement et bandeaux horizontaux
- prévoir une teinte de la façade avant qui s'intègre plus discrètement au bâti environnant

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.

6^{ème} OBJET

Dossier 17477 – Demande de Monsieur et Madame BECHROURI pour déplacer le brise-vue existant sur la terrasse du rez-de-chaussée et remplacer la clôture à front de rue, avenue Charles Brassine 42

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
et zone d'habitation et zone verte du PPAS n°6 (8/2/1985)
- DESCRIPTION :** **déplacer le brise-vue existant sur la terrasse du rez-de-chaussée et remplacer la clôture à front de rue**
- ENQUETE :** du **05/03/2020** au **19/03/2020** et du **18/06/2020** au **21/06/2020**. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement la création d'un ombrage extrême occasionné au bâtiment n°40 par le déplacement du pare-vue existant au bord de la limite mitoyenne à l'arrière du rez-de-chaussée et l'impact du placement de panneaux photovoltaïques sur l'ensoleillement de la terrasse du 2^{ème} étage du n°40, située en contrebas
- MOTIFS :**
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
 - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - dérogations aux prescriptions II, 2) (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments)) et II, 6) (clôtures) du plan particulier d'affectation du sol n° 6
 - dérogation à l'article 5 du Règlement Communal sur les Bâtisses (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures)
- AUDITION :** Monsieur BECHROURI, le demandeur, Monsieur VERBEECK, 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 et en zone d'habitation et zone verte du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de déplacer le brise-vue existant sur la terrasse du rez-de-chaussée et de remplacer la clôture à rue ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le déplacement du brise-vue existant à gauche de la terrasse du rez-de-chaussée à 15cm de la limite mitoyenne de gauche
- la mise en conformité du placement d'une clôture mitoyenne avec le n°42 en intérieur d'îlot
- le remplacement de la clôture de la zone de recul

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 05/03/2020 au 19/03/2020 et du 18/06/2020 au 21/06/2020 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la création d'un ombrage extrême occasionné au bâtiment n°40 par le déplacement du pare-vue existant au bord de la limite mitoyenne à l'arrière du rez-de-chaussée et sur l'impact du placement de panneaux photovoltaïques sur l'ensoleillement de la terrasse du 2ème étage du n°40 située en contrebas ;

Considérant que la présente demande fait suite à un permis d'urbanisme délivré en 2014 (PU 15852) ;

Considérant que la demande porte sur l'agrandissement du balcon autorisé en toiture de l'extension du sous-sol par le déplacement du brise-vue qui en limite l'accès ;

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'agrandissement de la superficie accessible du balcon dépasse le profil mitoyen le moins profond (n°40) de plus de 3m et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de gabarit et implantation des bâtiments (II, 2) en ce que le balcon est implanté en zone verte du PPAS ;

Considérant que la profondeur de ce balcon s'aligne à la construction mitoyenne la plus profonde (de droite) ;

Considérant toutefois que ce dernier est implanté contre la limite mitoyenne de gauche, soit vers la construction voisine la moins profonde ;

Considérant que le brise-vue est, en situation de droit, implanté à 1,24m de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que l'agrandissement projeté de ce balcon inclut le déplacement du brise-vue à 15 cm du bord de la limite mitoyenne avec le n°40 ;

Considérant qu'il constitue une prolongation de mitoyen de 2,26 m supplémentaires par rapport à la construction voisine de gauche, la moins profonde ;

Considérant que cette prolongation pourrait aisément être évitée, notamment par la limitation de la partie accessible de la toiture ;

Considérant qu'il convient de limiter la zone accessible du balcon en maintenant le dispositif brise-vue translucide situé au droit de l'ébrasement de la porte d'accès de la cuisine ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) et au plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de gabarit et implantation des bâtiments (II, 2) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur le placement de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate de l'extension du 1^{er} étage ;

Considérant que ces panneaux, sur leur partie arrière, dépassent de plus de 3m le profil le plus bas (de gauche), dérogeant ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) ;

Considérant cependant que les panneaux restent inclus dans le profil mitoyen le plus profond (n°44 – 46) ;

Considérant également que les panneaux ne dépasseront pas le niveau de la corniche de plus de 1,2m ;

Considérant que les conséquences du placement des panneaux photovoltaïques 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 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 au panneaux solaires sont acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité d'une clôture mitoyenne existante en bois avec le n°42 ; que celle-ci déroge aux prescriptions II, 6) (clôtures) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 et à l'article 5 du Règlement Communal sur les Bâtisses (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures) en ce que cette palissade en bois mesure plus d'1m de hauteur ;

Considérant qu'à la demande est jointe un accord du propriétaire du n°42 pour l'implantation de cette palissade en bois sur la limite mitoyenne ;

Considérant que cette palissade est située en fond de parcelle ;

Considérant qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions II, 6) (clôtures) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 et à l'article 5 du Règlement Communal sur les Bâtisses (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures) sont dès lors acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement de la clôture à rue ;

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, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la nouvelle clôture sera composée de 3 pilastres en maçonnerie avec un couvre mur et soubassement en pierre bleue et de grilles ;

Considérant que les ferronneries auront un dessin identique à celui des ferronneries de la porte d'entrée du bâtiment ;

Considérant que les modifications projetées s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la zone accessible du balcon en maintenant le dispositif brise-vue translucide situé au droit de l'ébrasement de la porte d'accès de la cuisine

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 régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6), du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures (art. 5) et du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de clôtures (II, 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence ;

La dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit - implantation (gabarit des bâtiments) (II, 2) est quant à elle refusée.

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

7ème OBJET

Dossier 17601 – Demande du Collège Saint-Hubert pour démolir un pavillon de classes vétuste et construire une nouvelle salle de gymnastique pour l'école primaire, avenue Joseph Chaudron 115

ZONE : au PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : **démolir un pavillon de classes vétuste et construire une nouvelle salle de gymnastique pour l'école primaire**

ENQUETE : du **18/06/2020** au **02/07/2020**. Sept réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- les nuisances susceptibles de découler de l'organisation de fêtes dans le local le soir ou le weekend
- la demande que la nouvelle salle de gymnastique ne soit utilisée qu'aux fins de donner des cours d'éducation physique aux élèves inscrits dans la section primaire et ce uniquement pendant les heures d'ouverture officielles et la mise en œuvre d'un moyen coercitif efficace et facile à mettre en œuvre en cas d'infraction
- le parement de teinte orange n'est pas très heureux
- la vue de la façade nord en brique coupe la vue et enfermera les riverains dans un ghetto. Réaliser un mur végétal serait une meilleure option (nombreux exemples : le parlement bruxellois, le musée du quai Branly à Paris...)
- le fait qu'aucun aménagement n'est prévu pour la récupération des eaux de pluie (pour les sanitaires par exemple) et l'installation de panneaux solaires pour la production d'eau chaude n'est pas envisagée alors qu'Auderghem a déclaré l'urgence climatique en janvier 2020 et une école a vocation d'éducation
- la nécessité de clôturer le bien
- le peu d'entretien de l'espace « vert » arrière des bâtiments actuels qui est abandonné et sert de déchetterie au lieu d'un espace propre, ludique et sécurisant
- l'utilisation quotidienne d'une sortie donnant Clos des Trois Fontaines alors que le permis actuel ne permet son utilisation qu'en cas d'urgence
- l'éventuelle mutualisation des différentes écoles du voisinage

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

AUDITION : Madame RUTTEN et Monsieur SEMPOUX, représentant le demandeur, Monsieur DOAN, l'architecte, Monsieur MAISIN, conseil du demandeur, Monsieur DETOURNAY et Madame KUMPS, Monsieur JARDINET et Mijnheer DERYCKERE, les réclamants.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public 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 pavillon de classe existant afin de construire une nouvelle salle de gymnastique pour l'école primaire ;

Considérant qu'un premier permis d'urbanisme a été délivré pour le même objet en date du 27/02/2014 ;

Considérant que ce précédent permis est périmé ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/06/2020 au 02/07/2020 et que sept lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- les nuisances susceptibles de découler de l'organisation de fêtes dans le local le soir ou le weekend
- la demande que la nouvelle salle de gymnastique ne soit utilisée qu'aux fins de donner des cours d'éducation physique aux élèves inscrits dans la section primaire et ce uniquement pendant les heures d'ouverture officielles et la mise en œuvre d'un moyen coercitif efficace et facile à mettre en œuvre en cas d'infraction
- le parement de teinte orange n'est pas très heureux
- la vue de la façade nord en brique coupe la vue et enfermera les riverains dans un ghetto. Réaliser un mur végétal serait une meilleure option (nombreux exemples : le parlement bruxellois, le musée du quai Branly à Paris...)
- le fait qu'aucun aménagement n'est prévu pour la récupération des eaux de pluie (pour les sanitaires par exemple) et l'installation de panneaux solaires pour la production d'eau chaude n'est pas envisagée alors qu'Auderghem a déclaré l'urgence climatique en janvier 2020 et une école a vocation d'éducation
- la nécessité de clôturer le bien
- le peu d'entretien de l'espace « vert » arriéré des bâtiments actuels qui est abandonné et sert de déchetterie au lieu d'un espace propre, ludique et sécurisant
- l'utilisation quotidienne d'une sortie donnant Clos des Trois Fontaines alors que le permis actuel ne permet son utilisation qu'en cas d'urgence
- l'éventuelle mutualisation des différentes écoles du voisinage

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6) ;

Considérant que la salle de gymnastique est implantée en fond de parcelle, en bordure du talus menant à l'avenue Boon ;

Considérant que les retraits latéraux de la salle sont de minimum 4 m, côté gauche, et de minimum 16 m, côté droit ;

Considérant que le projet démolit un pavillon existant et vétuste et implante la nouvelle salle de gymnastique davantage en recul par rapport à l'avenue Chaudron ;

Considérant que la nouvelle salle de gymnastique n'engendre aucune vue vers les propriétés voisines ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que la porte latérale est un accès de secours et déplacement de matériel lourd ;

Considérant qu'il est prévu d'ériger des murs en maçonnerie de parement ;

Considérant que cette maçonnerie est constituée de briques de terre cuite de teinte orangée ;

Considérant que l'esthétique de ce parement s'accorde à l'aspect des bâtiments A et B existants et abritant les classes de l'école ;

Considérant la présence de plusieurs arbres aux abords immédiats du pavillon ;

Considérant que le projet est implanté en bordure du plateau existant sur le terrain ;

Considérant que cette implantation permet une bonne intégration du bâtiment dans son environnement arboré immédiat ;

Considérant que le projet prévoit la réutilisation des eaux pluviales dans les sanitaires ;

Considérant que le bien est majoritairement clôturé ; qu'il y a lieu de s'assurer que cette clôture soit continue et entretenue ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des dispositifs visant à tamponner les eaux en cas d'orage ;

Considérant que la superficie au sol du bâtiment est d'environ 200 m² et que la superficie supplémentaire de la cour de récréation est d'environ 300 m² ;

Considérant que le revêtement de cet agrandissement de la zone de cour est imperméable ; qu'il y aurait lieu de s'informer sur les possibilités de prévoir un revêtement semi- ou perméable ;

Considérant que l'absence de la mise en œuvre d'une toiture végétale s'avèrerait difficile et que son rôle peut être compensé par la réalisation d'un bassin tampon de 20 m³ ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 23 avril 2020 sur la demande ;

Considérant que les plans fournis ne mentionnent pas de manière complète la position et l'essence des arbres à haute tige sur le site ;

Vu l'avis défavorable d'Acces and Go relatif à l'accessibilité des bâtiments par les PMR ;

Considérant que la salle de gymnastique ne peut être utilisée comme salle des fêtes en dehors des fêtes scolaires ;

Considérant qu'après analyse, il s'avère que la demande est conforme à l'art.13 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins qu'il y aurait lieu d'améliorer l'aménagement paysager de la cour et de favoriser la perméabilité et la présence végétale dans la zone de cour ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- répondre à l'avis de Acces and Go relatif à l'accessibilité des bâtiments par les PMR;-
- fournir un relevé complet des arbres à abattre et à maintenir,
- replanter des arbres à haute tige en cas d'abattage de plus d'un arbre à haute tige, de manière à masquer le nouveau volume construit,
- fournir un plan d'aménagement de la zone de cour prévoyant des zones plantées et perméables

8^{ème} OBJET

Dossier 17553 – Demande de Monsieur et Madame HUEGAERTS-BOUFFOUX pour rehausser la façade arrière d'une maison unifamiliale, rue du Moulin à Papier 44

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rehausser la façade arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du **18/06/2020** au **02/07/2020**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur HUEGAERTS, le demandeur, Monsieur HENDOUX, 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 rehausser la façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la façade arrière
- l'isolation de la toiture
- l'aménagement des combles en une chambre

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 18/06/2020 au 02/07/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'immeuble existant possède un gabarit R+1 à toiture à double versant ;

Considérant que la parcelle dispose d'une profondeur et d'une largeur limitées ;

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 l'extension projetée dépasse le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant que la demande porte sur la rehausse de la façade arrière, au niveau des combles ;

Considérant que la pente de toiture arrière est maintenue jusqu'à la toiture plate de l'extension ;

Considérant que, de par la présence d'annexes aux rez des constructions mitoyennes et de l'orientation de la parcelle, l'impact de cette rehausse sur le voisinage direct est limité ;

Considérant que cette rehausse ne sera pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que plusieurs constructions de l'îlot ont un gabarit de R+2 en façade arrière ;

Considérant dès lors que la demande de rehausse et transformation s'intègre aux caractéristiques architecturales du bien des constructions voisines ;

Considérant de plus que la rehausse de façade permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire d'une surface de 15,5m², d'une salle de bain et d'un grenier dont la hauteur sous plafond est suffisante ;

Considérant que la présence d'une chambre supplémentaire dotée de sa propre salle d'eau augmente substantiellement le confort de la maison ;

Considérant que l'escalier intérieur est également prolongé jusqu'au niveau des combles ;

Considérant que les aménagements réalisés offrent des pièces de vie confortables, spacieuses et lumineuses ;

Considérant que le faîte de la toiture est légèrement rehaussé, de manière à permettre une isolation de la toiture par l'extérieur ;

Considérant que la demande déroge dès lors aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que celle-ci dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que les tuiles seront remplacées à l'identique (tuiles en terre cuite de teinte rouge) ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur l'épaisseur de l'isolation ; que son impact visuel est minime ;

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

Considérant que les matériaux mis en œuvre en façade arrière sont un enduit minéral de teinte clair, des tuiles en terre cuite et des châssis en bois recouvert de peinture bleu foncé ;

Considérant que la demande porte également sur la pose d'un enduit sur isolant de 16 cm en façade arrière sur toute la hauteur de la construction ainsi que sur le remplacement de l'auvent en polycarbonate couvrant la cour à l'arrière du rez-de-chaussée par un auvent de même profil et gabarit en vitrages clair sur cadre métallique ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant ont été remplacées par des châssis en PVC blanc et par une porte d'entrée en bois de teinte naturelle ;

Considérant que les nouvelles menuiseries reprennent les divisions et dessins de celles d'origine ;

Considérant dès lors que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques de l'immeuble ;

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 toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

9^{ème} OBJET

Dossier 17550 – Demande de Monsieur et Madame LEGENDRE-DURAY pour rehausser le faite de la toiture, créer deux lucarnes et mettre en conformité les modifications de la façade avant et de la zone de recul d'une maison unifamiliale, rue Jean-Baptiste Vandercammen 27

ZONE :	au PRAS : zones d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	rehausser le faite de la toiture, créer deux lucarnes et mettre en conformité les modifications de la façade avant et de la zone de recul d'une maison unifamiliale
ENQUETE :	du 18/06/2020 au 02/07/2020 , six lettres réclamations et observations, dont une lettre de soutien, nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement les point suivants : <ul style="list-style-type: none">- la crainte que le projet n'engendre une perte d'ensoleillement sur les panneaux photovoltaïques (n°29) et les propriétés voisines, surtout celles en contre-bas de l'avenue Leemans- la création de vues sur les fonds voisins (Leemans 62 et 66)- le fait que la demande et l'acceptation des dérogations pourraient créer un précédent- l'incomplétude des plans (notamment d'une souche de ventilation n°29)- le maintien de l'ensemble cohérent des toitures des 25, 27 et 29- la pose d'un bardage sur le mitoyen côté 29 devrait être suggérée (raisons techniques et architecturales)- le projet porte plus sur l'ajout d'un niveau supplémentaire habitable qu'une rehausse de toiture- la diminution de l'ensoleillement et de luminosité en fin de journée sur le bien sis avenue Leemans 66- les vues plongeantes sur les jardins et sur les pièces à l'arrière avenue Leemans 62 et 66 depuis les nouvelles baies vitrées (perte d'intimité

au regard des prescriptions acquiescentes d'usages depuis plus de 30 ans)

- aucune de ces trois maisons de l'ensemble n'a une hauteur anormalement basse, qui justifierait une dérogation au RRU par la création d'un nouvel étage
- un projet similaire de création d'un nouvel étage au n°54 avenue Leemans a été récemment refusé pour des motifs (notamment) similaires aux réserves qui précèdent

MOTIFS :

- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- dérogations aux art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

AUDITION :

Monsieur LEGENDRE, le demandeur.

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 rehausser le faite de la toiture, créer 2 lucarnes et mettre en conformité les modifications de la façade avant et de la zone de recul d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la toiture
- la construction de deux lucarnes, une en toiture avant et une en toiture arrière
- l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain au niveau des combles
- le réaménagement des espaces du 1^{er} étage pour y créer une nouvelle salle d'eau
- la réduction de la superficie des chambres 1 et 3
- changement d'utilisation de la réserve en garage
- la mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/06/2020 au 02/07/2020 et que six lettres réclamations et observations, dont une lettre de soutien, nous sont parvenues en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la crainte que le projet n'engendre une perte d'ensoleillement sur les panneaux photovoltaïques (n°29) et les propriétés voisines, surtout celles en contre-bas de l'avenue Leemans
- la création de vues sur les fonds voisins (Leemans 62 et 66)
- le fait que la demande et l'acceptation des dérogations pourraient créer un précédent
- l'incomplétude des plans (notamment d'une souche de ventilation n°29)
- le maintien de l'ensemble cohérent des toitures des 25, 27 et 29
- la pose d'un bardage sur le mitoyen côté 29 devrait être suggérée (raisons techniques et architecturales)
- le projet porte plus sur l'ajout d'un niveau supplémentaire habitable qu'une rehausse de toiture
- la diminution de l'ensoleillement et de luminosité en fin de journée sur le bien sis avenue Leemans 66
- les vues plongeantes sur les jardins et sur les pièces à l'arrière avenue Leemans 62 et 66 depuis les nouvelles baies vitrées (perte d'intimité au regard des prescriptions acquiescentes d'usages depuis plus de 30 ans)

- aucune de ces trois maisons de l'ensemble n'a une hauteur anormalement basse, qui justifierait une dérogation au RRU par la création d'un nouvel étage
- un projet similaire de création d'un nouvel étage au n°54 avenue Leemans a été récemment refusé pour des motifs (notamment) similaires aux réserves qui précèdent

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 les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de 3 maisons, étant la maison centrale du groupe ;

Considérant que cet ensemble dispose de caractéristiques urbanistiques architecturales identiques et typiques de la fin des années 1950 ;

Considérant que la toiture existante est une toiture à versants à faible inclinaison ;

Considérant que les versants des toitures des deux constructions mitoyennes présentent des pentes identiques ;

Considérant l'uniformité de gabarit des maisons mitoyennes, de gabarit R+1+ *Toiture* ;

Considérant que la toiture de ces biens n'a manifestement pas été conçue pour être habitable, vu la faible hauteur sous faîte (environ 1,10m) ;

Considérant que la toiture projetée dépasse le profil des toitures existantes de plus de 2,50m ; que le projet engendre dès lors des rehausses excessives des murs mitoyens (environ 13m²) ;

Considérant de plus que le projet prévoit la réalisation de 2 lucarnes ; que celles-ci disposent de dimensions relativement importantes et viennent encore augmenter le volume projeté en toiture ;

Considérant que les deux nouvelles lucarnes découlent de l'aménagement des combles (1 chambre de 17m², une salle de bain de 9,5m², un dressing de 5m² et un wc) ;

Considérant de plus que la lucarne en toiture arrière dispose d'une large et haute baie de fenêtre qui est de nature à engendrer des vues plongeantes vers les propriétés voisines ;

Considérant que la modification de toiture s'apparente dès lors plus à un étage supplémentaire ;

Considérant que le programme projeté n'est pas en proportion eu égard aux dimensions de la maison et aux caractéristiques urbanistiques des constructions environnantes ;

Considérant que les travaux envisagés modifient en profondeur les caractéristiques architecturales des détails mis en œuvre à la construction de l'ensemble des 3 maisons ;

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

Considérant néanmoins qu'un volume de toiture habitable serait envisageable moyennant la diminution du programme et en proposant une architecture plus intégrée (toiture à double pente, hauteur du faîte limitée au maximum, lucarne de dimensions réduites en toiture arrière,...) ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de modifications effectuées en façade avant ;

Considérant que l'espace « réserve » prévu initialement en façade avant du rez-de-chaussée a été transformé en garage ;

Considérant que la baie de fenêtre du rez-de-chaussée a donc été modifiée et remplacée par une porte de garage en aluminium de teinte gris foncé ;

Considérant que la porte d'entrée ainsi que les châssis de la façade avant ont également été remplacés par des menuiseries en aluminium de teinte gris foncé ;

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

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du réaménagement de la zone de recul ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art .11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art.3) en ce que le projet inclut la mise en conformité du réaménagement de la zone de recul par une augmentation des zones dallées permettant l'accès à l'immeuble ;

Considérant qu'aucune demande de permis d'urbanisme n'a été introduite concernant les modifications effectuées dans la zone de recul ;

Considérant que la zone carrossable et le chemin d'accès à la maison avec un revêtement en Klinkers ne permet pas de minimiser au strict minimum l'imperméabilisation de la zone de recul ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et de zone latérale non-aedificandi-jardinnet (art.3) ne sont pas acceptables ;

Avis défavorable.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (art.6, titre I) et en matière d'aménagement de la zone de recul (art.11, titre I) et du règlement communal sur les bâtisses en matière zone de recul et zone latérale non-aedificandi (art. 3) sont refusées et le permis doit être refusé.

10^{ème} OBJET

Dossier 17365 – Demande de Monsieur et Madame GRIECO-GROSSO pour mettre en conformité la construction d'une extension au rez-de-chaussée et au premier étage d'une maison unifamiliale, chaussée de Wavre 1664

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité la construction d'une extension au rez-de-chaussée et au premier étage d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **18/06/2020** au **02/07/2020**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- AUDITION :** Madame ERNEST, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la construction d'une extension au rez-de-chaussée et au premier étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'un mur parallèle au mur mitoyen de droite
- la rehausse de la toiture de l'extension par rapport à ce qui était autorisé par le permis d'urbanisme n°16882

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/06/2020 au 02/07/2020 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 toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture de l'extension projetée dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins haut ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°16882 autorisait la construction d'une extension sur deux étages, culminant à 3,58m pour la toiture et 4,68m pour l'acrotère ;

Considérant que le projet prévoit une hauteur de 3,66m pour la toiture et 4,56m pour l'ensemble acrotère / garde-corps ;

Considérant qu'en cours de chantier, le mur mitoyen sur lequel le demandeur avait prévu de s'appuyer dans les plans du permis d'urbanisme n°16882 s'est avéré trop faible pour supporter la charge prévue ;

Considérant que la réalisation du projet passe dès lors par la construction d'un mur porteur parallèle au mur mitoyen ; qu'il en découle donc les différences entre le projet accepté par le permis d'urbanisme n°16882 et la présente demande ;

Considérant que la dérogation dont il est ici question est inférieure à 10 cm ;

Considérant qu'il s'agit d'une dérogation minimale et par conséquent, qu'elle ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) en ce qu'au premier étage, il est prévu de placer l'isolant à moins de 14cm de l'axe mitoyen séparant les n° 1664 et 1666, empêchant la construction d'un mur mitoyen conforme au règlement ;

Considérant que l'isolant est placé sur une profondeur d'environ 4,3m ;

Considérant qu'il ressort des analyses réalisées du mur mitoyen existant que ce dernier ne pourrait supporter la charge liée à une rehausse en maçonnerie pleine (page 5 du rapport de visite fourni en annexe de la demande de permis d'urbanisme) ;

Considérant qu'aucune réparation du mur mitoyen permettant par la suite cette rehausse n'est prévue ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) est acceptable ;

Considérant que les transformations permettent de réaliser le projet le plus proche possible de celui autorisé par le permis d'urbanisme n°16882 malgré les imprévus rencontrés ;

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 toiture – hauteur (titre I, art. 6) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

11^{ème} OBJET

Dossier 17473 – Demande de Monsieur DANHIER pour mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale, chaussée de Tervuren 41

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale**

ENQUETE : du 18/06/2020 au 02/07/2020. 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)
- dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- dérogation aux art. 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (Zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses

AUDITION : Monsieur DANHIER, le demandeur

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 et transformer une maison unifamiliale trois façades ;

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

- la reconstruction d'un abri de jardin à l'arrière du rez-de-chaussée
- le remplacement des portes d'entrée et de garage ainsi que la modification du revêtement de la façade
- la démolition d'une section de mur porteur au rez-de-chaussée afin de créer une baie vitrée

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 18/06/2020 au 02/07/2020 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 l'abri de jardin est construit à plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et en ce que son profil dépasse de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne ;

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

Considérant que l'intérieur d'îlot est densément bâti, plusieurs parcelles voisines présentant des constructions en fonds de parcelles, certaines attenantes à l'abri de jardin faisant l'objet de la demande ;

Considérant la hauteur relativement limitée de 2,5m de l'abri de jardin, hauteur inférieure aux murs sur lesquels il s'appuie ;

Considérant par conséquent que l'abri de jardin 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 la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) et de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que les plans projetés ne prévoient pas de jardinet ni de murets de clôture en zone de recul ;

Considérant que la zone de recul est actuellement entièrement dallée ;

Considérant que les plans projetés indiquent, pour l'aménagement de la zone de recul, un « revêtement perméable » ;

Considérant que la note explicative mentionne que la zone de recul sera aménagée en jardinet, de pleine terre, plantée et clôturée à l'alignement ;

Considérant qu'il convient d'indiquer ces précisions sur les plans, ainsi que de dessiner le muret qui sera érigé ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) et de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps (art. 4) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la porte d'entrée en bois a été remplacée par une porte d'entrée également en bois non peint ; que la porte de garage en préfabriqué a été remplacée par une porte de garage métallique de couleur brune ;

Considérant que le changement de ces portes a nécessité la modification du cintrage des baies, passant, dans la partie supérieure, d'une forme courbe à une forme droite ;

Considérant que les nouvelles baies sont surmontées de linteaux apparents similaires à ceux des baies du premier étage ;

Considérant que la corniche en bois peint en blanc a été remplacée ; que les plans projetés n'indiquent ni le matériau ni la couleur de cette corniche ;

Considérant que le revêtement de la façade originel était composé d'un soubassement en briques rustiques brunes, d'un revêtement en briques rustiques rouges et d'éléments en pierre blanche ;

Considérant que le revêtement actuel est composé de briques rouges ; qu'il n'y a plus d'éléments en pierre blanche et que le soubassement en pierre brune est difficilement visible ;

Considérant cependant que les modifications apportées à la façade avant s'intègrent relativement discrètement au cadre urbain environnant ;

Considérant qu'il convient néanmoins de clarifier le plan de la façade avant en y dessinant clairement la lucarne existante à gauche de la toiture et de compléter la légende afin que tous les éléments dessinés soient décrits par leur couleur et leur matériau, notamment la corniche ;

Considérant que la démolition partielle du mur porteur de l'extension du rez-de-chaussée permet de créer une baie vitrée augmentant l'apport de lumière naturelle dans le salon ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse des photographies fournies à la demande qu'un caisson à volet a été placé sans permis d'urbanisme sur le châssis de la lucarne au premier étage, à gauche ;

Considérant que ce caisson n'apparaît pas dans les plans et qu'il n'est pas demandé sa mise en conformité ;

Considérant qu'il s'agit d'un élément inesthétique qu'il conviendra de supprimer ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un aménagement de la zone de recul (hors zones d'accès à l'immeuble) en jardinet planté en pleine terre et clôturé par un muret bas et le dessiner sur les plans
- préciser dans la légende les matériaux et couleurs de la porte d'entrée et de la corniche
- corriger le dessin de l'élévation en y dessinant clairement la lucarne en toiture 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.

12^{ème} OBJET

Dossier 17513 – Demande de Monsieur GODIN pour créer une terrasse à l'arrière du logement du 3^{ème} étage d'un immeuble mixte (commerce et 3 logements) et de mettre en conformité l'aménagement intérieur de l'appartement sis chaussée de Wavre 1281

- ZONE :** au PRAS : zones d'habitation
- avec point de variation de mixité
 - le long d'un liseré de noyau commercial
 - le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** créer une terrasse à l'arrière du logement du 3^{ème} étage d'un immeuble mixte (commerce et 3 logements) et de mettre en conformité l'aménagement intérieur de l'appartement
- ENQUETE :** du **18/06/2020** au **02/07/2020**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIF :**
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - dérogation à l'art 3 du titre II du RRU (superficie minimale)
 - dérogation à l'art 8 du titre II du RRU (wc)
 - dérogation à l'art 10 du titre II du RRU (éclairage naturel)
- AUDITION :** Monsieur GODIN, le demandeur, Monsieur de LOPHEM, 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 subséquemment ,
Considérant qu'il s'agit de créer une terrasse à l'arrière du logement du 3^{ème} étage d'un immeuble mixte (1 commerce et 3 logements) et de mettre en conformité l'aménagement intérieur de l'appartement .

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une terrasse ;
- la création d'une baie en façade arrière ;
- la création d'une allège en façade arrière ;

- la mise en conformité de l'aménagement intérieur de l'appartement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/06/2020 au 02/07/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la création d'une terrasse à l'arrière du 3^{ème} étage d'un immeuble mixte ;

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

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse projetée dépasse de plus de 3m le profil du voisin le plus bas (n°1283) ;

Considérant que l'immeuble existant présente un gabarit de R+3 à toiture en pente ;

Considérant que la maison mitoyenne de gauche présente un gabarit (R+1+T) particulièrement bas par rapport à l'ensemble des maisons dans ce tronçon de la chaussée (R+3+T) ;

Considérant que la terrasse vient entièrement s'adosser à la construction mitoyenne de droite (n°1279) ;

Considérant de plus que l'extension sur laquelle est réalisée la terrasse observe un recul de plus de 2m (2,46m) par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que le projet n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que la parcelle est particulièrement profonde et entièrement construite au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant par conséquent que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinages ;

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 qu'il s'agit également de modifier la façade arrière du 3^{ème} étage ;

Considérant que ces modifications consistent plus précisément en l'élargissement de la baie de droite pour créer un accès à la terrasse et la création d'une allège au niveau de la baie de gauche ;

Considérant que la demande porte également sur la modification de la répartition des pièces de vie au 3^{ème} étage et sous combles ;

Considérant que la chambre du 3^{ème} étage est supprimée au profit de l'agrandissement du séjour ;

Considérant que le hall/vestiaire a également été supprimé ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de wc (titre II, art 8) en ce que le wc a une superficie de 1 m², soit un déficit de 0,20 m par rapport au minimum requis et ne présente pas de sas de séparation avec le séjour ;

Considérant que la porte d'accès au wc ne s'ouvre pas directement sur le salon et se trouve derrière une colonne de 50 cm de large ; qu'elle est donc partiellement cachée et discrète ;

Considérant que les aménagements réalisés offrent des pièces de vie spacieuses et confortables ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de wc (titre II, art 8) est acceptable ;

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art 3) en ce que la chambre aménagée dans les combles présente une superficie nette habitable de 13,40 m²; soit un déficit de 0,60 m² par rapport au minimum requis ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ; que l'aménagement des combles en une chambre avec salle de bain a précédemment été autorisée (permis d'urbanisme n°16924) ;

Considérant que la chambre est bien éclairée et son aménagement confortable ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art 3) est acceptable ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art 10) en ce que la superficie nette éclairante du séjour est de 4.8 m² au lieu de 8 m² au minimum requis ;

Considérant que le logement est existant, la construction date de 1935, et qu'il dès lors difficile d'effectuer des modification de baies en façade avant ;

Considérant que les pièces de séjour sont contiguës, ouvertes et donnent sur la terrasse en façade arrière ;

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

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 toiture – hauteur (titre I, art. 6), de superficie minimale (titre II, art 3), de wc (titre II, art 8) et d'éclairage naturel (titre II, art 10) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

13^{ème} OBJET

Dossier 17559 – Demande de Monsieur GOISSE pour construire une piscine, réaménager le jardin et abattre un arbre, Luxor Parc 9

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

DESCRIPTION : **construire une piscine, réaménager le jardin et abattre un arbre**

ENQUETE : du **18/06/2020** au **02/07/2020**. 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)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur GOISSE, le demandeur, Madame MIGEAL, l'architecte sont excusés

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine, réaménager le jardin et abattre 1 arbre ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une piscine et l'aménagement de ses abords
- l'aménagement du jardin et de ses abords
- l'abattage d'un pin

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 18/06/2020 au 02/07/2020 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 la demande porte sur l'aménagement d'une piscine de 34 m² en zone de cours et jardins ;

Considérant que la piscine est implantée à 2m de la limite mitoyenne de gauche et à plus de 9m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant qu'une terrasse en bois exotique de 21 m² sera également aménagée sur les côtés nord et ouest de la piscine ;

Considérant que les dimensions généreuses (621 m²) ainsi que le caractère verdoyant de la propriété permettent les agencements envisagés ;

Considérant sa faible imperméabilisation (35%) ;

Considérant que les équipements techniques (pompes à chaleur, filtres, etc.) seront regroupés dans la cave de la maison ;

Considérant en outre que la piscine est un équipement usuel d'une zone d'habitation, que cet équipement n'est pas de nature à mettre en péril les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que ces modifications agrémentent l'usage et le confort du jardin ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement du jardin et la modification des abords de la maison (pente d'accès au garage, escaliers, revêtement de sol) ;

Considérant que le dossier a dès lors 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 dalles jaunes de l'allée de garage et les marches de l'escalier d'accès à l'entrée seront remplacées par des pavés gris ;

Considérant qu'en zone de retrait latéral une allée en dolomie perméable est également prévue ;

Considérant que le revêtement en dolomie contient du calcium et du magnésium qui accélèrent la minéralisation de l'humus sur les abords de la voirie ;

Considérant que la dolomie entraîne le développement d'une flore plus neutrophile (grande ortie, balsamine des bois et à petites feuilles...) ;

Considérant que la zone de recul et de retrait latéral, dans leur état actuel, possèdent des qualités paysagères et architecturales en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bien, typique de son époque ; qu'il conviendrait de les conserver ;

Considérant qu'il convient dès lors de maintenir les abords existants ;

Considérant qu'une terrasse en bois exotique de 34m² sera également aménagée à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte également sur l'abattage d'un pin situé en zone de cours et jardins ;

Considérant que ce pin a une hauteur approximative de 20 m et une couronne de 11m ;

Considérant que le pin est situé à l'est de la future piscine ;

Considérant que le sapin est une espèce qui supporte mal la taille et l'étêtage ;

Considérant que les résineux acidifient les sols ;

Considérant que le propriétaire prévoit de replanter un pommier en lieu et place du pin ;
Considérant qu'il serait néanmoins préférable de prévoir la plantation de 2 arbres fruitiers ou indigènes en zone de cours et jardins ;
Considérant que la demande de l'abattage du pin s'inscrit dans une gestion tenant compte de la sécurité, de l'environnement circonvoisin et des relations de bon voisinage ;
Considérant qu'il convient de prévoir un système de filtration non chloré (par exemple électrolyse au sel) vu la proximité immédiate avec des zones Natura 2000 ;

Avis favorable majoritaire aux conditions suivantes (commune + IBGE) :

- Prévoir un système de filtration non chloré
- Prévoir la plantation de 2 arbres fruitiers ou indigènes en zone de cours et jardins
- maintenir les abords tels qu'existants

Considérant que la demande pour sur l'abattage d'un pin situé en zone de cours et jardins ;
Considérant que dans le dossier aucun élément ne justifie l'abattage du pin ;
Considérant qu'aucun rapport phytosanitaire pour prouver le mauvais état de santé de l'arbre n'a été joint à la demande ;
Considérant qu'il s'agit d'un arbre à haute tige présentant une silhouette remarquable ;

Avis favorable conditionnel minoritaire (BUP-DU et BUP-DMS) :

- Prévoir un système de filtration non chloré
- Prévoir la plantation de 2 arbres fruitiers ou indigènes en zone de cours et jardins
- Maintenir les abords existants
- Maintenir le pin

14^{ème} OBJET

Dossier 17576 – Demande de Bruxelles Environnement pour installer une guinguette du 1^{er} mai au 30 septembre au Rouge-Cloître

- ZONE :** au PRAS : zones de parcs et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** installer une guinguette du 1^{er} mai au 30 septembre
- ENQUETE :** du 05/03/2020 au 19/03/2020 et du 18/06/2020 au 21/06/2020, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application de la prescription particulière 12.2° du PRAS (affectation en commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de cette zone)
 - application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
 - application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

Considérant que le bien se situe en zone de parc ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet s'implante dans le site « Forêt de Soignes » classé par l'arrêté du 02/12/1959, dont fait partie le Rouge-Cloître ; qu'il s'implante également dans une zone « Natura 2000 » ;

Considérant que la demande vise à installer une Guigette dans le parc du Rouge-Cloître pour une durée de cinq mois, du 1er mai au 30 septembre, ainsi que des modules complémentaires s'ajoutant à ce dispositif de base ;

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/03/2020 au 19/03/2020 et du 18/06/2020 au 21/06/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant l'avis de favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites, émis en sa séance du 11/03/2020, sous les conditions suivantes :

- L'installation du mobilier doit être limitée à la zone de terrasse + 3m, de manière à laisser de l'espace libre pour les autres utilisateurs du site ;
- Toutes les mesures de précaution doivent être prises pour éviter tout dégât aux revêtements de sol ;
- Toutes les mesures doivent être prises pour veiller à la propreté des abords. Une attention toute particulière doit être apportée aux abords des locaux techniques et sanitaires ;
- Toutes les mesures doivent être prises pour que la gestion des stocks n'ait pas d'impact sur le site ;
- L'éclairage sera réduit de manière à impacter le moins possible le site ; le globe lumineux servant de point d'appel n'a pas lieu d'être ;
- Un état des lieux d'entrée et de sortie strict doit être établi et les opérations de remise en état dans les règles de l'art garanties ;
- Le permis est délivré pour la saison 2020 mais pas pour les éditions futures ;

Considérant que le projet s'implante sur un espace pavé, à l'entrée du site ; que cet espace est généralement utilisé comme en parking ; qu'il dispose d'une jolie vue sur le patrimoine vert et architectural environnant ;

Considérant que le projet est constitué d'un module café rectangulaire en bois qui contient tous les équipements HORECA ; que ce module est peint en blanc à l'extérieur et d'une couleur contrastante à l'intérieur ;

Considérant qu'une structure métallique de forme carrée se trouve adjacente à ce module café, définissant ainsi l'empreinte principale de la guigette ; que de grands auvents se déploient au-dessus de cette structure et les comptoirs mobiles peuvent sortir à l'extérieur du module principal ;

Considérant qu'un plancher en bois est placé sous la structure métallique afin de préserver les revêtements de sols situés en dessous ;

Considérant que le projet prévoit également l'installation de 3 modules techniques : un module technique en bois dans une esthétique similaire à celle du module café contenant des espaces de stock ainsi que deux toilettes sèches accessibles aux P.M.R., un container métallique sécurisé de 10m² ainsi qu'un module servant au tri sélectif des poubelles ;

Considérant que ces modules techniques s'implantent en retrait de la place où est positionné le kiosque, le long du mur d'enceinte séparant le site de l'étang ; que les modules « container sécurisé » et « poubelle à tri » sont regroupés dans un espace délimité par des barrières de 2m de haut, derrière le module « stock et sanitaire » ; que ces barrières sont recouvertes de paille afin de dissimuler les équipements tout en s'intégrant au contexte environnant ;

Considérant que le module principal est raccordé à l'eau et à l'électricité ; que le raccordement à l'eau est effectué sur le système d'adduction d'eau de la maison du portier et grâce à un tuyau de type « Socarex » placé en apparent ; que les eaux usées sont évacuées par un tuyau flexible raccordé à l'égouttage du site ; que la connexion électrique est réalisée depuis le boîtier installé sous le porche d'entrée ; que le câble électrique est placé en apparent, le long du chemin ; qu'au croisement du chemin, le câble est passé dans une gaine passe-roue ;

Considérant que les eaux usées sont évacuées par un simple tuyau flexible raccordé à l'avaloir d'égout tout proche ;

Considérant qu'à la fin des 5 mois d'installation, il y est nécessaire de remettre le lieu en pristin état ; qu'à cet effet, il y a lieu de ne pas installer d'accroches aux arbres ni de prévoir des tranchées ou autre système d'attache de nature à abîmer le site ;

Considérant que les objectifs du projet sont d'encourager l'appropriation des parcs par la population et d'engager une dynamique sociale positive autour de ces espaces ;

Considérant que la guinguette est avant tout un équipement qui a pour but d'activer le parc en y développant un point focal, un lieu de rencontre et d'échange ; qu'à cet effet, les exploitants disposent de maximum un jour de fermeture par semaine et doivent accepter l'installation de personnes ne consommant pas dans un souci de ne pas privatiser l'espace public et de rendre la guinguette accessible au plus de monde possible ;

Considérant que Bruxelles Environnement impose aux concessionnaires d'organiser un certain nombre d'activité, en privilégiant les collaborations avec les acteurs locaux (associations, maisons de quartier, ...)

Considérant que cette guinguette a pour vocation d'être un équipement socioculturel, ainsi qu'un vecteur de la politique menée par Bruxelles Environnement au sein de la Région : elles permettent de sensibiliser le public d'une manière différente, par l'expérience et le caractère ludique ;

Considérant qu'il convient de respecter les réserves émises par la CRMS dans son avis conforme ;

Considérant qu'un sonomètre est installé sur la guinguette afin de sensibiliser aux nuisances sonores et de familiariser les bruxellois aux mesures de niveaux de bruit ; qu'en outre, l'implantation du kiosque est située au centre du parc afin de l'éloigner le plus possible des habitations riveraines afin de préserver celles-ci du bruit qui pourrait être généré occasionnellement ; qu'il y a cependant lieu de veiller à ce que les recommandations en terme de bruit formalisées à la suite des simulations effectuées sur place par Bruxelles Environnement soit respectée ;

Considérant le point 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée du 29/01/2004 concernant les installations temporaires présentant un caractère cyclique ou saisonnier ; que cette demande peut être accordée 5 mois par ans pour une durée de 6 années ;

Considérant qu'un investissement qualitatif sera fait par le demandeur afin de répondre aux exigences patrimoniales du site et qu'il est nécessaire de pérenniser au minimum cet investissement au-delà d'une seule édition ;

Considérant que le demandeur veillera à affiner et améliorer son offre culturelle en adéquation avec le site chaque année ; que dès lors, cette demande peut être approuvée pour une durée de 4 années ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Veiller au respect des recommandations en terme de bruit formalisées à la suite des simulations effectuées sur place par Bruxelles Environnement
- Ne pas prévoir d'accroche aux arbres, de tranchées au sol ou d'autre système d'attache de nature à abîmer le site ;
- Remettre en pristin état le site classé à la fin des 5 mois d'installation dans les règles de l'art ;
- Limiter l'installation du mobilier à la zone de terrasse +3m, de manière à laisser l'espace libre pour les autres utilisateurs du site ;
- Prendre toutes les mesures de précautions pour éviter tout dégât aux revêtements de sol ;
- Prendre toutes les mesures pour veiller à la propreté des abords ; une attention toute particulière doit être apportée aux abords des locaux techniques et sanitaires ;
- Prendre toutes les mesures nécessaires pour que la gestion des stocks n'ait pas d'impact sur le site ;

- Réduire l'éclairage de manière à impacter le moins possible le site : le globe lumineux repris dans les plans du dossier de demande n'a pas lieu d'être ;