



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

17/09/2020

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Monsieur T. JACOBS, membre BDU-PATRIMOINE CULTUREL
Madame C. KUHN, architecte
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Monsieur S. TAYMANS, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Madame S. de VOS, Echevine, Madame C. SELVAIS, Bruxelles Environnement

1^{er} OBJET

Dossier 17526 – Demande de Monsieur BOSMAN pour construire une extension au premier étage, abattre un arbre et réaménager la disposition des pièces de vie d'une maison unifamiliale 3 façades, avenue François-Elie Van Elderen 34.

-
- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **construire une extension au premier étage, abattre un arbre et réaménager la disposition des pièces de vie d'une maison unifamiliale 3 façades**
- ENQUETE :** Du 26/08/2020 au 09/09/2020, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur BOSMAN, le demandeur, Monsieur SCHOENMAECKERS, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension au premier étage, abattre un arbre et réaménager la disposition des pièces de vie d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension au premier étage et la réalisation de divers travaux sur la structure interne du bâtiment
- le remplacement des châssis en aluminium blanc en façade avant par des châssis en bois peints en noir
- l'abattage d'un conifère d'environ 6m de hauteur

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 26/08/2020 au 09/09/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du premier étage s'adosse entièrement à une construction similaire existante à l'arrière du 1^{er} étage de la maison mitoyenne ;

Considérant que cette extension accueille une chambre de 11,6 m² bien éclairée ;

Considérant que l'ancienne chambre de 7m² est transformée en salle de bain ; que la salle de douche de 2,2m² du rez-de-chaussée est supprimée ;

Considérant la modification de la répartition des pièces permet de grouper l'ensemble des pièces de nuit à l'étage ;

Considérant que l'extension du premier étage est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et de profondeur (titre I, art. 4) en ce que qu'un atelier est établi en fond de parcelle, à plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;

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, d'après les photographies aériennes disponibles, cet atelier est présent depuis au moins 1996 sous sa forme actuelle ; que des constructions préexistaient avant cela ;

Considérant que la hauteur de l'abri est limitée à 2,48m de hauteur à son faite ;

Considérant l'absence d'opposition du voisinage quant à cet atelier ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que l'intention n'est pas d'y aménager un espace de vie, un logement ou encore de l'exploiter en hébergement touristique (type AirBnB) ;

Considérant qu'un grand nombre de parcelles dans l'îlot possèdent ce genre de construction en fond de parcelle ;

Considérant que l'atteinte à l'intérieur d'îlot est de surcroit limitée du fait de la hauteur raisonnable et de l'implantation de l'abri dans le jardin ;

Considérant par conséquent que l'atelier 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 d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) en ce qu'un abri pour vélo est installé dans le jardin, dans le prolongement de la zone de retrait latéral ;

Considérant l'absence de garage sur la parcelle ;

Considérant que l'abri pour vélo dispose de dimensions relativement réduites, ayant une superficie de moins de 6m² pour une hauteur de 2,20 m ;

Considérant qu'il est habillé d'un bardage en bois de teinte naturelle ;

Considérant qu'une cabane de jardin construite sur la limite mitoyenne est démolie afin de laisser la place à l'abri pour vélos ;

Considérant qu'il sera peu visible depuis l'espace public ; qu'un retrait de 50 cm avec la limite mitoyenne de droite est observé ;
Considérant par conséquent que l'abri pour vélos 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 d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et de zone latérale non aedificandi - jardinet (art. 3) sont acceptables ;
Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;
Considérant qu'en façade avant, les châssis en bois peints en noir gardent les mêmes divisions que les châssis en aluminium blanc qu'ils remplacent ;
Considérant que les divisions des châssis existants, remplacés depuis, ne reprennent pas les divisions de celles d'origine ;
Considérant que qu'il y aurait lieu de maintenir les caractéristiques architecturales de la façade d'origine et notamment des menuiseries ;
Considérant que la Commission entend le désir du demandeur de modifier la division des châssis en façade avant ;
Considérant que le demandeur déclare en séance que les façades ont été repeintes en gris sur une couleur tirant sur le jaune ;
Considérant qu'une teinte claire s'intègre discrètement à l'ensemble ;
Considérant que le revêtement et la corniche de la façade avant gardent les mêmes matériaux et couleurs ;
Considérant que le niveau du jardin est supérieur à celui du rez-de-chaussée d'environ 35 cm ;
Considérant que l'excavation partielle du jardin sur une superficie d'environ 19m² permet le placement d'une terrasse accessible de plain-pied depuis la cuisine / salle à manger grâce à l'installation d'une baie vitrée dans la façade arrière ;
Considérant que des murs porteurs sont démolis au rez-de-chaussée afin de décroisonner les pièces ;
Considérant que cela permet d'avoir des espaces dégagés, traversants, lumineux et aérés pour les locaux habitables du rez-de-chaussée ;
Considérant que ces modifications améliorent le confort du logement ;
Considérant que le projet prévoit d'abattre un conifère d'environ 6 m de haut planté à moins de 50cm de la limite mitoyenne ;
Considérant que le demandeur indique que cet arbre génère de l'ombre dans les pièces de vie ;
Considérant qu'il est en effet placé au sud de la façade latérale, cette dernière ne présentant cependant qu'une fenêtre susceptible de donner indirectement de la lumière aux pièces de vie ;
Considérant qu'aucune replantation d'arbre n'est prévue ; que cependant le jardin est relativement petit et qu'il comprend plusieurs arbres à haute tige ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, en façade avant, des châssis respectant une division tripartite s'inspirant de celles d'origine (plans du permis de bâtir 845)
- privilégier une teinte claire en façade avant et latérale

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 d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul

et de zone latérale non aedificandi - jardinet (art. 3) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 17580 – Demande de Monsieur et Madame WOLFF-LAVOREL pour rehausser et agrandir une maison unifamiliale, rue du Houyoux 12.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rehausser et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du **26/08/2020** au **09/09/2020**. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- l'utilisation d'un mur privatif et établi sur le fonds voisin (au n°16), pour l'appui des constructions du projet. Il est demandé qu'il soit établi un mur privatif sur la parcelle du n°12 pour supporter les extensions prévues.
- les conséquences de la rehausse du mur mitoyen entre le n°12 et le N°10 sur l'ensoleillement et la luminosité du jardin du rez-de-chaussée et de la terrasse du premier étage du n°10 et la sensation d'enclavement de ladite terrasse qui en résulterait
- la contestation de la présence d'un problème de vue généré par la terrasse du n°10
- l'aspect de la rehausse prévue du mur mitoyen. Il est suggéré d'opérer une rehausse via un système d'aspect plus agréable (mur de verdure / bacs à plantes ; panneaux modulables translucides ou en bois ; ...)
- les conséquences de l'établissement d'une nouvelle terrasse au deuxième étage sur l'intimité des occupants du jardins du rez-de-chaussée ainsi que les nuisances sonores qui en découleraient

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)

AUDITION : Madame LAVOREL, la demanderesse, Monsieur VANWINDEKENS, l'architecte, Madame EVERAERTS et Monsieur TRAN, les réclamants.

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

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

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du permis de lotir n°5 (délivré à M. Franz PETTIAUX, le 21/02/1983) ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la suppression de la toiture à deux pentes et la construction d'un étage avec toiture plate au niveau du +3
- la suppression d'une couverture de terrasse en polycarbonate et la construction d'une extension au premier étage, avec balcon et escalier d'accès menant au jardin
- l'avancement de la porte d'entrée et de la porte de garage dans le plan de la façade avant et la modification de cette dernière

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 26/08/2020 au 09/09/2020 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'utilisation d'un mur privatif et établi sur le fonds voisin (au n°16), pour l'appui des constructions du projet. Il est demandé qu'il soit établi un mur privatif sur la parcelle du n°12 pour supporter les extensions prévues
- les conséquences de la rehausse du mur mitoyen entre le n°12 et le N°10 sur l'ensoleillement et la luminosité du jardin du rez-de-chaussée et de la terrasse du premier étage du n°10 et la sensation d'enclavement de ladite terrasse qui en résulterait
- la contestation de la présence d'un problème de vue généré par la terrasse du n°10
- l'aspect de la rehausse prévue du mur mitoyen. Il est suggéré d'opérer une rehausse via un système d'aspect plus agréable (mur de verdure / bacs à plantes ; panneaux modulables translucides ou en bois ; ...)
- les conséquences de l'établissement d'une nouvelle terrasse au deuxième étage sur l'intimité des occupants du jardin du rez-de-chaussée ainsi que les nuisances sonores qui en découleraient

Considérant, en ce qui concerne l'utilisation du mur sis entre le n°12 et le n°16, qu'il s'agit d'un problème de droit civil sur lequel l'administration n'a pas à se prononcer ;

Considérant que le demandeur indique en séance vouloir modifier son projet afin de réaliser un mur portant l'extension entièrement sur sa parcelle ;

Considérant que la terrasse sise au premier étage du voisin du n°10 n'est pas régulière ; que cet acte réalisé sans permis d'urbanisme conduit au non-respect du code civil en matière de vues droites sur la propriété des demandeurs ;

Considérant que la terrasse du second étage est plus petite que celle présente actuellement au premier étage ; qu'elle est de surcroît uniquement accessible depuis une chambre à coucher alors que la terrasse actuelle l'est au living ;

Considérant cependant que la terrasse du second étage n'est pas conforme au code civil en matière de vues obliques ;

Considérant que la terrasse présente une profondeur de 2,5m ; que cette dernière, vu sa hauteur, engendre des vues plongeantes vers les jardins ;

Considérant qu'une réduction de ses dimensions lui assurerait un caractère accessoire ;

Considérant qu'il convient de limiter la profondeur de la terrasse du second étage à 1,5m, placer un garde-corps au droit de la zone accessible et végétaliser le solde de la toiture de l'extension ;

Considérant que la rehausse prévue de la toiture du bâtiment principal consiste en réalité en la construction d'un nouvel étage de 3,5 m de hauteur doté d'une toiture plate ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du permis de lotir n°5, en ce que ce dernier impose des toitures à versant ;

Considérant cependant que le versant avant présente une inclinaison, de manière à ce que celle-ci soit perçue comme un brisis depuis la rue ;

Considérant que la rehausse prévue en toiture est cependant trop importante, vu l'impact généré sur l'espace public par son implantation et son volume ;

Considérant que la hauteur sous plafond des locaux abrités par la rehausse de la toiture est de 2,9m ;

Considérant qu'une réduction cette hauteur à 2,5 m permettrait de réduire le volume de la toiture tout en conservant une bonne habitabilité pour les locaux du dernier étage ;

Considérant qu'il convient de limiter la hauteur de l'étage créé de manière à ne pas dépasser le niveau le plus haut de la toiture de droite (11,72 m) ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du permis de lotir n°5 est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que l'agrandissement de la cuisine sur la terrasse existante au premier étage s'accompagne de la démolition partielle de murs et de l'agrandissement de baies intérieures ;

Considérant que l'espace living / salle à manger / cuisine atteint environ 70 m² ; qu'une grande baie vitrée est installée du côté jardin ;

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

Considérant qu'un balcon de 84 cm de profondeur vient être prévu à l'arrière de cette nouvelle extension, sur toute la largeur du bâtiment ; qu'un escalier d'accès au jardin du rez-de-chaussée y est fixé ;

Considérant que ce balcon s'adosse à un mur existant à droite et à la rehausse du mur mitoyen de gauche ; que la rehausse du mur mitoyen de gauche permet de supprimer les vues droites non conformes au code civil générées depuis la terrasse du voisin mitoyen de gauche ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'escalier d'accès au jardin depuis le balcon du premier étage dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le placement d'un pare-vue en bois sur le mur mitoyen empêche la rehausse de ce dernier, conformément au règlement communal ;

Considérant que la largeur relativement importante de la parcelle (environ 8m) et l'absence de local habitable sur la moitié du rez-de-chaussée permet d'envisager le placement d'un escalier moins profond ; que cela limiterait les rehausses de mitoyen ;

Considérant qu'une modification du tracé de l'escalier rend caduque le placement d'un brise-vue à l'endroit prévu au projet ;

Considérant que les dérogations ne sont donc pas justifiées ;

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) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et de surface nette éclairante (titre II, art. 10) en ce que le local polyvalent (destiné au séjour prolongé des personnes) du rez-de-chaussée n'atteint pas les minimas requis, à savoir 2,35 m au lieu de 2,5 m de hauteur sous plafond et 11m² de superficie éclairée au lieu des 20m² que compte le local ;

Considérant que le local en question est actuellement affecté en buanderie ; que tous les locaux du rez-de-chaussée sont affectés à des pièces non habitables en situation de droit ;

Considérant que la dérogation en matière de hauteur sous plafond est de 15 cm ;

Considérant qu'il s'agit d'une dérogation découlant de l'utilisation du bâti existant ;

Considérant que la dérogation en matière de superficie nette éclairante est plus importante, en ce que la superficie éclairée n'atteint que 58 % du minimum requis ;

Considérant que la combinaison des deux dérogations compromet le confort offert par le local ; qu'il convient d'en améliorer l'habitabilité ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) ne sont pas acceptables ;

Considérant que le déplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage dans le plans de la façade avant permet de retrouver un front de bâtisse cohérent au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un nouveau parement en briques peintes de ton gris anthracite est prévu au rez-de-chaussée ;

Considérant que les nouveaux châssis, au rez-de-chaussée, sont de couleur gris anthracite ; que c'est également le cas des châssis prévus au troisième étage ;

Considérant que les châssis existants en bois aux premier et deuxième étages seront repeints en gris anthracite ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du bâti circonvoisin ;

Considérant néanmoins qu'il est prévu de placer deux caissons à screen de couleur gris anthracite au-dessus des deux baies du deuxième étage, dotés de réglettes de guidages ;

Considérant qu'il s'agit d'un élément inesthétique qui s'intègre peu à la composition de la façade ;

Considérant qu'il convient soit de supprimer les caissons, soit de les intégrer dans les baies ou les châssis ;

Avis favorable aux conditions suivantes.

- respecter le règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (mur fondé de 28cm à cheval sur la limite mitoyenne)
- limiter la profondeur de la terrasse du 2^{ème} étage à 1,50m, placer un garde-corps au droit de la zone accessible et végétaliser le solde
- limiter la hauteur de l'étage créé de manière à ne pas dépasser le niveau du faite de la toiture de la construction mitoyenne de droite (11,72 m)
- modifier l'escalier d'accès au jardin ou l'implanter de manière à limiter au maximum les rehausses du mur mitoyen
- supprimer les caissons à screen ou les intégrer dans les baies ou les châssis

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation au permis de lotir n°5 concernant la forme de la toiture 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 de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont refusées.

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

3^{ème} OBJET

Dossier 17445 – Demande de la S.A. OXYGEN DEVELOPMENT pour modifier, en cours de chantier, les PU n° 16260 et 16664, boulevard du Souverain 189 – 197.

ZONE : au PRAS : zone administrative et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
au PPAS n°25 (A.R. 30/11/1976) : zone de bâtiments privés (zone affectée au bureaux et aux commerces de détail)

DESCRIPTION : modifier, en cours de chantier, les PU n° 16260 et 16664

ENQUETE : Du 26/08/2020 au 09/09/2020, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur JANSSENS, représentant le demandeur et Monsieur LA ROCCA, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone administrative et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone de bâtiments privés (zone affectée au bureaux et aux commerces de détails) du plan particulier d'affectation du sol n°25 arrêté par arrêté royal du 30 novembre 1976 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier, en cours de chantier, les PU n° 16260 et 16664 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'unification de deux logements 2 chambres (A14 et B16 au premier étage) en un seul logement 4 chambres
- le changement de destination d'un espace de bureau en équipement d'intérêt collectif, au rez-de-chaussée

- diverses modifications structurelles : modification de la position des dalles du -1 et du RDC; raccourcissement de la rampe menant au parking; agrandissement du balcon de l'appartement A84 au 8ème étage; placement d'une poutre d'équilibrage au 1er étage, cotés nord et sud et modification du parement du +1 au +5 des deux côtés; suppression du voile de béton dans la salle des coffres; modifications de baies au rez-de-chaussée; modifications de baies et ajout d'une coupole dans la toiture de l'appartement A101 au 10ème étage ;
- diverses modifications non structurelles : modification des cloisons du local compteur électrique; déplacement des boîtes aux lettres à l'intérieur du bâtiment; déplacement du local gaz; placement de protections sur les ouvertures en toiture; cloisonnement de la cabine haute tension; modification du sas d'entrée du commerce du rez-de-chaussée

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/08/2020 au 09/09/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (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 des voiles de béton formant des portiques de 3m de haut et un local de désenfumage de 3 m de haut sur une superficie d'environ 12 m² sont construits en zone de recul ;

Considérant que, si un volume apparaît bien dans les précédents permis autorisés pour le bien, aucun de ces permis n'accordait de dérogations concernant des constructions en zone de recul ; qu'il revient donc au fonctionnaire délégué de se prononcer sur celles-ci à l'occasion de la présente demande ;

Considérant que le demandeur indique en séance que ces constructions (cabanon pour le désenfumage et voiles de béton pour les portiques) découlent d'obligations émises par le service du SIAMU ;

Considérant que la commission souhaite avoir connaissance de l'avis du SIAMU ayant donné lieu à ces impositions de désenfumage en dehors de l'immeuble ou imposant de telles constructions au demandeur ;

Considérant que ces constructions ont un aspect massif et monolithique ; que cela leur confère un impact visuel important depuis l'espace public ;

Considérant que les constructions en zone de recul dont il est question ne s'intègrent pas dans le cadre urbain environnant ;

Considérant de plus que la zone de recul se situe en ZICHEE ; qu'il y a lieu d'apporter un intérêt particulier à l'esthétique des constructions qui s'y situent ;

Considérant qu'il convient donc de limiter au strict minimum le volume construit en zone de recul et de proposer une meilleure intégration de celui-ci ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (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) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérants que diverses modifications sont visibles depuis l'espace public ;

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

Considérant que les actes et travaux entraînant l'application de la prescription particulière 21 du PRAS sont les suivants :

- déplacement des boîtes aux lettres à l'intérieur du bâtiment
- Implantation du compteur et de la détente gaz à l'extérieur du bâtiment, en zone de recul
- agrandissement du balcon de l'appartement A84 au 8ème étage
- modifications de baies de l'appartement A101 au 10ème étage
- placement d'une poutre d'équilibrage au 1er étage, cotés nord et sud et modification du parement du +1 au +5 des deux cotés
- modifications de baies au rez-de-chaussée

Considérant qu'aucune de ces modifications n'est de nature à changer de façon substantielle l'aspect de la façade avant ou des abords ; qu'elles s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que les travaux effectués ne portent pas atteinte aux qualités culturelles, historiques, esthétiques ou d'embellissement de la zone ; qu'ils sont donc acceptables ;

Considérant que la fusion des logements deux chambres A14 et B16 du premier étage permet la création d'un appartement spacieux de 4 chambres ;

Considérant que cet appartement dispose de locaux habitables confortables (living de 73 m², première chambre de 23m² + salle de bain dédiée) et bien éclairés ;

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

Considérant que le projet prévoit d'affecter l'unité au rez-de-chaussée droit à un équipement d'intérêt collectif en lieu et place des bureaux ;

Considérant que l'utilisation précise de l'équipement d'intérêt collectif (équipement social / culturel / sportif / ...) n'est pas précisée ;

Considérant que le demandeur indique en séance que le local sera occupé par de l'équipement de santé ;

Considérant que le changement d'utilisation d'un équipement d'intérêt collectif en un équipement d'une autre nature est dispensé de permis d'urbanisme en zone administrative du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant qu'il conviendra cependant de vérifier que les éventuels futurs changements d'utilisation soient conformes aux prescriptions littérales du plan régional d'affectation du sol ainsi qu'au plan particulier d'affectation du sol n°25 ;

Considérant que le projet prévoit les modifications structurelles suivantes au bâtiment :

- modification de la position des dalles du -1 et du RDC
- raccourcissement de la rampe menant au parking
- agrandissement du balcon de l'appartement A84 au 8ème étage
- placement d'une poutre d'équilibrage au 1er étage, cotés nord et sud et modification du parement du +1 au +5 des deux côtés)

Considérant que ces modifications structurelles sont nécessaires pour assurer la stabilité et la praticabilité du bâtiment ; que leur nécessité est apparue en cours de chantier ;

Considérant que le projet prévoit encore les modifications structurelles suivantes :

- suppression du voile de béton dans la salle des coffres

- modifications de baies au rez-de-chaussée
- modifications de baies et ajout d'une coupole dans la toiture de l'appartement A101 au 10^{ème} étage

Considérant que ces modifications n'ont que peu ou pas d'impact sur le fonctionnement du bâtiment et son aspect extérieur ;

Considérant qu'elles permettent de moduler le bâtiment aux besoins des occupants ;

Considérant qu'elles sont donc acceptables ;

Considérant que le projet prévoit encore les diverses modifications non structurelles suivantes :

- modification des cloisons du local compteur électrique
- déplacement des boîtes aux lettres à l'intérieur du bâtiment
- déplacement de la détente pour le gaz
- placement de protections sur les ouvertures en toiture
- cloisonnement de la cabine haute tension
- modification du sas d'entrée du commerce du rez-de-chaussée

Considérant qu'à l'exception du déplacement de la détente pour le gaz, ces modifications n'ont que peu ou pas d'impact sur le fonctionnement du bâtiment et son aspect extérieur ;

Considérant dès lors qu'elles sont acceptables ;

Avis favorable majoritaire (BUP-DU / BUP-DMS) aux conditions suivantes :

- fournir l'avis des pompiers relatifs au désenfumage
- limiter la hauteur du volume construit en zone de recul au strict minimum et proposer une amélioration de esthétique et de son intégration dans la zone de manière à en réduire l'impact visuel
- supprimer les voiles de béton non nécessaires au volume de désenfumage

Avis minoritaire (Commune) :

Considérant que le désenfumage des sous-sol devrait être réalisé en toiture de l'immeuble et non dans la zone d'accès à l'immeuble ;

Considérant qu'aucun document émanant du SIAMU joint à la demande ne justifie cette configuration ;

Considérant l'impact visuel excessif de la construction en béton, ainsi que des voiles réalisés pour marquer l'entrée ;

Avis défavorable sur la construction d'un volume de désenfumage et de voiles de béton en zone de recul.

Avis favorable sur les autres modifications.

5^{ème} OBJET

Dossier 17563 – Demande de Monsieur et Madame GERARD-FERRAO SANTOS pour isoler et transformer une maison unifamiliale Rue Armand Swevers 22

ZONE : Au PRAS : zones d'habitation

DESCRIPTION : isoler et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : Du **26/08/2020** au **09/09/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation aux art.3 (implantation de la construction - façade avant) et 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)

AUDITION : Monsieur et Madame GERARD-FERRAO SANTOS, les demandeurs, Monsieur CASTOLDI, 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'isoler et de transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation de la façade avant ;
- l'agrandissement de trois baies en façade arrière du rez-de-chaussée ;
- le réaménagement de la zone de recul ;
- la modification des châssis ;
- l'isolation par l'extérieur de la toiture plate ;

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 26/08/2020 au 09/09/2020 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 le projet modifie l'alignement existant par la pose d'une isolation extérieure ;

Considérant que cette isolation, d'une épaisseur de 14 cm, est posée à partir du 1^{er} étage de la maison et couverte d'un enduit de teinte blanc cassé ;

Considérant que la façade avant existante ne possède pas d'un caractère architectural particulier, ni de caractéristiques urbanistiques à conserver ;

Considérant que le front de bâtisse est séparé du domaine public par une zone de recul de 4 m de profondeur ;

Considérant néanmoins que la demande prévoit la pose de tablettes de fenêtre en PVC ; qu'il ne s'agit pas d'un matériau de qualité, ni pérenne ni durable ;

Considérant qu'il y a également lieu de prévoir une corniche en bois ;

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

Considérant que la demande porte également sur la pose d'un enduit de ton blanc cassé sur isolant de 14 cm sur la totalité de la façade arrière ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler également le retour du mur pignon de gauche ;

Considérant que celle-ci est dès lors implantée en surplomb de la propriété du n°21, sur toute la hauteur du bâti ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir l'accord du propriétaire mitoyen avant la mise en œuvre de cette isolation sur sa parcelle ;

Considérant que l'immeuble existant possède un gabarit de R+2 à toiture plate ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur de la toiture plate ; que celle-ci rehausse la toiture d'environ 18 cm ;

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 la toiture projetée dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant néanmoins que le dépassement des profils mitoyens est limité à l'isolation extérieure de la toiture ;

Considérant que cette rehausse est discrète et peu conséquente pour le bâti avoisinant ;

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 porte également sur la modification de la zone de recul ;

Considérant que l'allée de garage est élargie de 30 cm (de 2,73 m à 3,03 m) et que l'espace planté existant de droite est réduit en conséquence (de 1,15 m à 0,85 m) ;

Considérant que ces transformations de la zone de recul, qui n'améliorent que peu l'accès au garage, augmentent l'imperméabilité de la zone de recul ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul – jardinet (art.3) n'est pas acceptable ;

Considérant que l'agrandissement des baies en façade arrière permet d'augmenter l'éclairage naturel des pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'élargissement des baies intérieures permet l'aménagement d'une salle de jeux et d'une buanderie/ douche en lieu et place des caves 1 et 2 ;

Considérant que les châssis existants sont en bois de ton brun foncé ; qu'il est prévu de les remplacer par des châssis en pvc brun foncé ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir du PVC structuré, sans évacuation ni grille de ventilation visible, afin de respecter au maximum les caractéristiques des châssis existants

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des tablettes de fenêtre dans un matériau pérenne et durable
- maintenir l'aménagement de la zone de recul existant, sans augmentation de la surface perméable
- prévoir des châssis en pvc structuré sans évacuation ni grille de ventilation visible
- fournir l'accord écrit et enregistré du propriétaire mitoyen sur l'isolation extérieure du mur pignon mitoyen de gauche

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul – jardinet (art.3) est quant à elle refusée.

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

6^{ème} OBJET

Dossier 17541 – Demande de l'indivision VAN LIERDE-TASSO pour mettre un immeuble de logements en conformité, chaussée de Wavre 1599.

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

DESCRIPTION : mettre un immeuble de logements en conformité

- ENQUETE :** Du **26/08/2020** au **09/09/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- AUDITION :** Monsieur KLEYKENS, gestionnaire du bien et Monsieur VAN ASSCHE et sa collaboratrice, les architectes.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre un immeuble de logements en conformité ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la construction d'une lucarne en façade avant et d'une lucarne en façade arrière
- la mise en conformité de la division d'une maison unifamiliale avec commerce au rez en maison de rapport de 3 logements (suppression du commerce)
- la modification des châssis de la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/08/2020 au 09/09/2020 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 - lucarne (titre I, art. 6) en ce que la largeur de la lucarne avant dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la lucarne est présente depuis au moins 1971 (visible sur les photographies aériennes) ; qu'elle n'a fait l'objet d'aucune plainte auprès de l'administration communale depuis sa création ;

Considérant que la lucarne avant est implantée dans le plan de la façade ;

Considérant cependant que son impact est limité de par le fait que sa corniche supérieure s'inscrit entre les corniches des façades avant des deux constructions mitoyennes ; qu'elle peut ainsi s'apparenter à une rehausse de la façade avant entre deux constructions plus élevées ;

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

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

Considérant que la lucarne arrière a, quant à elle, été créée entre 2004 et 2009, d'après les photographies aériennes ;

Considérant que la lucarne arrière n'a pas fait l'objet de plaintes depuis sa création ; qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et que son implantation lui assure une bonne intégration dans la toiture ;

Considérant que la lucarne arrière est donc acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de la suppression du commerce du rez-de-chaussée et de son aménagement en logement ;

Considérant que le bien se situe le long d'un liseré de noyau commercial ; qu'en application de la prescription 22 du Plan Régional d'Affectation du Sol, les rez-de-chaussée doivent en priorité être affectés aux commerces ;

Considérant de plus que la disposition des pièces du rez-de-chaussée (5 pièces en enfilade) n'est pas favorable à l'aménagement d'un logement ;

Considérant qu'en effet, aucun couloir ne permet de séparer les différents espaces ; que les deux pièces centrales (de 14 et 12 m²) ne bénéficient d'aucun apport de lumière naturelle autre

que celui des fenêtres des façades avant et arrière du rez-de-chaussée ou de la verrière de la salle à manger ;
Considérant que l'occupation intégrale du rez-de-chaussée par un logement indépendant ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
Considérant que la situation du bien, au centre de deux sections de liseré de noyau commercial et à moins de 50 m d'un arrêt de bus, est propice à l'exploitation d'un commerce ;
Considérant qu'il convient dès lors de conserver un commerce au rez-de-chaussée, conformément à la prescription 22 du Plan Régional d'Aménagement du Sol ;
Considérant que les étages ont été aménagés en un logement une chambre au 1^{er} étage et un studio sous toiture ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la hauteur sous plafond du studio n'est pas de 2,5m de haut, ce dernier présentant un plafond horizontal (et le niveau ne pouvant donc être qualifié de niveau sous combles) ;
Considérant que le studio du deuxième étage a une hauteur sous plafond de 2,2 m ; que la hauteur sous plafond atteint 2,4 m sous la lucarne avant ;
Considérant que les dérogations s'expliquent par la présence d'un grenier (rangement) sous les combles ; que le plancher du grenier pourrait être modifié, vu l'importance de la dérogation ;
Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) n'est pas acceptable ;
Considérant que le projet ne prévoit l'aménagement d'aucun local vélo / poussette pour les 3 logements ;
Considérant que l'aménagement de deux logements supplémentaires dans le bâtiment traduit une surdensification de la parcelle ; que cela est appuyé par la superficie de terrain par logement (53 m²) renseignée au cadre VI du formulaire de demande ;
Considérant de plus que les logements prévus ne disposent pas de conditions d'habitabilité qualitatives, présentant soit une superficie peu importante soit une disposition intérieure peu confortable ;
Considérant que le projet ne prévoit que peu de modifications de la situation existante, réalisée sans autorisation ;
Considérant dès lors que l'aménagement de trois logements dans le bâtiment ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit la mise en conformité du remplacement des châssis du premier étage ;
Considérant que les baies du premier étage présentent un cintrage dans leur partie supérieure ;
Considérant que les châssis à mettre en conformité sont en PVC blanc, qu'ils ne suivent pas le cintrage de la baie ;
Considérant que la partie inférieure de la corniche de la façade avant a été enlevée sur une section d'environ 2,3 m ;
Considérant que cette modification appauvrit les caractéristiques architecturales de la façade ;
Considérant que les adaptations à apporter au projet dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT ;

Avis défavorable.

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

7^{ème} OBJET

Dossier 17600 – Demande de Madame JACQUERIE pour transformer une maison unifamiliale, démolir l'extension existante et reconstruire une nouvelle extension, chaussée de Wavre 1772

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale, démolir l'extension existante et reconstruire une nouvelle extension
- ENQUETE :** du 26/08/2020 au 09/09/2020, deux réclamations (dont une pétition comportant 13 signatures) nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- L'absence de plusieurs documents et avis d'instances dans le dossier de demande (avis du SIAMU, avis de la CRMS, note d'ensoleillement, analyse en stabilité, avis sur la mitoyenneté avec le n°1774)
 - Le non-respect de la servitude de passage grevant la parcelle du demandeur ainsi que des servitudes liées aux impétrants
 - Le gabarit du projet (trop imposant), le choix d'une toiture plate et des matériaux utilisés. Le projet ne s'harmonise pas avec le bâti existant alors que d'autres bâtiments ayant été rénovés l'ont été dans l'esprit du quartier
 - L'ombre et la coupure de vue imposée par le projet aux parcelles voisines
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
 - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Madame JACQUERIE, la demanderesse, Madame LEJUSTE et sa collaboratrice, les architectes, Maîtres DE FOY et LYCKE, Madame MONTON, Madame LAURENT, Madame MONTEYNE et Monsieur ROMELLE, les réclamants.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale, démolir l'extension existante et reconstruire une nouvelle extension ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de l'extension isolée existante (cuisine et rangement)
- la reconstruction d'une extension à deux niveaux à toiture plate liée

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 26/08/2020 au 09/09/2020 et que deux lettres de réclamation (dont une pétition comportant 13 signatures) ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- L'absence de plusieurs documents et avis d'instances dans le dossier de demande (avis du SIAMU, avis de la CRMS, note d'ensevelissement, analyse en stabilité, avis sur la mitoyenneté avec le n°1774)
- Le non-respect de la servitude de passage grevant la parcelle du demandeur ainsi que des servitudes liées aux impétrants
- Le gabarit du projet (trop imposant), le choix d'une toiture plate et des matériaux utilisés. Le projet ne s'harmonise pas avec le bâti existant alors que d'autres bâtiments ayant été rénovés l'ont été dans l'esprit du quartier.
- L'ombre et la coupure de vue imposée par le projet aux parcelles voisines

Considérant que le projet est dispensé d'avis préalable du SIAMU, en vertu de l'article 2, 4° de l'Arrêté du 18 octobre 2018 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service Incendie et d'Aide médicale urgente ;

Considérant que le projet n'est pas soumis à l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites, le bien ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection qui le nécessiterait ;

Considérant que la note d'ensevelissement ne fait pas partie de la composition obligatoire des dossiers de demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il est de la responsabilité de l'architecte signataire des plans et chargé du suivi de chantier de s'assurer de la faisabilité du projet et de tous les aspects techniques du projet, notamment les problèmes de stabilité générés par ce dernier ;

Considérant, en ce qui concerne la servitude de passage évoquée, que le demandeur indique dans sa note explicative ne pas avoir connaissance de ladite servitude ; qu'aucune servitude n'est mentionnée dans son acte notarié ;

Considérant qu'après demande du service de l'urbanisme, le demandeur précise à nouveau par mail ne pas avoir connaissance d'une servitude ; qu'une copie non signée de l'acte de vente est jointe au mail ;

Considérant que les réclamants fournissent une copie signée et cachetée de deux actes de vente ; que ces actes mentionnent une servitude de décharge à pied et à brouette sous la forme d'une clause extraite d'un acte du 27 février 1898 ; qu'il subsiste un doute quant aux fonds concernés et à la validité, à ce jour, de la clause ;

Considérant que les éléments apportés au dossier ne permettent pas à la commission de concertation de déterminer avec exactitude la présence d'une servitude de passage encore valide ainsi que son éventuelle portée ;

Considérant de plus qu'il n'appartient pas à l'autorité publique de trancher sur la validité d'une servitude entre fonds privés ;

Considérant la présence de conduites d'eau et de gaz traversant en sous-sol la parcelle visée par la demande ;

Considérant qu'il est contraire au bon aménagement des lieux d'établir des constructions privées au-dessus de conduites publiques d'eau et de gaz ;

Considérant par conséquent qu'il convient de laisser libre le passage au rez-de-chaussée, même en cas d'accord entre les propriétaires des fonds concernés ;

Considérant dès lors qu'il convient de prévoir un projet libre de construction au rez-de-chaussée, entre le bâtiment avant et l'extension ;

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 prévue dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond sur deux niveaux ;

Considérant que l'extension prévue dépasse de 9,79 m le profil mitoyen du n°1774 ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension prévue dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que la dérogation consiste en deux rehausses triangulaires de 1,6 et 2,75 m² ;

Considérant que cette dérogation découle du choix de couvrir le deuxième étage d'une toiture plate, alors que le bâtiment mitoyen au 1770 dispose d'une toiture à double pente ;

Considérant que les dérogations sont importantes ; que le volume projeté du deuxième niveau a un impact visuel et volumétrique trop important ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de constructions très anciennes, de dimensions modestes et imbriquées les unes dans les autres ;

Considérant que l'extension projetée ne s'intègre pas suffisamment dans le cadre urbain environnant ;

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) ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) en ce que les murs pignons rehaussés de l'extension, établis sur les limites mitoyennes, ne sont pas constitués d'une maçonnerie de 28 cm d'épaisseur en briques pleines, construits à cheval sur la mitoyenneté ;

Considérant que la structure portante et les murs pignons de l'extension sont réalisées en bois ;

Considérant que le choix d'une ossature bois permet d'intégrer l'isolation dans l'ossature ; que cela permet de gagner de l'espace en superficie intérieure et du confort thermique ;

Considérant que la parcelle est relativement étroite, que le gain d'espace au sol est nécessaire pour tendre le plus possible aux minimas en matière de superficie édictées par le titre II, art. 3 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant, qu'au vu des modifications à apporter au projet (suppression du passage bâti au rez-de-chaussée), la dérogation n'est pas acceptable telle quelle ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) en ce que la reconstruction d'une extension en zone de cour et jardin ne vise pas au développement de la flore ;

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 parcelle a une profondeur d'environ 24 m, que l'extension projetée se développe jusqu'à une profondeur de 14,7 m, soit plus de la moitié ;

Considérant que la zone bâtie s'étend donc jusqu'à 62% de la profondeur de la parcelle ; qu'elle se développe sur deux niveaux ;

Considérant que l'atteinte à l'intérieur d'îlot est trop importante, le volume prévu au premier étage impactant fortement les propriétés alentours ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) n'est pas acceptable en l'état, le projet nécessitant d'être modifié ;

Considérant que l'extension projetée accueille l'ensemble séjour – cuisine au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficies (titre II, art. 3) en ce que l'ensemble séjour – cuisine n'atteint pas 28m² et en ce qu'aucune des chambres du logement n'atteint 14m² ;

Considérant que l'ensemble séjour – cuisine se développe sur environ 26m² ; que les chambres ont une superficie de 12,6 m² et 11,3 m² ;

Considérant que les dérogations découlent du programme du projet (maison avec deux chambres et un bureau) ;

Considérant que le demandeur invoque l'exiguïté de la parcelle pour justifier les dérogations ; que cependant le projet prévoit une construction neuve pour sa plus grande partie ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter le programme du projet à l'exiguïté de parcelle ;

Considérant que les dérogations en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que la hauteur sous plafond des locaux de vie du rez-de-chaussée n'atteint pas 2,5 m ;

Considérant que le local séjour / cuisine a une hauteur de 2,4 m ;

Considérant que la hauteur prévue se justifie par le fait que les niveaux de plancher de l'extension sont alignés avec ceux de la maison originelle ; que cela permet de ne pas avoir de différence de niveau entre les deux parties de l'habitation au niveau du premier étage ;
Considérant que le projet nécessite d'être modifié (suppression de la partie reliant les rez avant et arrière) ; qu'ainsi cette contrainte de niveaux différents pour le rez-de-chaussée avant et le rez-de-chaussée arrière disparaît, ceux de l'extension à construire pouvant être plus bas que le rez avant afin de garantir une hauteur sous plafond acceptable ;
Considérant que la dérogation en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) n'est donc pas acceptable ;
Considérant que les adaptations à apporter au projet dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art.4), toiture – hauteur (titre I, art. 6), aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12), superficies minimales (titre II, art. 3) et hauteur sous plafond (titre II, art. 4) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus et le permis doit être refusé.

8^{ème} OBJET

Dossier 17423 – Demande de l'A.S.B.L. COMEOS pour agrandir et transformer une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée, lucarnes, modification de la façade avant) rue de la Vignette 212

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
au PPAS n° 20 : zone d'habitation, de commerce et d'entreprise et zone d'annexes (8 mars 1988)
- DESCRIPTION :** **agrandir et transformer une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée, lucarnes, modification de la façade avant)**
- ENQUETE :** du **26/08/2020** au **09/09/2020**, cinq réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- la division de la parcelle (cession du fond du jardin de la maison de la rue de la Vignette située en zone d'habitation à l'immeuble de bureaux Comeos situé en zone administrative) : perte de la préservation d'une zone verte appartenant à la zone d'habitation ;
 - la rehausse et l'extension en profondeur de l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée : création d'un sentiment d'oppression et d'une perte de luminosité pour le mitoyen n°214
 - erreurs probables de mesures dans les plans (certains mètres ne reflétant pas la réalité actuelle ni même projetée)
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur- lucarnes)
 - dérogation à la prescription C, 3 du PPAS n° 20 (toitures - lucarnes)

AUDITION : Monsieur THYSSE, représentant le demandeur, Madame JANSSENS, l'architecte, Madame VAN ENIS, Madame CORDEMANS, Madame GHINETTE, les réclamants.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquent et en zone d'habitation, de commerce et d'entreprise et zone d'annexes du ppas n°20 arrêté par arrêté royal du 8 mars 1988 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée, lucarnes, modification de la façade avant) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de l'atelier et d'annexes existants à l'arrière du rez-de-chaussée
- la construction d'une nouvelle extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- l'aménagement des combles et la création de 2 nouvelles lucarnes en toiture avant et arrière
- Le remplacement de l'entièreté des menuiseries extérieures

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 26/08/2020 au 09/09/2020 et que cinq lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la division de la parcelle (cession du fond du jardin de la maison de la rue de la Vignette située en zone d'habitation à l'immeuble de bureaux Comeos situé en zone administrative) entraînant une perte de la préservation d'une zone verte appartenant à la zone d'habitation ; la rehausse et l'extension en profondeur de l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée pour le mitoyen n°214 entraînant la création d'un sentiment d'oppression et une perte de luminosité ; les erreurs probables de mesures dans les plans (certains mètres ne reflétant pas la réalité actuelle ni même projetée) ;

Considérant que la demande porte sur la démolition de l'atelier et des annexes actuellement existantes situées à l'arrière du rez-de-chaussée ; qu'une nouvelle extension y sera construite en lieu et place ;

Considérant que cette extension dépasse de 3 m le mitoyen de droite n°214 ; qu'elle s'adosse entièrement au bâtiment de gauche (immeuble de bureaux Comeos) qui a une profondeur de 30 m ;

Considérant que la profondeur du bâti projetée sera de 19,96 m ;

Considérant que la profondeur de la parcelle est importante (plus de 60 m de profondeur dont environ 40 m de zone de cours et jardins) ;

Considérant que cette nouvelle extension permet d'agrandir les pièces de vie de la maison, l'avant du rez-de-chaussée étant occupé par le garage ;

Considérant qu'elle est conforme à la réglementation régionale d'urbanisme et qu'elle est entièrement implantée dans la zone d'annexe prévue par le PPAS n°20 (30 m depuis le niveau de la rue) ;

Considérant que cette extension mesure 4m de hauteur et est dès lors conforme à la hauteur maximale autorisée par le PPAS n°20 pour la zone d'annexes ;

Considérant que l'annexe actuelle mesurait 3,75 m de hauteur ; que la nouvelle extension ne sera donc plus élevée que de 25 cm ; que ce dépassement est minime et n'est pas de nature à diminuer excessivement la luminosité et l'ensoleillement de la propriété mitoyenne n°214 ;

Considérant, en outre, que des propriétés voisines possèdent également des annexes de gabarit similaire ;

Considérant par conséquent que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement des combles pour la création de deux nouvelles chambres ;

Considérant que pour ce faire, deux lucarnes sont construites, l'une en toiture avant et l'autre en toiture arrière ;

Considérant que le projet prévoit également l'isolation de la toiture ;

Considérant qu'en cela, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne et toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la lucarne en façade arrière est supérieure à 2m de hauteur et en ce que la toiture isolée par l'extérieur dépasse le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant que la lucarne en façade arrière mesure 2,2m de hauteur ;

Considérant que cette lucarne vient s'accoler au pignon existant du mitoyen de gauche ;

Considérant que cette hauteur de lucarne permet d'assurer l'habitabilité des combles et d'apporter une superficie nette éclairante suffisante pour la chambre ;

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur ; que cette isolation entraîne un dépassement de 10cm de la maison mitoyenne n°214 entraînant une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme de toiture-hauteur (titre I, art. 6) ;

Considérant que ce dépassement est limité à l'isolation et est donc minime ;

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

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du PPAS n° 20 en matière de toitures - lucarnes (point C, art. 3) en ce que la largeur des lucarnes dépasse la moitié de la largeur de la façade ;

Considérant que la façade mesure 5,3 m de largeur ; que la lucarne en façade avant mesure 2,7 m de large et la lucarne en façade arrière 3,3 m de large ;

Considérant qu'il y a cependant une incohérence entre les mesures des plans et les mesures renseignées dans la note explicative ;

Considérant qu'il conviendrait dès lors de corriger ces erreurs de mesures ;

Considérant cependant que la largeur de lucarne dessinée dans les plans permet de respecter les normes d'habitabilité pour les pièces de vie prévues dans les combles ;

Considérant qu'il conviendrait cependant de réaliser un retrait de 70 cm minimum par rapport au pan de la façade afin de diminuer l'impact visuel de la lucarne et de permettre une meilleure intégration esthétique de la lucarne en toiture avant ;

Considérant qu'en respectant cette condition les normes d'habitabilité peuvent être maintenues ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du PPAS n° 20 en matière de toitures - lucarnes (point C, art. 3) est acceptable moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande comprend la division de la parcelle ;

Considérant que la demande inclut la modification de la division des 2 parcelles, l'une sur laquelle est implantée la maison unifamiliale, rue de la Vignette 212 et l'autre, située à l'angle des rues, accueillant un immeuble de bureaux, avenue Van Nieuwenhuysse 8 ;

Considérant que la maison unifamiliale se situe, au plan particulier d'affectation du sol, en zone d'habitation, d'entreprise et de commerce avec une zone d'annexes et en zone d'habitation au PRAS ; l'immeuble de bureaux se situe en zone d'entreprise et de commerce au PPAS et en zone administrative au PRAS ;

Considérant que le demandeur est propriétaire de ces deux parcelles ;

Considérant que la division de parcelle porte sur l'agrandissement de la parcelle de l'immeuble de bureaux par l'ajout des 30 derniers mètres de la parcelle de la maison unifamiliale ;

Considérant dès lors que le jardin, pour la maison unifamiliale, sera réduit à 6,75 m de profondeur ;

Considérant qu'en cas de vente visant à séparer les deux biens ou en cas de demande de division (la maison unifamiliale et l'immeuble de bureaux), il y aurait lieu de maintenir les parcelles telles qu'existantes ;

Considérant que la demande porte également sur le changement des menuiseries en façade avant ;

Considérant que les châssis en bois sont remplacés par des menuiseries en aluminium de teinte grise; que la porte d'entrée sera pleine et en bois de teinte grise ;

Considérant que les châssis projetés s'intègrent relativement bien à la modénature de la façade avant mais qu'il convient de prévoir une porte d'entrée présentant des caractéristiques similaires à celle d'origine ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- planter la lucarne projetée en toiture avant en recul de minimum 70 cm par rapport au plan de la façade avant
- maintenir la porte d'entrée existante en bois ou prévoir une porte en bois présentant des caractéristiques similaires
- supprimer de la demande la modification des parcelles et représenter la situation actuelle dans les plans
- vérifier et corriger les mesures renseignées dans les plans et la note explicative

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 et lucarne (titre I, art. 6) et aux prescriptions du PPAS n° 20 en matière de toitures - lucarnes (point C, art. 3) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

9^{ème} OBJET

Dossier 17555 – Demande de Monsieur et Madame RADEJ-CALERS pour construire une extension au rez-de-chaussée, rehausser la toiture d'une maison unifamiliale et changer les châssis en façade avant, avenue des Meuniers 101.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **construire une extension au rez-de-chaussée, rehausser la toiture d'une maison unifamiliale et changer les châssis en façade avant**

ENQUETE : du **26/08/2020** au **09/09/2020**. Deux demandes de convocation et une réclamation nous sont parvenues en cours d'enquête. Cette réclamation concerne principalement :

- la perte de luminosité pour le mitoyen n°99 créée par l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée

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), art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

- dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)

AUDITION : Madame CALERS, les demandeurs, Madame CALLEGHER, l'architecte, Messieurs et Madame DIERICKX et Monsieur Hahn, les réclamants.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension au rez-de-chaussée, rehausser la toiture d'une maison unifamiliale et changer les châssis en façade avant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension au rez-de-chaussée
- la réalisation d'un escalier extérieur d'accès au jardin depuis le 1^{er} étage
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage, en toiture de la nouvelle extension et la rehausse du mur mitoyen de droite
- la rehausse de la façade arrière, au dernier étage et l'aménagement des combles
- le remplacement des châssis et de la corniche en façade avant

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/08/2020 au 09/09/2020 et que deux demandes de convocation et une réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation portent principalement sur la perte de luminosité pour le mitoyen n°99 créée par l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée ;

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 et l'escalier extérieur dépassent le profil mitoyen le plus profond et le plus haut (n°99) ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée dépasse de 1,7 m le profil mitoyen le plus profond (n°99) tandis que l'escalier extérieur dépasse ce même profil de 2,65 m ;

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

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée est destinée à accueillir un atelier ;

Considérant que la toiture plate de l'extension est aménagée en terrasse ;

Considérant que cette terrasse de 12m² permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur de plain-pied en prolongation des pièces de vie, ce qui améliore le confort des lieux ;

Considérant qu'une terrasse plus petite ne conviendrait pas à une utilisation de salle à manger extérieure ;

Considérant que le respect des prescriptions du Code Civil en matière de vues directes et de vues obliques est assuré par la construction d'un mur à cheval sur la limite mitoyenne et d'un bac à plante fixe placé dans le coin arrière droit de la terrasse ;

Considérant qu'en séance, l'architecte déclare l'intention du demandeur de supprimer la rehausse du mur mitoyen et de placer plutôt un brise-vue translucide placé à 15cm minimum de la limite mitoyenne ; que des plans modificatifs seront introduits à cet effet ;

Considérant que le projet prévoit également l'isolation de la façade arrière ainsi que du pignon non construit du mur mitoyen de droite sur une épaisseur de 15 cm ; qu'il convient de fournir l'accord écrit et enregistré du propriétaire relatif à l'isolation extérieure de ce mur (n°99) ;

Considérant que l'architecte déclare également en séance que l'isolation en façade arrière sera couverte d'un crépis blanc ; que des plans modificatifs seront introduits à cet effet ;

Considérant que les dérogations engendrées par le projet à adapter sont ainsi réduites ; qu'elles sont relativement limitées ;

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

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

Considérant que l'escalier démarre à côté de la façade latérale de l'extension et forme une courbe à l'arrière de celle-ci, de façon à aboutir au coin arrière gauche de la terrasse du premier étage ;

Considérant que le tracé de l'escalier mène à ce que la dérogation en matière de profondeur des constructions soit accrue, atteignant 2,65 m ;

Considérant néanmoins que l'importance de la dérogation est amoindrie par le fait qu'il s'agisse d'une structure ouverte ;

Considérant que le respect des prescriptions du Code Civil est assuré par un retrait de plus de 3 m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que la solution retenue par le demandeur pour le placement de l'escalier permet d'assurer l'intégration relativement discrète de celui-ci au bâtiment ;

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 de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture projetée dépasse le profil mitoyen le plus haut (n°103) ;

Considérant que la dérogation consiste en des rehausses triangulaires relativement limitées de 1,25m² située à l'arrière de la toiture ;

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

Considérant que les combles seront aménagés avec une chambre et une salle de bain sous la partie rehaussée, tandis qu'un espace de rangement sera aménagé dans la partie avant ;

Considérant que cette rehausse est indispensable pour garantir l'habitabilité des combles, permettant de développer une hauteur sous plafond de 2,30 m ;

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 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 (art. 3 -jardinet et 4 - Clôtures et avant-corps) en ce que la superficie imperméabilisée ne se limite pas aux accès du bâtiment ;

Considérant que la largeur du bâtiment libre de tout accès est de 3,76 m ; que les largeurs cumulées des bandes de pleine terre équivalent à environ 2,3 m ;

Considérant que le projet prévoit des murets conformes aux prescriptions de l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses au droit des bandes de pleine terre ;

Considérant qu'il convient cependant d'améliorer l'aménagement de la zone de recul en augmentant la superficie perméable de la zone de recul et en limitant la superficie imperméable uniquement aux chemins d'accès ;

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 (art. 3 -jardinet et 4 - Clôtures et avant-corps) ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis en aluminium de ton gris par des châssis en aluminium de ton brun, ainsi que de la porte d'entrée vitrée en aluminium gris et la porte de garage par une porte d'entrée non vitrée en aluminium brun et une porte de garage en de même type de teinte et de matériau ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que la division des châssis sera modifiée en façade avant et arrière ; que des plans modificatifs seront introduits à cet effet ;

Considérant que les modifications de la façade s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- corriger les plans en fonction des déclarations du demandeur et de l'architecte en séance
- installer le brise-vue à 15cm minimum de la limite mitoyenne
- fournir l'accord écrit et enregistré du propriétaire relatif à l'isolation extérieure du mur
- augmenter la superficie perméable de la zone de recul et limitant la superficie imperméable uniquement aux chemins d'accès

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

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) et de clôtures et avant-corps (art. 4) sont quant à elles refusées.

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

10^{ème} OBJET

Dossier 17562 – Demande de Madame DUCHATEAU pour mettre en conformité une maison unifamiliale quatre façades sis Avenue Cardinal Micara 79-81 Avenue Cardinal Micara

ZONE :	Au PRAS : zones d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	mettre en conformité une maison unifamiliale quatre façades
ENQUETE :	Du 26/08/2020 au 09/09/2020 , aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	Dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
AUDITION :	Madame DUCHATEAU, le demandeur, Monsieur DELAUNOIS, 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 une maison unifamiliale quatre façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité des travaux réalisés suite à la délivrance du permis PU 16606 en mai 2017 ;

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 26/08/2020 au 09/09/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'un permis a été délivré en mai 2017 pour agrandir et transformer une maison unifamiliale 4 façades, aménager une piscine et abattre 16 arbres (PU 16606) ;

Considérant que le chantier a débuté en septembre 2017 et s'est terminé avec quelques points techniques ayant entraîné des différences de dimension par rapport au permis délivré ;

Considérant que la demande porte dès lors sur la mise en conformité de ces différents travaux réalisés ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité du niveau de l'acrotère supérieur et du profil de rive ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur des constructions isolées (titre I, art. 8) en ce la mise en conformité des différents changements techniques de la construction de l'extension au 2^{ème} étage possèdent une hauteur dépassant la moyenne des hauteurs des bâtiments voisins ;

Considérant que le PU 16606 prévoyait un niveau d'acrotère de 7,20 m ; que suite aux travaux réalisés, le niveau d'acrotère est 5 cm plus haut que prévu ;

Considérant que le profil des rives est aussi 10 cm plus élevé (soit de 7,30m) que ce qui avait été prévu dans le permis délivré en 2017 ; que le niveau de la rive des toitures plates des volumes annexes a également été rehaussé de 25 cm ;

Considérant qu'il s'agit de légères rehausses et qu'elles sont dues à des raisons techniques telles que le placement d'une isolation plus importante au niveau de la partie intérieure, le profil de rive en T adapté à l'étanchéité de la toiture et la mise à niveau du mur acrotère ;

Considérant que le PU 16606 prévoyait également que le cabanon technique lié à l'installation de l'ascenseur intérieur dépasse le niveau d'acrotère existant ;

Considérant que, suite aux travaux, le cabanon technique de l'ascenseur est maintenant complètement intégré au volume principal (profil de rive) ;

Considérant que toutes ces modifications sont peu ou pas perceptibles depuis l'espace public, qu'elles sont minimales et ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le bien est également surélevé par rapport au niveau du trottoir (environ de 1,2 m), contrairement aux maisons avoisinantes ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur des constructions isolées (titre I, art. 8) est acceptable ;

Considérant que la hauteur des fenêtres au deuxième étage en façade avant a également été diminuée (1,88m au lieu de 2,09m)

Considérant que les dimensions du bassin de nage ont également été réduites (12,15 m x 3,50 m) ;

Considérant que la superficie de la toiture végétalisée de la terrasse non accessible au 1^{er} étage a été augmentée et qu'elle n'est plus rendue accessible; que dès lors le garde-corps visible en façade avant et latérale a été supprimé ;

Considérant que ces modifications sont purement esthétiques et s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que des changements intérieurs ont également été réalisés par rapport au permis délivré ;

Considérant que la largeur d'une baie de fenêtre du salon en façade arrière a été réduite de 7 cm ; qu'en façade nord, la baie a été refermée et isolée ; que l'accès au sous-sol depuis la terrasse arrière a été réalisé en façade sud plutôt qu'en façade nord

Considérant que les modifications sont minimales et ne remettent pas en cause la qualité de la rénovation du bien ;

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur des constructions isolées (titre I, art. 8) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

11^{ème} OBJET

Dossier PE/1415 – Demande de l'Association des copropriétaires de la Résidence Cérés sise avenue Auguste Jolé 27 pour l'exploitation d'installations classées au sein d'un immeuble de logement sis clos Lucien Outers 2-10

ZONE : au PRAS : zone de forte mixité

DESCRIPTION : exploitation d'un immeuble de logement

ENQUETE : du **26/08/2020** au **09/09/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- 1B: article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- 1B: article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

AUDITION : M. SPAEY, représentant du Syndic

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité au PRAS,
Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement d'un immeuble de logement avec parking couvert ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique,

AVIS FAVORABLE

12^{ème} OBJET

Dossier 17447 – Demande de la S.P.R.L. AM EXPERT REAL ESTATE pour modifier le PU 17054 (répartition intérieure, composition des façades) et implanter une cabine haute tension, avenue Louis Dehoux 25

ZONE : au PRAS : zone d'habitation le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : modifier le PU 17054 (répartition intérieure, composition des façades) et implanter une cabine haute tension

ENQUETE : du **26/08/2020** au **09/09/2020**, Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur Catalin SUTAC, le demandeur, Monsieur ALEGRIA, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zones 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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de modifier le PU 17054 (répartition intérieure, composition des façades) et implanter une cabine haute tension ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de la répartition de 2 logements (10 et 16) au 1^{er} et 2^{ème} étage
- la modification des façades
- l'implantation d'une cabine haute tension préfabriquée en 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 26/08/2020 au 09/09/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les 2 logements 2 chambres initialement disposaient d'une superficie de 75m² ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer une chambre au profit de l'agrandissement du séjour des logements en question et des logements voisins (9 et 15) ;

Considérant que ces modifications permettent d'améliorer la luminosité et le confort des logements tout en restant conformes aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit les modifications suivantes en façades :

- le changement des compositions des façades et la révision de certains alignements
- le remplacement des plaques métalliques initialement prévues par des zones enduites de teinte foncée
- l'utilisation d'un enduit de parement pour le soubassement

Considérant que ces modifications ne modifient que légèrement les façades prévues et s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques de l'immeuble ;

Considérant que la demande porte également sur l'installation d'une cabine haute tension préfabriquée en zone de recul ;

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

Considérant que l'immeuble de bureaux d'origine comprenait, au sous-sol, une cabine haute tension utilisée comme cabine réseau par SIBELGA ; que son démantèlement serait problématique pour assurer l'alimentation du quartier ;

Considérant que le local, pour le projet de reconversion de l'immeuble en logement a été transformé en local vélos ; que les logements sont alimentés via des compteurs individuels ;

Considérant qu'il s'agit d'un local et une cabine privés ;

Considérant qu'afin d'assurer l'alimentation du quartier, il est proposé de déplacer la cabine à l'extérieur de l'immeuble ;

Considérant que le projet propose d'implanter celle-ci à l'extrémité de la zone de recul, côté avenue Dehoux, dans une zone triangulaire peu propice à un aménagement de jardin d'agrément ;

Considérant de plus que cet emplacement permet un accès direct à l'utilisateur depuis l'espace public ;

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 du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) sont acceptables ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que la cabine doit être accessible à des engins particuliers qui empêchent d'enterrer la cabine ;

Considérant néanmoins que la Commission regrette que la cabine ne puisse pas être enterrée, ce qui favoriserait son intégration discrète en zone de recul ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.
