



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

08/10/2020

Présents/Aanwezig :

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

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Madame S. de VOS, Echevine

1^{er} OBJET

Dossier 17599 – Demande de Monsieur et Madame WAUCQUEZ pour construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin d'une maison unifamiliale, rue Franciscus Vandevelde 8

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

DESCRIPTION : **construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : du **10/09/2020** au **24/09/2020**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
dérogations aux art.4 (profondeur de la construction et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur NUTELET, 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 construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin 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 10/09/2020 au 24/09/2020 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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension prévue dépasse les profils des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que les constructions voisines sis aux n°4, 6 et 10 présentent également des constructions similaires à l'arrière du rez-de-jardin ;

Considérant néanmoins que ces vérandas n'ont pas fait l'objet de permis d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation en profondeur est donc de 3 m ;

Considérant que les biens sis du n°4 au n°16 présentent un front de bâtisse arrière uni ; que le présent projet est le premier à proposer une extension en façade arrière ;

Considérant que le bâtiment existant n'a qu'une profondeur totale de 8 m ;

Considérant que le projet porte la profondeur totale de l'habitation à 11 m ; qu'une telle profondeur de construction reste relativement limitée et ordinaire pour l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la rue suit un axe Nord-Sud ; qu'en cas de construction seul le voisin situé au nord risque donc d'être impacté ; que cet impact restera limité, vu la disposition des bâtiments et du terrain ;

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 les pièces principales de vie existantes (living / cuisine / salle à manger) présentent une superficie d'environ 32 m², soit à peine plus que les minimas requis par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit le déplacement de la cuisine / salle à manger côté rue et celui du salon, agrandi de 15 m², côté jardin ;

Considérant que le living dispose d'un apport conséquent de lumière naturelle grâce à la présence d'une baie vitrée en façade arrière et de deux fenêtres de toit placées au plus près de la façade arrière ;

Considérant que les modifications permettent de créer un ensemble living / cuisine spacieux, aéré et bien éclairé ;

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

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) en ce que le projet ne prévoit pas la construction d'un mur mitoyen en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur placé à cheval sur la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il est prévu de construire, de chaque côté de l'extension, la structure portante uniquement sur la parcelle du demandeur et de placer l'isolation contre l'axe mitoyen ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses afin de permettre l'utilisation de ces murs pour une éventuelle construction sur les propriétés mitoyennes ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande prévoit d'isoler l'extension par l'extérieur ;

Considérant qu'en cas de réalisation de murs conformes aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses, l'isolation par l'extérieur, en surplomb des propriétés mitoyennes, de ces murs nécessiterait l'autorisation (enregistrée) des propriétaires ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir la construction de murs mitoyens conformes aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (en maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur, à cheval sur l'axe mitoyen)

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

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) est refusée.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 17579 – Demande de Monsieur SPENCER pour mettre une maison unifamiliale en conformité et d'agrandir la terrasse existante à l'arrière du 1^{er} étage avec création d'un escalier d'accès au jardin, avenue Docteur Edmond Cordier 31.

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **mettre une maison unifamiliale en conformité et agrandir la terrasse arrière avec création d'un escalier menant au jardin**
- ENQUETE :** du **10/09/2020** au **24/09/2020**. aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- AUDITION :** Monsieur SPENCER, le demandeur, Monsieur de SAUVAGE, 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 une maison unifamiliale en conformité et d'agrandir la terrasse existante à l'arrière du 1^{er} étage avec création d'un escalier d'accès au jardin ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la fermeture de l'ancienne terrasse et l'agrandissement du balcon à l'arrière du premier étage pour le transformer en terrasse à vivre
- la création d'un escalier menant de la terrasse surélevée au jardin
- la mise en conformité des modifications en zone de recul et en façade avant (châssis, portes) ainsi que de l'aménagement des combles

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 10/09/2020 au 24/09/2020 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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse surélevée et l'escalier y menant depuis le jardin dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que ce dépassement est de 4 m au total pour l'escalier et 2 m pour la terrasse ;

Considérant que le projet nécessite une prolongation de 90cm et une rehausse de 2,55m du mur mitoyen de droite ;

Considérant que l'implantation de l'escalier contre la limite mitoyenne nécessite également, afin de respecter le code civil en matière de vues droites, le placement d'un pare-vue en bois d'1,9 m de hauteur à partir des marches de l'escalier ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) en ce que le placement du pare-vue empêche l'éventuelle construction d'un mur mitoyen de 28cm d'épaisseur placé à cheval sur la limite mitoyenne ;

Considérant que le demandeur précise en séance que le pare-vue sera placé à plus de 15 cm de l'axe mitoyen ;

Considérant que la présence d'une terrasse extérieure de plain-pied avec les espaces de séjour (living – cuisine – salle à manger) augmente le confort de la maison ;

Considérant que, s'agissant de la terrasse, l'importance de la dérogation en profondeur est amoindrie par le fait qu'il s'agisse d'un espace ouvert ne comportant qu'un seul côté doté de mur de séparation ; qu'en effet, du côté gauche un retrait de plus d'1,9m est observé avec la limite mitoyenne ;

Considérant, en ce qui concerne l'escalier, que l'importance de la dérogation est également atténuée par le caractère ouvert de la construction en elle-même ; qu'il convient de noter également que la hauteur atteinte par l'escalier est moins importante que celle de la terrasse ;

Considérant que le demandeur indique avoir envisagé le placement d'autres types d'escaliers (hélicoidal, parallèle à la terrasse, en deux volées, ou encore perpendiculaire à la terrasse) mais avoir rejeté ces options pour des raisons de sécurité ou parce que celles-ci réduiraient la taille de la terrasse du rez-de-chaussée ;

Considérant que les prescriptions du code civil en matière de vues sont respectées ;

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 la terrasse et l'escalier ne seraient 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 (titre I, art. 6) sont acceptables ; que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) va être supprimée après adaptation des plans par le demandeur ;

Considérant que le revêtement de la zone de recul en dalles 30x30 et en pierre naturelle a été remplacé par des pavés ; que la superficie imperméable reste néanmoins inchangée ;

Considérant que les châssis, porte de garage et porte d'entrée ainsi que la corniche en bois peint en blanc ont été remplacés par des menuiseries en PVC blanc ;

Considérant que les châssis des premier et deuxième étages gardent les mêmes divisions ;

Considérant que les portes d'entrée et de garage à régulariser sont pleines alors que les portes d'origine comportaient des fenêtres ;

Considérant que les modifications prévues en façade s'intègrent relativement discrètement au cadre urbain environnant ;

Considérant que la commission recommande néanmoins que les châssis, au prochain remplacement, soient remplacés par des châssis plus qualitatifs (PVC structuré en imitation bois, porte vitrée et dotée de ferronnerie, ...) ;

Considérant que l'escalier principal de la maison a été prolongé jusqu'au niveau des combles ;

Considérant que deux chambres de plus de 9 m², une salle de douche et un WC ont été aménagés sous la toiture en pente ;
Considérant que les locaux créés respectent le règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité (titre II) ;
Considérant que ces transformations portent à 5 le nombre de chambres de la maison, qu'elles sont acceptables ;

Avis favorable.

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 et le permis peut être délivré.

3^{ème} OBJET

Dossier 17618 – Demande de Monsieur et Madame LEROY-BENYACOUB pour rehausser et isoler la façade arrière et transformer la toiture d'une maison unifamiliale trois façades, chaussée de Tervuren 135.

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **rehausser et isoler la façade arrière et transformer la toiture d'une maison unifamiliale trois façades**
- ENQUETE :** du **10/09/2020** au **24/09/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur LEROY, le demandeur et Madame VERHELST, 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, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de rehausser et isoler la façade arrière et transformer la toiture d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition d'une véranda en façade arrière

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la modification de la toiture à 3 versants par une toiture à double versants et la rehausse de la façade arrière
- l'isolation complète par l'extérieur du volume principal avec pose d'un bardage latéral bois
- pour le surplus, des aménagements intérieurs

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/09/2020 au 24/09/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que la demande porte sur la démolition de la toiture principale (toiture à 3 versants) et la construction d'une toiture à double versant sur une maison des années 50 à front de voirie ;

Considérant que la toiture est par ailleurs rehaussée de 2,7 m ; que le niveau projeté du faîte et de la corniche en façade avant s'alignent au niveau du faîte du mitoyen, à 12,56 m de hauteur ;

Considérant que la toiture mitoyenne est une toiture à double versants ; que la toiture projetée à double versant s'intègre relativement bien dans cet ensemble de 2 maisons ;

Considérant que le projet prévoit également la rehausse de la façade arrière ; que cette rehausse a pour but de rendre les pièces de vie habitables dans les combles ;

Considérant qu'une nouvelle chambre et un dressing seront aménagés dans les combles ;

Considérant que la demande de permis comprend une étude d'ensoleillement ; que cette étude démontre que la rehausse n'aura aucun impact négatif sur l'ensoleillement du voisin mitoyen ;

Considérant cependant que la rehausse en façade arrière a un impact volumétrique important ; qu'il s'agit en outre d'une maison 3 façades en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, jouxtant un bien repris à l'inventaire ; que cette rehausse sera visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir un recul de la rehausse de la façade arrière par rapport au pignon latéral d'au moins 60cm afin d'alléger l'impact volumétrique et la rehausse de la façade latérale ;

Considérant que la demande porte également sur la démolition de la véranda existante à l'arrière du rez-de-chaussée et la construction d'une nouvelle extension ;

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 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que cette nouvelle extension en façade arrière dépasse d'environ 1,75m le mitoyen le plus profond de gauche ;

Considérant que la hauteur d'acrotère de la nouvelle extension s'aligne au mur mitoyen existant ; que la nouvelle extension a des dimensions de 5,39 m de hauteur et 3,77m de profondeur ;

Considérant qu'elle permet d'agrandir l'espace séjour/salle à manger ;

Considérant que l'extension projetée ne dépasse que de quelques centimètres la hauteur de l'ancienne véranda ;

Considérant que le mitoyen de gauche possède également des extensions en façade arrière ;

Considérant que le dépassement du mitoyen de gauche est minime et qu'il reste environ 5 m de zone de cours et jardins ;

Considérant, de surcroît, que des bacs à plantes sont placés sur la longueur de l'escalier créé au rez-de-jardin afin de respecter le code civil en matières de vues ;

Considérant par conséquent que ces dérogations ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;
Considérant que le formulaire de demande renseigne des superficies de toitures végétalisées ; qu'il convient dès lors de préciser, dans les plans, ces toitures végétalisées ;
Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade avant et arrière par un crépi sur ton blanc en façade avant et sur ton gris en façade arrière ;
Considérant qu'un bardage en bois de ton gris foncé est également prévu en façade latérale ;
Considérant que ce bardage de ton foncé sera visible depuis l'espace public et que cette teinte foncée s'intègre peu dans le quartier ;
Considérant qu'il convient dès lors de prévoir en façade latérale un bardage bois de teinte claire ;
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 la façade avant est isolée à partir du 1^{er} étage ;
Considérant que la dérogation liée à l'isolation de la façade avant ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci et de l'enduit (environ 20 cm) ;
Considérant que l'isolation en façade avant ne commence qu'à partir du 1^{er} étage ;
Considérant cependant que l'isolation présente un surplomb sur l'espace public au niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant qu'il convient dès lors de supprimer le surplomb sur l'espace public au rez-de-chaussée ;
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 également que la descente d'eaux pluviales n'est pas intégrée dans l'épaisseur de l'isolant en façade avant ; qu'il convient dès lors de l'intégrer ainsi qu'une souche pluviale d'une hauteur minimum d'un mètre, évacuée vers une chambre de visite privée raccordée aux égouts afin de se conformer à la réglementation urbanistique communale et régionale ; qu'il convient également de fournir dans les plans un détail de la gouttière et d'éviter les demi-lunes ;
Considérant que les plans de la situation de droit prévoient un portail et un bardage ajourés au niveau de la porte d'entrée ; que ce détail disparaît dans les élévations projetées ;
Considérant qu'il s'agit là d'une caractéristique architecturale des maisons de années 50 ; qu'il convient dès lors d'ajouter le portail et le bardage au niveau de la porte d'entrée (vitrée) ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, en façade avant, une DEP intégrée dans l'épaisseur de la façade et une souche pluviale en fonte d'une hauteur minimum d'1m raccordée au réseau privé
- prévoir un recul de la rehausse de la façade arrière par rapport au pignon latéral d'au moins 60cm pour alléger l'impact volumétrique et la rehausse de la façade latérale
- prévoir en façade latérale un bardage bois de teinte claire
- ajouter le portail et le bardage au niveau de la porte d'entrée (vitrée)
- supprimer le surplomb sur l'espace public au rez-de-chaussée
- fournir un détail de la gouttière (éviter les demi-lunes)
- préciser, dans les plans, les toitures végétalisées

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),

d'implantation de la construction - façade avant (titre I, 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.

4^{ème} OBJET

Dossier 17619 – Demande de Monsieur et Madame PENNA-BRUSTEN pour transformer et agrandir une maison unifamiliale et abattre 5 arbres, chaussée de Tervuren 45.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale et abattre 5 arbres

ENQUETE : du **10/09/2020** au **24/09/2020**. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- La non-intégration du projet dans le quartier
- La crainte de la division de la maison en 2 logements (2 cuisines et de 2 séjours)
- L'impact du projet sur la nouvelle plaine de jeux de par la rehausse du mur mitoyen et l'abattage de 5 arbres
- Le choix des matériaux peu en harmonie avec l'architecture du quartier
- Le manque de clarté dans les plans quant aux couleurs choisies des différents matériaux
- La pose d'un garde-corps sur la nouvelle toiture plate entraînant l'aménagement potentiel d'une terrasse qui aurait un impact et des vues directes sur la plaine de jeux
- Les vues plongeantes et intrusives de la nouvelle lucarne créée en façade avant vers la chambre et le salon du 43A
- Les dimensions trop imposantes (50m²) de l'abri de jardin

MOTIFS :

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - lucarnes) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- 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)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur et Madame PENNA-BRUSTEN, les demandeurs et Monsieur OPHOVEN, l'architecte.

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale des années 20 et abattre 5 arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée
- la construction d'une extension en toiture et la réalisation de 2 lucarnes
- la construction d'une terrasse en partie latérale de la zone de cours et jardins
- l'isolation complète par l'extérieur, sur crépis clair, de l'ensemble de la maison
- la démolition d'un abri de jardin et le déplacement d'un autre abri de jardin
- la modification de l'ensemble des châssis
- l'abattage de 5 arbres situés le long de la façade du parc communal et la plantation de nouvelles essences

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/09/2020 au 24/09/2020 et qu'une lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- La non-intégration du projet dans le quartier
- La crainte de la division de la maison en 2 logements (2 cuisines et de 2 séjours)
- L'impact du projet sur la nouvelle plaine de jeux de par la rehausse du mur mitoyen et l'abattage de 5 arbres
- Le choix des matériaux peu en harmonie avec l'architecture du quartier
- Le manque de clarté dans les plans quant aux couleurs des matériaux
- La pose d'un garde-corps sur la nouvelle toiture plate entraînant l'aménagement potentiel d'une terrasse avec impact et vues directes sur la plaine de jeux
- Les vues plongeantes et intrusives de la nouvelle lucarne créée en façade avant vers la chambre et le salon du 43A
- Les dimensions trop imposantes (50m²) de l'abri de jardin

Considérant que le projet, sis à l'angle de la chaussée de Tervueren et de l'avenue Coulbaut, prévoit l'ajout d'un volume en façade latérale, en façade arrière et en toiture d'une maison unifamiliale disposant d'un jardin principalement latéral ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du sous-sol ;

Considérant, qu'en cela, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que plus de $\frac{3}{4}$ de la parcelle est construite en profondeur;

Considérant que la parcelle a une profondeur d'un peu plus de 26 m depuis le front de bâtisse ; que le projet prévoit de construire sur une profondeur d'un peu plus de 23 m ;

Considérant qu'aujourd'hui la maison s'étend sur une profondeur de 15 m ; qu'un abri de jardin d'une profondeur de 5m est implanté à la suite de cette construction ; qu'il s'agit d'une extension existante depuis les années 50 au vu des photos aériennes ;

Considérant que l'abri de jardin actuel sera démoli en vue de construire en lieu et place la nouvelle extension abritant une nouvelle chambre de 20m² au rez et un nouvel abri de jardin en sous-sol ;

Considérant que le projet vise également à réaménager l'espace intérieur de la maison unifamiliale ; qu'il prévoit un nouveau séjour au 1^{er} étage et la création de 2 nouvelles chambres et d'une salle de bain dans les combles ; que le projet compte dès lors au total 2 séjours, 2 cuisines et 3 chambres ;

Considérant que ce programme et la disposition des pièces s'apparentent à la création d'un logement supplémentaire dans une maison unifamiliale ;

Considérant également qu'un garde-corps est prévu le long des toitures plates de l'extension à l'arrière du 1^{er} étage ; que cette présence du garde-corps s'apparente à la création d'une nouvelle terrasse ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, cette extension en profondeur ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement de deux lucarnes en toiture avant et arrière et d'un nouveau volume en façade latérale, le long de la limite mitoyenne de gauche (limite séparant le bien de la parcelle communale) ;

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 lucarne en toiture arrière mesure plus de 2 m de hauteur ; que ce dépassement permet l'aménagement de 2 nouvelles chambres dans les combles ;

Considérant que la lucarne en toiture avant, est quant à elle conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (1,96 m de hauteur) ;

Considérant que le projet vise également à construire un nouveau volume latéral s'étendant jusqu'à la limite mitoyenne de gauche, en rez + 1 ;

Considérant que ce volume actuel, aujourd'hui seulement présent au niveau du rez-de-chaussée, abrite l'entrée principale de la maison ;

Considérant que ce volume du rez-de-chaussée semble avoir été réalisé dans les années 50, au vu des photos aériennes ; que sur les plans cadastraux, cette extension latérale gauche semble avoir été construite sur la parcelle communale ;

Considérant qu'il apparaît, suite à des recherches dans les archives communales, que cette construction a bien été réalisée sur la propriété du demandeur ; que le mur mitoyen constitue, en réalité, les vestiges de l'ancien mur de la cure ; que l'extension est bien construite de l'autre côté de ce mur, sur la propriété du demandeur ; qu'il s'agit dès lors d'une erreur du cadastre dans son traçage ;

Considérant que ce nouveau volume latéral et en toiture est imposant pour la maison unifamiliale et est, de plus, composé d'un bardage en bois, ce qui augmente son impact visuel ; Qu'il conviendrait dès lors de le revoir ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (article 7) en ce que le mur mitoyen de la nouvelle extension arrière est dédoublé et isolé ;

Considérant que la demande fournit un protocole d'accord de mitoyenneté avec la commune pour cette isolation ;

Considérant qu'au vu de ce qui est décrit plus haut, le projet d'isolation de la mitoyenneté est dès lors également à revoir ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (article 7) n'est pas acceptable ;

Considérant que les plans de la zone de cours et jardins comprennent un abri de jardin ainsi qu'une tonnelle provisoire ; que cette tonnelle provisoire doit être supprimée des plans ;

Considérant que le projet prévoit également la création d'une terrasse en façade latérale ; que le relief du sol est modifié en vue de la construction de cette terrasse ;

Considérant que la superficie importante du jardin, latéral également, permet la construction de cette terrasse surélevée ;

Considérant que l'objet de la demande vise aussi à isoler les façades d'une maison des années 1920, dont l'architecture est caractéristique (porte d'entrée typique et éléments architecturaux en bois) ;

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

Considérant que la demande prévoit un projet d'isolation de la façade avant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation- façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'isolation de la façade avant modifie l'alignement ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est limitée à l'épaisseur de l'isolation et de l'enduit à savoir 17 cm ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'un crépis sur isolant de teinte claire sur la façade avant ;

Considérant, comme dit précédemment, que la façade latérale au sud-est (côté plaine de jeux) sera couverte d'un nouveau bardage de simili bois de teinte claire ,

Considérant également que l'ensemble des châssis et portes d'origine est remplacé par des menuiseries en PVC de teinte gris foncé ;

Considérant que la modification des menuiseries ainsi que le projet d'isolation ne sont pas de nature à participer au maintien des caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que la modénature des façades d'origine, caractéristique de la période de construction de l'immeuble, est fondamentalement modifiée par une nette simplification de ses éléments d'architecture ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir le projet d'isolation pour maintenir les caractéristiques architecturales d'origine du bien ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également l'abattage de 5 arbres appartenant à la commune ; qu'il prévoit de replanter 3 nouveaux arbres ; qu'après consultation du service plantations de la commune, il apparaît que ces 5 arbres à abattre sont en mauvais état ; que l'abattage de ces arbres peut donc être autorisé mais qu'il conviendra de se concerter avec ledit service pour le choix des nouvelles essences à planter ;

Considérant par conséquent que, vu ce qui précède, le projet dénature architecturalement une maison des années 1920 ;

Considérant que la configuration des volumes et leur gabarit, leur impact visuel excessif ainsi que leur surabondance nuisent à la lisibilité du bien ;

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

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art.3), matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture-lucarne (titre I, art. 6), en matière d'épaisseur des murs pignons du Règlement Communal sur les Bâtisses (art. 7) 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, le permis doit être refusé.

5^{ème} OBJET

Dossier 17515 – Demande de la S.P.R.L. HARIKA IMMO pour agrandir et transformer un immeuble commercial (restaurant) et une maison unifamiliale en un immeuble mixte (restaurant, un logement et 6 hébergements touristiques), boulevard du Souverain 143 - 145

- ZONE :** au **PRAS :** zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **agrandir et transformer un immeuble commercial (restaurant) et une maison unifamiliale en un immeuble mixte (restaurant, un logement et 6 hébergements touristiques)**
- ENQUETE :** Du **10/09/2020** au **24/09/2020**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- les vues directes sur les terrasses de l'appartement situé au 4^{ème} étage du 147 A et la moins-value que cela engendre sur le bien
 - la pression sur le stationnement en voirie générée par le projet.
- MOTIFS :**
- application des prescriptions générales 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
 - application des prescriptions particulières 4.2 (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros) et 21 (modification visible depuis les espaces publics) du PRAS
 - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur et lucarnes), art.11 (aménagement de la zone de recul), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) 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)
- AUDITION :** Monsieur HARIKA, le demandeur, Monsieur VAN NIEUWENHOVE, l'architecte et sa collaboratrice, et Monsieur GOLDE, le réclamant.

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité 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 ;
Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer un immeuble commercial (restaurant) et une maison unifamiliale en un immeuble mixte (restaurant, un logement et 6 hébergements touristiques) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le réaménagement des fonctions existantes (restaurant / logement) et l'aménagement de six unités d'hébergement touristique
- la construction d'une terrasse surélevée dans la zone de cours et jardins et l'utilisation de ladite zone pour l'exploitation du restaurant (98 places assises)
- la construction d'extensions à l'arrière des premier et deuxième étages, de balcons à l'arrière du premier étage et de terrasses sur la toiture plate des extensions du deuxième étage

- le remplacement de châssis et le placement d'enseignes en façade avant ainsi que le réaménagement de la zone de recul et la création d'une rampe d'accès PMR pour l'entrée du n°143

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/09/2020 au 24/09/2020 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- les vues directes sur les terrasses de l'appartement situé au 3^{ème} étage du 147 A et la moins-value que cela engendre sur le bien
- la pression sur le stationnement en voirie générée par le projet

Considérant que l'appartement du 147 A est séparé de la parcelle faisant l'objet de la présente demande par un bâtiment d'environ 10 m de largeur ;

Considérant que la terrasse projetée s'établit jusqu'à 2 m de profondeur après la façade arrière du troisième étage, c'est-à-dire à 22,5 m de profondeur au total en partant de l'alignement ; qu'elle est en retrait de 2 m par rapport à la limite parcellaire de gauche ;

Considérant que la terrasse du 147 A s'établit quant à elle à 28 m de profondeur depuis l'alignement ;

Considérant que les terrasses du 3^{ème} étage respectent les prescriptions du code civil ;

Considérant que l'incidence des terrasses du troisième étage sur le duplex du n° 147 A sont donc limitées ;

Considérant que le projet prévoit la suppression d'un emplacement de stationnement ; qu'il n'y a aucune modification du nombre de logement sur la parcelle ;

Considérant que les hébergements touristiques visent à accueillir des touristes ; qu'il ne s'agit pas d'un public favorisant la voiture particulière¹ ;

Considérant la présence d'emplacements de stationnement en voirie, dans l'espace central entre les voies de circulation ;

Considérant donc que les incidences du projet sur le stationnement en voirie sont relativement limitées ;

Considérant que la demande porte sur 2 constructions : le n°143, une maison unifamiliale (5 chambres) et le n°145, un immeuble commercial (restaurant au rez-de-chaussée, locaux de gestion et de services du restaurant aux étages) ;

Considérant que le projet prévoit l'extension du restaurant en lieu en place des pièces habitables du logement existant au rez-de-chaussée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification d'un logement, en application de la prescription 0.12 ;

Considérant que la prescription 0.12, 9° permet la modification et / ou la suppression d'un logement au rez-de-chaussée en vue d'étendre une activité commerciale existante ; que l'extension du restaurant au rez-de-chaussée est conforme au PRAS ;

Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural de la construction ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité ;

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

Considérant que ces extensions permettent d'offrir un front de bâtisse arrière uni ; qu'elles servent également d'appui aux extensions des étages ;

Considérant que la superficie de plancher atteinte par le restaurant est de plus de 204 m² au rez-de-chaussée ; que le sous-sol, d'environ 200 m², est également utilisé par le restaurant ;

Considérant que toute extension de surface commerciale au-delà de 200 m² en zone de forte mixité doit être dûment motivée par des raisons sociales et économiques, conformément à la prescription particulières 4.2 du PRAS ; que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité en application de cette même prescription ;

Considérant qu'aucun document fourni par le demandeur ne fait mention d'une motivation particulière en matière sociale ou économique ;

Considérant que, nonobstant la fourniture d'une note explicative dédiée, l'occupation du restaurant sur l'entièreté du rez-de-chaussée est acceptable ;

¹ Plan de mobilité Iris 2, p.78

Considérant que la superficie de plancher destinée au logement aux 2^{ème} et 3^{ème} étages du n°143 est supprimée au profit d'unités d'hébergement touristique ;

Considérant que c'est à tort que le demandeur caractérise les unités d'hébergement touristique en tant que surface de logement dans le cadre VII du formulaire de demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que ces hébergements touristiques ne font pas partie du logement créé au premier étage ;

Considérant également qu'ils ne constituent pas eux-mêmes des logements indépendant que les occupants mettraient occasionnellement en location pour des touristes ; que les locaux seront exploités par le gérant du commerce du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il convient donc de caractériser les superficies occupées par ces unités d'hébergements touristiques en tant que superficies destinées à de l'établissement hôtelier et pas à du logement ; que le cadre VII du formulaire de demande doit être modifié en conséquence ;

Considérant que la prescription 0.12, 1° permet la modification et/ou la suppression de logement en zone de forte mixité à condition de maintenir sur le site ou la zone du projet la même superficie de logement ;

Considérant que la superficie de logement supprimée aux 2^{ème} et 3^{ème} étages du n°143 est de 83m² ;

Considérant que le projet recrée 83m² de logement au premier étage, via la réaffectation des locaux destinés au commerce au n°145 et la construction d'une extension à l'arrière dudit étage ;

Considérant qu'ainsi le projet est conforme à la prescription 0.12, 1° du PRAS ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité du PRAS, qu'il est donc adéquat de prévoir une diversification des activités ; que les environs immédiats du bien concerné ne comprennent pas d'hébergements touristiques de ce type ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4 §1 1° et 2°a) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la profondeur de la terrasse surélevée (dénommée terrasse 2) dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle et en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil de la construction mitoyenne la moins profonde ;

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

Considérant que cette terrasse sera exploitée par le restaurant ; qu'il est prévu d'y placer des tables pour 60 convives ;

Considérant que le niveau inférieur du jardin est également exploité par le restaurant pour y placer des tables pour 38 convives ;

Considérant qu'une telle occupation est de nature à générer des nuisances sonores excessives en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que les travaux prévus ne visent pas au développement de la flore et dépassent le simple cadre de l'agrément, et en ce que plus de 50% de la zone de cours et jardin est imperméabilisée ;

Considérant que c'est l'entièreté de la zone de cours et jardin qui est imperméabilisée ;

Considérant néanmoins que le bien se situe en zone de forte mixité ; qu'il est voisin d'un bâtiment abritant une boîte de nuit ;

Considérant de plus que, mis à part sur les deux parcelles voisines, la construction la plus proche est située à plus de 35 m des parcelles faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant que cela est de nature à atténuer les nuisances générées par l'activité ;

Considérant cependant qu'il est nécessaire de réduire l'impact du projet sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il convient de prévoir une surface de jardin perméable, de pleine terre et plantée sur au moins 50% de la zone de cours et jardin et de garder une affectation de jardin d'agrément pour ladite surface ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture-hauteur (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) liées à la construction d'une terrasse surélevée et à l'imperméabilisation partielle de la zone de cours et jardin afin de la mettre à disposition du restaurant comme salle extérieure sont acceptables, moyennant modification des plans ;

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 premier étage dépasse le profil mitoyen le moins profond de plus de 3 m ;

Considérant que l'extension dépasse ledit profil de 5,2 m ; qu'il y a de plus un balcon de 1,2 de profondeur derrière cette extension ;

Considérant que la dérogation en profondeur est donc de 3,4 m au total ;

Considérant que la parcelle mitoyenne de gauche est construite sur toute sa profondeur ;

Considérant que la parcelle mitoyenne de droite est située au sud de l'extension projetée ;

Considérant que les conséquences du projet liée à l'extension du premier étage 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 que l'extension abrite trois chambres pour le logement du premier étage ;

Considérant que le logement dispose de conditions d'habitabilité très confortables, avec un espace salon / cuisine d'environ 50 m², 4 chambres et 3 salles d'eau ;

Considérant que le logement est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité (titre II) ;

Considérant par conséquent que l'extension du premier étage 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 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 l'extension du deuxième étage dépasse le profil mitoyen le plus profond de 5,2 m ;

Considérant que cette extension s'étend sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant qu'elle nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche de presque 3 m ;

Considérant que la parcelle voisine de gauche est entièrement bâtie ; que le bâtiment voisin a une hauteur inférieure aux deux constructions qui lui sont mitoyennes (n° 145 et 147 A) ;

Considérant en effet que le bâtiment sis au n°147 A présente un volume d'une profondeur et d'une hauteur plus importante que le volume projeté du bâtiment faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant que le bâtiment mitoyen de droite présente un volume principal d'une profondeur et d'une hauteur similaire à celui du bâtiment faisant l'objet de la présente demande ; que ce volume principal n'est séparé de l'axe mitoyen que par une distance d'environ 7 m ;

Considérant que le caractère imposant des constructions voisines est de nature à amoindrir l'impact sur le cadre urbain environnant généré par les dérogations ;

Considérant par conséquent que l'extension prévue au deuxième étage 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 le projet prévoit également la réalisation de deux lucarnes en toiture arrière afin de créer des porte-fenêtre desservant les terrasses ;

Considérant que ces lucarnes disposent de dimensions limitées et conformes au règlement régional d'urbanisme en la matière ;

Considérant que la toiture plate de l'extension accueille des terrasses accessibles depuis les deux hébergements touristiques du troisième étage ;

Considérant que les dimensions de ces terrasses sont trop importantes au regard des locaux auxquels elles sont affectées ;

Considérant qu'il convient de réduire leur emprise à 2,5 m de profondeur à partir de la façade arrière ainsi que de placer le garde-corps de la terrasse de gauche (dénommée terrasse 5) au droit du bord du châssis qui y donne accès ;

Considérant que les bâtiments comprennent des cages d'escalier en bois, dont l'une (au n°145) présente un intérêt architectural et esthétique ;

Considérant qu'il convient de conserver les cages d'escalier en bois, sauf en cas d'avis contraire du SIAMU ;

Considérant que le projet prévoit différentes modifications 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 la demande prévoit, en situation projetée, le placement d'enseignes parallèles et perpendiculaires à la façade avant ;

Considérant que le placement d'enseignes doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée, à durée limitée, et spécifiquement dédié aux enseignes ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis existant en PVC blanc du n°143 par des châssis en bois comportant des impostes et croisillons ;

Considérant que les nouveaux châssis s'intègrent relativement discrètement dans la composition de la façade ; qu'ils font écho aux châssis voisins au n°145 ;

Considérant néanmoins que la légende du plan projeté est imprécise ; qu'il convient de nommer le matériau et la couleur des nouveaux châssis sur le plan ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) en ce que le projet ne prévoit pas l'aménagement d'un jardinet sur l'ensemble de la zone de recul, exception faite des accès ;

Considérant que l'accès principal à l'alignement menant aux deux rez-de-chaussée fait 2,5m de large ;

Considérant que cet accès se divise en deux chemins de 1,5 m de largeur, entourant une terrasse de 24 m² ;

Considérant que le règlement communal sur les bâtisses impose en son article 4 la clôture des terrains à l'alignement, à l'exception des accès ;

Considérant qu'il convient donc de limiter la largeur de l'accès principal à celle des chemins qu'il distribue, soit 1,5 m ;

Considérant que la modification de la zone de recul a notamment pour objectif de faciliter l'accès au bâtiment pour les personnes à mobilité réduite, via la création d'une rampe d'accès au niveau du chemin de gauche ;

Considérant que l'ensemble des ferronneries actuellement présent en zone de recul augmente la qualité esthétique de la zone de recul ; qu'il convient de préserver celles-ci ;

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I art. 11) en ce qu'une voiture est dessinée sur l'accès menant à cet ancien garage ; qu'aucun emplacement de stationnement particulier ne saurait être octroyé en zone de recul ;

Considérant que l'emplacement de stationnement du sous-sol du n°143 est supprimé ; que le local sert d'entrée aux hébergements touristiques des étages ;

Considérant que la porte de garage existante doit être modifiée en conséquence ; qu'il convient de préciser, dans l'élévation projetée, le dessin, ainsi que les matériaux et couleurs prévus pour la nouvelle porte ;

Considérant que le demandeur indique en séance vouloir aménager, en lieu et place de l'ancien accès au garage, une zone de livraison ;

Considérant qu'une telle utilisation de la zone de recul est cohérente avec l'activité de restauration et d'hôtellerie du bien ;

Considérant l'absence d'espace affecté au stationnement et aux livraisons devant les trottoirs sur ce tronçon du Boulevard du Souverain ;

Considérant que l'aménagement d'une zone de livraison en lieu et place de l'emplacement de stationnement particulier dessiné en zone de recul est acceptable ; qu'il convient de supprimer l'emplacement de stationnement sur le plan et au cadre VIII du formulaire de demande de permis ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) sont acceptables, moyennant conditions ;

Considérant que le projet transmis à l'administration a été soumis à l'avis du SIAMU en date du 10/07/2020 ;

Considérant que le SIAMU a remis, en date du 14/07/2020, un avis défavorable (n° **T.1991.2364/4/CAP/dd**) sur le projet ;

Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modifiés en date du 04/09/2020 ; que ce sont ces plans modifiés qui ont été mis à l'enquête publique ;

Vu l'avis à nouveau défavorable **T.1991.2364/5/CAP/dd** du 17/09/2020 du SIAMU sur le projet modifié ;

Considérant qu'aucun permis d'urbanisme ne peut être délivré sans bénéficier d'un avis favorable du SIAMU ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Fournir une note complémentaire expliquant les motivations sociales et économiques justifiant l'extension du restaurant sur une superficie de plus de 200 m² ;
- Corriger le cadre VII du formulaire de demande de permis en ce qui concerne la destination urbanistique des deuxième et troisième étages ;
- Prévoir une surface de jardin perméable, de pleine terre et plantée sur au moins 50% de la zone de cours et jardin et garder une affectation de jardin d'agrément pour ladite surface (supprimer les tables et l'utilisation de cette zone pour le commerce)
- Réduire la profondeur des terrasses du 3^{ème} étage à 2,5 m de profondeur à partir de la façade arrière, placer le garde-corps de la terrasse de gauche (dénommée terrasse 5) au droit du bord du châssis qui y donne accès ;
- Conserver les cages d'escalier en bois
- Prévoir des châssis en bois pour la façade avant et préciser leur couleur
- Réduire la largeur de l'entrée principale à 1,5 m
- Préserver l'ensemble des ferronneries existantes
- Préciser le dessin, les matériaux et couleurs projetée pour la nouvelle porte de garage au sous-sol du n°143 dans l'élévation projetée
- Prévoir une zone de livraison en lieu et place de l'emplacement de stationnement particulier dessiné en zone de recul sur le plan ainsi que supprimer l'emplacement de stationnement renseigné au cadre VIII du formulaire de demande de permis
- Recevoir un avis favorable du SIAMU sur le projet modifié

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), d'aménagement de la zone de recul (titre I art .11), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul (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 Echevinal préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme.

6^{ème} OBJET

Dossier 17548 – Demande de Monsieur et Madame GOETGELUCK - GOFFIN pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, agrandir une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale et créer trois lucarnes, rue Jean-Baptiste Vannypen 2.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, agrandir une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale et créer trois lucarnes**

ENQUETE : Du **10/09/2020** au **24/09/2020**. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- L'extension en profondeur du mur mitoyen entraînant une sensation de cloisonnement pour le 2A
- La suppression d'une glycine (de plus de 25 ans) proche du mitoyen 2A
- L'impact visuel, créé par l'agrandissement de la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage, sur le séjour du voisin arrière
- Aucune mention de différence de niveaux quant aux terrains et terrasses dans les plans
- Des erreurs de mesures quant aux limites mitoyennes avec le n°12 rue G. Huygens
- L'impact visuel de la lucarne créée en façade arrière

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)

AUDITION : Monsieur et Madame GOETGELUCK - GOFFIN, les demandeurs, Monsieur DIERCKX, l'architecte et son collaborateur, Madame MORET et Madame TERROIR, les réclamantes.

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 à l'arrière du rez-de-chaussée, agrandir une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale et créer 3 lucarnes ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- L'aménagement des combles et la création de lucarnes en toiture avant et arrière
- L'agrandissement de la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage
- L'isolation par l'extérieur de la toiture
- Le réaménagement de la zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/09/2020 au 24/09/2020 et que 2 lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'extension en profondeur du mur mitoyen entraînant une sensation de cloisonnement pour le 2A

- l'impact visuel, créé par l'agrandissement de la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage, sur le séjour du voisin arrière
- l'absence de mention des différences de niveaux quant aux terrains et terrasses dans les plans
- des erreurs de mesures quant aux limites mitoyennes avec le n°12 rue G. Huygens
- l'impact visuel de la lucarne créée en façade arrière
- la suppression d'une ancienne glycine proche du mitoyen 2A

Considérant que le projet porte sur la transformation d'une maison unifamiliale trois façades située sur une parcelle d'angle, triangulaire ;

Considérant que la demande porte plus particulièrement sur la création d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée avec l'agrandissement consécutif de la terrasse arrière au niveau du 1^{er} étage, en toiture de l'extension ;

Considérant que cette extension permet l'aménagement d'un petit atelier 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 cette extension dépasse de plus de 3m en profondeur le mitoyen de droite (n°2A) ; Que l'extension dépasse en effet de 3,90 m le mitoyen de droite ;

Considérant néanmoins que la partie construite le long de cette mitoyenneté ne dépasse pas les 3m ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison sise sur une parcelle de configuration particulière et que la profondeur de la zone de cours et jardins est maintenue sur une profondeur d'environ 5m ;

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

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

Considérant que des erreurs de mesures de distance ont été relevées par rapport à la limite mitoyenne du n°2A ; Qu'il convient dès lors de corriger l'implantation de la haie dans les plans et de vérifier les cotes par rapport aux constructions ;

Considérant que la demande porte également sur l'agrandissement de la terrasse existante à l'arrière du 1^{er} étage, sur le toit de la nouvelle extension du rez-de-chaussée ; que celle-ci est approfondie d'environ 1,35 m avec un recul latéral côté mitoyen droit ;

Considérant en effet que le projet prévoit le placement d'un brise-vue (bac à plantes) placé sur la limite mitoyenne; Que cet élément ne permettrait pas un ancrage satisfaisant en cas de construction mitoyenne sur la parcelle voisine ;

Considérant que, sur ce point, la demande s'inscrit en dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art 7) ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir, sur la terrasse du 1^{er} étage, une zone non accessible à 1,90m de la limite mitoyenne (sur 46 cm depuis la fin du mur existant) de droite et de supprimer le brise-vue ;

Que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet porte également sur l'aménagement des combles pour la création de deux chambres, une petite et une grande, toutes deux conformes en termes de superficie minimale ;

Considérant qu'afin d'assurer l'habitabilité des combles en termes de surface éclairante, trois lucarnes sont créées, deux en toiture avant et une en toiture arrière ;

Considérant que les dimensions de ces lucarnes sont conformes à la réglementation urbanistique ;

Considérant qu'il s'agit d'un quartier dans lequel les maisons sont relativement proches les unes aux autres ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir une implantation des lucarnes en léger recul par rapport au plan de la façade (comme le mitoyen 2A) afin de diminuer l'impact visuel de celles-ci ; Qu'une hauteur sous plafond confortable sera maintenue ;

Considérant qu'il convient dès lors d'implanter les deux lucarnes projetées en façade avant en léger recul (minimum 50 cm) par rapport au plan de la façade avant ;

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

Considérant que le projet porte également sur le réaménagement de la zone de recul ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la zone de recul est entièrement dallée ; Que le projet prévoit de perméabiliser en partie cette zone par la création de deux jardinets plantés ;

Considérant que la zone de recul participe à l'embellissement de l'espace public et que la végétalisation ainsi prévue n'est pas suffisante ; Qu'il convient dès lors d'augmenter encore la surface plantée, sur 50 cm environ, le long du mitoyen de droite et de clôturer l'espace par un muret bas, de 20 à 50 cm de hauteur formant soubassement ;

Considérant qu'il convient en conséquence de modifier le plan d'implantation ainsi que le plan du rez-de-chaussée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- implanter les lucarnes en retrait (en toiture avant et arrière) de minimum 50 cm par rapport au plan de la façade avant
- prévoir, sur la terrasse du 1^{er} étage, une zone non accessible à 1,90m de la limite mitoyenne (sur 46 cm depuis la fin du mur existant) de droite et supprimer le brise-vue
- augmenter la surface plantée en zone de recul le long du mitoyen de droite d'environ 50 cm et la clôturer par un muret bas de 20 à 50 cm de hauteur formant soubassement
- corriger l'implantation de la haie dans les plans et vérifier les cotes par rapport aux constructions

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

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

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

7^{ème} OBJET

Dossier 17628 – Demande de Monsieur et Madame BREEMAN-SZAKOWSKA pour modifier la toiture, les fenêtres, les façades et les abords d'une maison unifamiliale sise avenue Charles Schaller 30A

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

DESCRIPTION : **modifier la toiture, les fenêtres, les façades et les abords d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : du **10/09/2020** au **24/09/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)

AUDITION : Monsieur et Madame BREEMAN-SZAKOWSKA, les demandeurs, Madame CERISOLA, l'architecte.

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 et en zone de recul, zone d'habitat et zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 09-03-1987 ;

Considérant que le bien est également compris dans le périmètre du permis de lotir n°42 du 14-07/1964 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier les façades, la toiture, les baies et les abords d'une maison unifamiliale 4 façades;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation et la modification du revêtement des quatre façades de la maison ainsi que des châssis et portes
- L'agrandissement de baies et la démolition partielle de murs porteurs
- La modification de la forme de la toiture
- La démolition de l'abri de jardin
- L'agrandissement de la terrasse latérale
- La modification de la clôture à l'alignement

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 10/09/2020 au 24/09/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison isolée et par conséquent exposée aux intempéries sur ses quatre façades ;

Considérant que le projet prévoit de recouvrir le parement en brique peinte en blanc par un crépi sur isolant de ton blanc /gris clair ;

Considérant que les châssis et porte d'entrée en bois de teinte naturelle sont remplacés par des châssis présentant des divisions différentes mais les mêmes matériaux et couleurs ; que les baies sont modifiées ;

Considérant que la corniche en bois de teinte naturelle est remplacée par une rive en zinc de couleur grise ;

Considérant qu'au niveau du bel étage, un système de bardage en bois naturel ajouré vient se superposer au revêtement de façade et aux châssis ; qu'une partie de ce système est mobile et fait office de volet ; que ce bardage s'harmonise avec les châssis ;

Considérant qu'il est également prévu de remplacer la porte de garage en bois peint en blanc par une porte de garage en aluminium de ton gris ; qu'un bardage en aluminium est également prévu pour le soubassement de la maison afin d'intégrer le socle en béton de l'escalier d'accès et de la terrasse ainsi que de masquer la porte du garage et la fenêtre de la cave arrière ; que ces diverses modifications s'harmonisent entre elles ;

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

Considérant qu'elles apportent un cachet plus contemporain à la maison ; Qu'elles sont acceptables ;

Considérant que plusieurs baies sont créées en façade est (côté jardin arrière) et que d'autres sont agrandies en façade sud pour en faire des portes-fenêtres menant à la terrasse latérale ; que l'agrandissement de la terrasse reste conforme au bon aménagement des lieux ;
Considérant que des baies intérieures sont également élargies, au niveau du salon et de la cuisine afin d'ouvrir les espaces de vie ;
Considérant que ces diverses interventions permettent d'augmenter substantiellement l'apport de lumière naturelle dans la pièce habitable principale du rez (salon/salle à manger) ainsi que dans les chambres du premier étage, améliorant encore ainsi leurs conditions d'habitabilité ;
Considérant que la toiture actuelle présente une configuration particulière en pointe marquée proche du faîte ; que le demandeur souhaite rectifier les pentes de la toiture afin de lui donner un profil plus conventionnel ;
Considérant que le profil de la toiture projetée ne dépasse pas celui de la toiture actuelle ; qu'il est acceptable et cadre avec le changement d'aspect global du bien ;
Considérant que le projet prévoit la suppression d'un abri de jardin construit sans permis d'urbanisme et en dérogation aux prescriptions du PPAS n° 42 et du permis de lotir 42 ; (§ déplacé)
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures et avant-corps (art.4) en ce qu'aucun soubassement n'est prévu sur l'alignement ; Que la parcelle est clôturée à l'alignement par des haies ;
Considérant que plusieurs maisons voisines, du côté pair de l'avenue Charles Schaller, présentent également des haies plantées sur l'alignement ;
Considérant par conséquent que l'établissement d'une haie en guise de clôture à rue n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures et avant-corps (art. 4) est acceptable ;
Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du PPAS n°42 et du permis de lotir 42 ;
Considérant que l'ensemble des transformations prévues ne sont pas de nature à causer excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; Que la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures et avant-corps (art. 4) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

8^{ème} OBJET

Dossier 17605 – Demande de Monsieur d'URSEL pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et rehausser la toiture d'une maison unifamiliale, rue Jacques Bassem 26

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et à rehausser la toiture d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **10/09/2020** au **24/09/2020**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement les pertes d'intimité et de luminosité engendrées par les terrasses et la rehausse de la toiture
- MOTIFS :** - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

AUDITION : Monsieur d'URSEL, le demandeur, Monsieur LANTIN, l'architecte, et Monsieur et Madame GOMEZ ALIJARTE – MARTINEZ Y FOIX, les réclamants.

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 construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et de rehausser la toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La rehausse de la façade avant et de la toiture afin d'aménager une chambre sous les combles
- L'aménagement de terrasses à l'arrière du premier et du deuxième étage
- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- La mise en conformité du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/09/2020 au 24/09/2020 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les pertes d'intimité et de luminosité engendrées par les terrasses et la rehausse de la toiture ;

Considérant la particularité de l'arrière de la parcelle (zone de cours et jardin), triangulaire et peu profonde ;

Considérant que la rehausse de la toiture ne dépasse pas le profil de la toiture mitoyenne la plus élevée ; que le projet est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière ;

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 supporter en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce qu'une partie de la façade avant dépasse le niveau de la corniche voisine la plus haute ; Que ce dépassement est de 90 cm de haut sur 4m de large ;

Considérant que le volume intérieur créé par cette rehausse (sous forme de bow-window) est relativement modeste, de l'ordre de moins de 4 m² ; qu'il ne permet pas d'augmenter la superficie au sol à 1,50 m de hauteur ;

Considérant que le volume en question bénéficie à une salle de bain d'environ 7m² et à une chambre de 21m² ; que sa présence n'est pas nécessaire pour garantir la conformité du projet au règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité (titre II) ;

Considérant que le décrochage produit par cette excroissance ne s'insère pas harmonieusement dans le cadre urbain environnant ; Qu'il convient par conséquent de limiter la rehausse de la façade au niveau de la corniche du voisin de gauche (n°24) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse au premier étage et d'une autre au deuxième étage ;

Considérant que les terrasses présentent soit des retraits de plus d'1,90 m avec les limites mitoyennes, soit des murs existants au droit desdites limites mitoyennes ;

Considérant que le mur de gauche de la terrasse du premier étage est rehaussé de 22cm afin d'atteindre une hauteur d'1,90 m ; que cette rehausse est minime ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du Code Civil en matière de vues directes ; que les terrasses sont de tailles relativement modestes ;

Considérant par conséquent que la rehausse de toiture projetée et l'aménagement des terrasses ne seraient pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée s'insère entre deux murs mitoyens de plus de 5m de haut ;

Considérant que l'extension est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de hauteur ;

Considérant que le bâtiment, en situation existante, n'a qu'une profondeur relativement restreinte de 8 m ;

Considérant que l'extension porte la profondeur totale du bâtiment à un peu plus de 11 m ; qu'il s'agit d'une profondeur acceptable ;

Considérant que si la parcelle est relativement peu profonde, la profondeur mesurée dans l'axe médian est de 15,3m ; que la profondeur maximale édictée par l'article 4 § 1 est donc respectée ;

Considérant que l'extension permet par ailleurs d'agrandir l'ensemble salon / salle à manger / cuisine d'environ 20m², portant la superficie totale de l'espace à presque 50 m² ;

Considérant qu'une baie vitrée de 5 m de largeur est créée dans la façade arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cela permet de créer des espaces confortables, aérés et lumineux ;

Considérant qu'au vu de tous ces éléments, l'extension du rez-de-chaussée est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également la mise en conformité du remplacement de la corniche et des châssis en bois peints en blanc par des châssis en PVC blanc ;

Considérant que les nouveaux châssis prenant place dans la rehausse de la façade avant sont aussi prévus en PVC blanc ;

Considérant que les divisions et formes originelles des châssis d'origine ont été conservées ;

Considérant, en ce qui concerne les châssis placés dans la rehausse de la façade, que leurs dimensions et formes seront à revoir lors de la modification des plans demandée plus haut ;

Considérant qu'il convient néanmoins de prévoir, pour l'ensemble des châssis, du PVC structuré ;

Considérant également que les corniches doivent présenter un habillage de bois ;

Considérant également qu'il est à déplorer que la porte d'entrée vitrée en bois, dotée de ferronnerie ait été remplacée par une porte d'entrée en bois panneautée munie d'une imposte ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir la modification de façade de manière à rester dans un langage soit de façade, soit de toiture
- prévoir des châssis en PVC structuré, sans grille d'aération ni évacuation des eaux apparentes en façade avant
- prévoir une corniche en bois en façade avant

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

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

9^{ème} OBJET

Dossier 17632 – Demande de Monsieur et Madame RIBEIRO-ALVES pour mettre une extension à l'arrière du rez-de-chaussée en conformité ainsi que les modifications de la façade avant d'une maison unifamiliale sise avenue Paul Verheyleweghen 20

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **mettre une extension à l'arrière du rez-de-chaussée en conformité ainsi que les modifications de la façade avant d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : du **10/09/2020** au **24/09/2020**, une demande de convocation à la commission de concertation nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Maître VAN STEENWINCKEL, représentant les acquéreurs, Monsieur VANDE VELDE et Monsieur BUI.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre une extension à l'arrière du rez-de-chaussée en conformité ainsi que les modifications de la façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée
- La modification des menuiseries 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 10/09/2020 au 24/09/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une petite maison des années 30 d'une superficie d'environ 155 m² ;

Considérant que le séjour a été agrandi et que dans son prolongement, l'extension d'une vingtaine de m² abrite une petite cuisine ainsi qu'une terrasse couverte ; Que cette extension améliore les conditions de confort et d'habitabilité du bien au 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 la profondeur de l'extension construite à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse celle de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que cette extension dépasse de 3,95 m le mitoyen de gauche (n°18) ;

Considérant que cette extension apparaît déjà sur les photos aériennes de 1971 ;

Considérant également que la toiture de cette annexe est une toiture plate ; qu'il n'y a dès lors pas de conséquences négatives en termes d'ensoleillement pour la propriété mitoyenne du n°18 ;

Considérant, en outre, que cette extension n'a jamais fait l'objet de plaintes ;

Considérant par conséquent que cette extension n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; Que le dépassement est acceptable au vu de la situation des lieux ;

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 également par ailleurs que deux chambres et une salle de bain ont été aménagées dans les combles, sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la surface nette éclairante n'est pas suffisante dans les deux chambres ;

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

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant que le déficit pour la chambre en façade arrière est de 0,45 m² et celui pour la chambre en façade avant est de 1,56 m² ;

Considérant que ces dérogations sont minimales et acceptables ;

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

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

Considérant que la porte d'entrée a été modifiée par une porte sectionnelle ; que les plans de la situation de droit présentent une porte en bois avec des caractéristiques architecturales intéressantes ;

Considérant que la porte de garage a également été modifiée ; qu'un fronton en ciment de teinte blanche a été ajouté ; Que la corniche a été habillée d'une structure en PVC ;

Considérant que ces différents éléments dénaturent le style architectural des années 30 ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir une porte en bois s'inspirant des caractéristiques d'origine du bien, de supprimer l'habillage PVC, de prévoir une corniche en bois et de supprimer le fronton au-dessus de la (baie de la) porte de garage ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir une porte en bois s'inspirant des caractéristiques d'origine du bien
- Supprimer l'habillage PVC et prévoir une corniche en bois
- Supprimer le fronton au-dessus de la baie de la porte de 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 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.

10^{ème} OBJET

Dossier 17622 – Demande de Monsieur BALLI pour mettre en conformité le réaménagement d'une maison unifamiliale en trois logements, modifier la toiture et isoler la façade avant, chaussée de Wavre 1391.

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

DESCRIPTION : **mettre en conformité le réaménagement d'une maison unifamiliale en trois logements, modifier la toiture et isoler la façade avant**

ENQUETE : du **10/09/2020** au **24/09/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur BALLI, le demandeur, Monsieur EL BOUZAKHI, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité le réaménagement d'une maison unifamiliale en trois logements, modifier la toiture et isoler la façade avant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité de la division d'une maison unifamiliale et son aménagement en trois logements
- La démolition d'un étage en retrait réalisé sans permis et son remplacement par une toiture à deux pentes ainsi que a la suppression de la terrasse à l'avant
- L'isolation et la mise en conformité des modifications en façade avant (changement de châssis et de garde-corps)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/09/2020 au 24/09/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit de la division en 3 entités d'une maison unifamiliale avec garage sise sur une parcelle traversante (entre la chaussée de Wavre et l'allée des colzas), quasi totalement bâtie, à l'exception d'une minuscule cour centrale ; Que la longueur de la parcelle ainsi couverte totalise environ une vingtaine de mètres ;

Considérant qu'il s'agit du projet d'aménagement d'un appartement une chambre au rez, un appartement une chambre au premier et d'un duplex deux chambres aux deuxième et troisième niveaux ;

Considérant que le logement du premier étage atteint une superficie nette de seulement 50m² ;

Considérant que, s'agissant du rez-de-chaussée, le garage situé du côté de l'Allée des Colzas est supprimé et transformé en locaux habitables (chambre et salle de bain) ; qu'une véranda existante est également enlevée afin d'agrandir l'espace central de la cour qui passe de 5 à 10 m²;

Considérant que ce logement ainsi créé dispose d'un ensemble de pièces de vie d'un seul tenant éclairé uniquement par une fenêtre à l'avant et une fenêtre à l'arrière ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que cet ensemble ne dispose pas d'une surface nette éclairante suffisante ;

Considérant que ce déficit d'éclairage est dû à la volonté de ne pas modifier les fenêtres existantes en façade avant ainsi qu'à la profondeur relativement importante du local ;

Considérant que le réaménagement du rez-de-chaussée en l'état est opéré sans véritable réorganisation qualitative des espaces de la maison ; Qu'il ne s'agit manifestement pas là d'un bon aménagement des lieux ;

Considérant que les espaces de vie des logements aux étages dérogent également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) pour les mêmes raisons ;

Considérant que, s'agissant du séjour du logement du deuxième étage, il manque plus de 50% de la superficie vitrée requise ; qu'une telle dérogation pour le local habitable principal n'est pas acceptable ;

Considérant en conséquence que les logements sont non seulement de petites tailles mais également insuffisamment éclairés ;

Considérant que, s'agissant des communs, un petit local vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée ; Que trois petites caves particulières, un local poubelle et un local pour l'entretien sont situés au sous-sol ;

Considérant que, de surcroît, tous les locaux communs sont de tailles trop réduites ;

Considérant que l'aménagement de logements peu qualitatifs au sein d'un même immeuble conduit à l'apparition de nuisances dans l'espace public (multiplication des poubelles, du bruit, pression sur le stationnement en voirie, ..) ;

Considérant que cet état des lieux peu qualitatif traduit une surdensification du nombre de logements sur la parcelle ; que l'aménagement de trois logements dans le bâtiment, en l'état, n'est dès lors pas acceptable au regard du bon aménagement des lieux ;

Considérant de plus qu'il conviendrait à tout le moins de retrouver un espace extérieur verdurisé et de qualité au rez-de-chaussée ;

Considérant que, sur la question de la division, le demandeur produit en séance l'historique des compteurs du bâtiment fourni par SIBELGA ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse dudit document qu'on ne peut en déduire avec certitude la division préexistante de la maison en trois logements distincts ;

Considérant que le projet prévoit par ailleurs la démolition d'une rehausse de toiture (en retrait) réalisée sans permis et son remplacement par une toiture à deux pentes ;

Considérant que la nouvelle toiture respecte les prescriptions édictées par le règlement régional d'urbanisme ; qu'elle s'inscrit dans le profil de la toiture mitoyenne la plus haute ;

Considérant que la nouvelle toiture s'intègre relativement discrètement dans le cadre bâti environnant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation – façade avant (titre I, art. 3) en ce que, en façade avant, la construction n'est pas implantée à l'alignement ;

Considérant en effet que le placement de l'isolant sur le parement existant de la façade avant crée un décrochage de 10cm par rapport aux bâtiments voisins ; que cela rompt l'unicité du front de bâtisse avant ;

Considérant que l'isolant serait recouvert par un crépi de couleur beige ;

Considérant que la façade projetée ne compte comme éléments particuliers qu'un soubassement et des seuils de fenêtres en pierre bleue ; que l'esthétique de cette dernière n'est pas travaillée et s'en trouve peu qualitative ;

Considérant que les châssis en bois en façade avant sont remplacés par des châssis en bois de teinte naturelle ; que les divisions et formes originales des châssis d'origine ne sont pas tout à fait respectées ;

Considérant que le garde-corps projeté présente un dessin relativement simple ;

Considérant de ce qui précède que la façade projetée manque de caractère et ne s'intègre pas suffisamment dans le cadre urbain environnant ; que le décrochage résultant de l'isolation de la façade aggrave ce manque d'intégration ;

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

Considérant que tant le programme du projet (trois logements) que la mise en œuvre de celui-ci n'est pas acceptable ;

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 d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est refusée et le permis d'urbanisme doit être refusé.
