



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

22/10/2020

Présents/Aanwezig :

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

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Madame S. de VOS, Echevine, Madame V. STOOP, membre Bruxelles Environnement

1^{er} OBJET

Dossier 17677 – Demande de Monsieur GOOSSENS pour mettre en conformité la construction d'une extension et d'un escalier, l'aménagement des combles et diverses modifications intérieures, rue de la Vignette 160

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité la construction d'une extension et d'un escalier, l'aménagement des combles et diverses modifications intérieures

ENQUETE : du **24/09/2020** au **08/10/2020**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur Goossens, le demandeur, et son architecte, Madame LEGAT.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :
Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la construction d'une extension et d'un escalier, l'aménagement des combles et diverses modifications intérieures au sein d'une maison unifamiliale;

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

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin comportant une terrasse sur sa toiture et d'un escalier menant de cette extension au niveau du rez-de-chaussée ainsi que d'une veranda à l'arrière du rez-de-chaussée
- l'aménagement des combles

- diverses opérations sur la structure portante du bâtiment

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/09/2020 au 08/10/2020 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 en toiture de l'extension dépasse le profil mitoyen le moins profond de plus de 3 m ; Que la profondeur en dérogation équivaut à 1,85 m ;

Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-jardin sur laquelle est aménagée la terrasse est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le mur mitoyen accolé à la terrasse va être rehaussé afin de respecter les prescriptions du code civil en matière de vues directes ;

Considérant qu'un bac à plantes fixe de 60 cm de largeur est prévu dans le coin arrière droit de la terrasse ; Qu'ainsi les prescriptions du code civil en matière de vues obliques sont respectées ;

Considérant que la terrasse est une construction ouverte ; que cela amoindrit l'importance de la dérogation ;

Considérant par conséquent que la terrasse 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 véranda occupe l'arrière de la salle à manger au niveau du bel-étage arrière ; qu'aucune porte ne sépare les deux locaux ;

Considérant que la véranda n'a qu'une profondeur d'environ 2 m et sert d'accès à la terrasse et au nouvel escalier menant au niveau inférieur ; qu'elle est entièrement vitrée ; Que la salle à manger ne perd donc pas de superficie nette éclairante ;

Considérant par conséquent que la mise en conformité de la véranda est acceptable ;

Considérant que deux chambres, une salle de bain et un WC sont aménagés sous les combles ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la chambre 4 à l'arrière des combles ne bénéficie pas d'un apport de lumière naturelle suffisant ;

Considérant que la superficie vitrée prévue est de 0,91 m² ; que la taille de la pièce nécessite une superficie vitrée d'au moins 1,08 m² ;

Considérant que la dérogation est relativement minime ; qu'il s'agit d'une quatrième chambre ;

Considérant également que l'arrière de la toiture est orientée au sud ;

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

Considérant que les différentes opérations effectuées sur la structure porteuse du bâtiment (démolition d'une circulation verticale, fermeture d'une trémie, abattage de murs porteurs) mènent à une augmentation des superficies destinées aux locaux habitables et à une meilleure répartition des espaces dans le bâtiment ;

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

Avis favorable .

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

2^{ème} OBJET

Dossier 17650 – Demande de Monsieur EXSTEENS pour modifier une extension au rez-de-chaussée arrière, rehausser la façade arrière et isoler la toiture d’une maison unifamiliale, rue de la Vignette 165

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **construire une extension au rez-de-chaussée arrière, une lucarne en pente arrière et à isoler la toiture d’une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **24/09/2020** au **08/10/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - Dérogation à l'art. 7 (épaisseur des murs-pignons) du règlement communal sur les bâtisses
- AUDITION :** Monsieur EXSTEENS, le demandeur, Madame LEMAITRE, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre 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 modifier une extension au rez-de-chaussée arrière, rehausser la façade arrière et isoler la toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la toiture arrière
- l'isolation de la toiture et des lucarnes par l'extérieur
- la démolition d'extensions à l'arrière des rez-de-chaussée et premier étage
- la modification d'une extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée
- la modification de la façade avant (installation d'une DEP, changement de châssis)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/09/2020 au 08/10/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la rehausse de toiture, qui pourrait s'assimiler à une lucarne, s'adosse en partie à la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que la dérogation consiste en une rehausse triangulaire relativement limitée du mur mitoyen (0,72 m²) ;

Considérant que cette rehausse ne concerne qu'une section de 3,5 m de largeur de la façade arrière; Considérant que ladite section se situe du côté du n°163 ; qu'elle est en retrait de 85 cm de la façade arrière du n°163 ;

Considérant que ce retrait tend à amoindrir l'impact du volume en dérogation ;

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

Considérant que la rehausse de la façade permet d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,5 m dans la chambre 04 ;

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

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la chambre 01 du premier étage ne dispose pas d'une superficie nette éclairante suffisante ;

Considérant que sa superficie nette éclairante est de 1,8 m² ; que la chambre fait 15,4 m² et qu'il conviendrait d'avoir une superficie nette éclairante de 3,08 m² ; que le déficit est minime ;

Considérant de plus qu'il s'agit d'une chambre sous combles ; que l'augmentation de la superficie nette éclairante par le placement d'une fenêtre de toit nécessiterait le percement du plafond plat ;

Considérant que les trois autres chambres de la maison sont correctement éclairées ;

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

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) en ce qu'une section d'isolant est placée au-delà de la limite mitoyenne, empêchant la construction d'un mur mitoyen de 28 cm d'épaisseur ;

Considérant qu'il s'agit du prolongement de l'isolation de la façade arrière sur la face du mur mitoyen ; que ce prolongement est nécessaire pour éviter des ponts thermiques ;

Considérant que la dérogation est minime, qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'une extension à l'arrière, au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage ;

Considérant que cette extension n'est pas essentielle à l'habitabilité de la maison ; qu'elle consiste en une plate-forme sur poteau donnant accès au jardin depuis le premier étage ;

Considérant que sa démolition permet d'augmenter l'apport de lumière naturelle dans le local sis à l'arrière du rez-de-chaussée ; qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que le rez-de-chaussée est réaménagé ; que des sections de murs porteurs sont abattus afin de créer un ensemble salon / cuisine d'environ 60 m² ;

Considérant que cet ensemble est éclairé naturellement par une baie vitrée à l'arrière et une fenêtre de toit placée au plus près de la façade arrière du premier étage ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce qu'une partie du salon (18m² / 27m²) du rez-de-chaussée ne dispose pas d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,5 m ;

Considérant que la hauteur sous plafond y est de 2,3 m ; qu'il s'agit d'un local existant, abritant en situation de droit la cuisine ; que la dérogation est donc minime ;

Considérant que le restant des locaux habitables du rez-de-chaussée disposent d'une hauteur sous plafond suffisante ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de caissons à volet en façade avant ;

Considérant que les châssis en bois de la lucarne avant, de couleur naturelle, sont remplacés par des châssis en PVC structuré blanc sans grille de ventilation (hors invisivent) ni évacuation des eaux apparentes ;

Considérant que cette modification permet d'harmoniser la couleur des éléments de menuiserie de la façade avant (châssis, porte, corniche) ;

Considérant que le châssis de la lucarne est relativement peu visible depuis la rue, étant placé à plus de 10 m de hauteur ;

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

Considérant que la demande prévoit l'installation d'une descente d'eau pluviale en zinc dotée d'un dauphin en fonte en façade avant ;

Considérant que cette descente d'eau pluviale est raccordée à une nouvelle chambre de visite installée dans le sous-sol du bâtiment ;

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

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6), aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

3^{ème} OBJET

Dossier 17584 – Demande de Monsieur DULIERE pour mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1er étage, l'isolation par l'extérieur de la toiture et les modifications en façade avant et latérale d'une maison unifamiliale, chaussée de Wavre 1557 - 1559

- 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 l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1er étage, l'isolation par l'extérieur de la toiture et les modifications en façade avant et latérale d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** Du **24/09/2020** au **08/10/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations à 4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur DULIERE, le demandeur et son 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 l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage, l'isolation par l'extérieur de la toiture et les modifications en façade avant et latérale d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage
- l'isolation par l'extérieur de la toiture
- la pose d'un bardage sur le pignon latéral (sans isolant)
- le remplacement des châssis et de la corniche en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/09/2020 au 08/10/2020 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 immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande porte sur une maison des années 1920, attenante à un garage latéral et arrière sis actuellement sur une parcelle cadastrale distincte (hors objet de la demande) ;

Considérant que le garage et la maison se trouvent sur la même parcelle cadastrale ;

Considérant que la situation existante de droit de l'ensemble initial formé par les biens est celle d'une maison unifamiliale et d'un commerce/garage ;

Considérant qu'il existe, pour ces biens, uniquement des permis d'urbanisme portant sur le garage et les entrepôts en intérieur d'îlot ; qu'aucun plan ne détaille la situation de droit du corps de logis principal à rue ;

Considérant que, d'après l'étude des photographies aériennes anciennes, la parcelle a été entièrement bâtie avant 1961, conformément au permis d'urbanisme n°7341 délivré en 1954 ;

Considérant qu'en octobre 2019, un projet d'acte de division a été porté à la connaissance du Collège par le notaire Maître Gypens ; Que le Collège a notifié ne pas avoir d'objection/opposition à la division de la parcelle en 2 lots : *lot 1* : maison unifamiliale à front de rue (n°1559) et *lot 2* : garage à front de rue et entrepôts (n°1557) ; que les documents joints au projet d'acte de division n'intégraient pas de plans des différents niveaux des biens ;

Considérant que tout acte de division contient la mention selon laquelle aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme ad hoc n'a été obtenu ;

Considérant qu'actuellement, aucune division de parcelle ne semble avoir été effectuée ;

Considérant qu'actuellement la situation de fait de la maison se présente avec notamment deux bureaux au rez-de-chaussée et des pièces de séjour et de nuit au 1^{er} ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage ;

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 dépasse de plus de 3m le mitoyen de gauche (n°1561) ;

Considérant que la terrasse est construite sur le toit plat d'un bureau du rez-de-chaussée ; qu'elle est accessible depuis la chambre du 1^{er} étage ;

Considérant que la terrasse a une superficie d'un peu plus de 20m² ;

Considérant que la terrasse est non conforme au code civil en matière de vues ; qu'il serait nécessaire de prévoir un recul par rapport à la propriété voisine de gauche afin de respecter les dispositions dudit code ;

Considérant, en outre, qu'il serait plus opportun de prévoir en lieu et place de la chambre 1, un séjour plus confortable pour la maison unifamiliale ; que le séjour actuel de la maison unifamiliale n'est aujourd'hui pas suffisant ;

Considérant, également, que l'aménagement du rez-de-chaussée prévoit l'aménagement de deux bureaux à la suite d'un salon ; que cet aménagement ne correspond pas à l'aménagement d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'une réouverture de la cour permettrait également d'améliorer l'habitabilité du rez-de-chaussée en retrouvant un espace extérieur ainsi qu'en agrandissant sensiblement la fenêtre arrière ;

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) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur l'isolation par l'extérieur de la toiture ;

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

Considérant que ce dépassement est limité à l'épaisseur de l'isolant, à savoir 10 cm ; que ce dépassement est minime ; que le profil de la toiture est déjà plus élevé que le profil de la toiture de gauche ; que ce dépassement de quelques centimètres ne sera dès lors que très peu visible ;

Considérant également que les tuiles seront remplacées par des ardoises en fibro-ciment ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) quant à l'isolation de la toiture par l'extérieur est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la pose d'un bardage sur le pignon latéral ;

Considérant que ce bardage sera de même composition que la toiture, à savoir des ardoises en fibro-ciment ;

Considérant que ce pignon est visible depuis l'espace public ; que cette pose de bardage s'intègre relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que la demande porte enfin sur le remplacement de l'ensemble des châssis en façade avant ainsi que de la corniche ;

Considérant que les châssis en bois sont remplacés par des châssis en PVC et que la corniche est en bois de ton gris ; que les châssis projetés ne respectent pas le cintrage de la baie ;

Considérant qu'il serait préférable de prévoir des châssis en façade avant en bois ou PVC structuré sans évacuation des eaux ni grille de ventilation visible et présentant des caractéristiques architecturales de l'époque; Qu'il serait également nécessaire de respecter le cintrage des baies ;

Considérant par conséquent que la présente demande ne correspond pas à l'aménagement d'une maison unifamiliale et ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'octroi de dérogations ne peut s'envisager qu'au regard du bon aménagement des lieux ; que celles-ci ne sont donc pas acceptables ;

Considérant que les adaptations à apporter au projet dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

4^{ème} OBJET

Dossier 17585 – Demande de Monsieur PATERNOSTRE de HAULLEVILLE pour mettre en conformité une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage et des modifications en façade avant d'une maison unifamiliale sise avenue des Traquets 105.

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

DESCRIPTION : **mettre en conformité une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage et des modifications en façade avant d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : du **24/09/2020** au **08/10/2020**. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- les jardins, au niveau du 28-30 avenue des Argus, étant peu profonds; une extension à l'arrière du rez-de-chaussée modifierait la vue en intérieur d'îlot
- la crainte de nuisances sonores en intérieur d'îlot engendrées par la terrasse aménagée à l'arrière du 1^{er} étage

- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur PATERNOSTRE de HAULEVILLE, le demandeur, Monsieur VERLEYSEN et Madame ORTMANS, les réclamants.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage et des modifications en façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de l'agrandissement d'une extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée, côté mitoyen gauche
- la mise en conformité d'une terrasse en toiture de cette extension
- la mise en conformité d'un balcon au 1^{er} étage arrière
- le remplacement des menuiseries en façade avant
- des modifications intérieures

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/09/2020 au 08/10/2020 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- une extension à l'arrière du rez-de-chaussée modifierait la vue en intérieur d'îlot étant donné le peu de profondeur des jardins des 28-30 avenue des Argus ;
- la crainte de nuisances sonores en intérieur d'îlot engendrées par la terrasse aménagée à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de l'agrandissement d'une extension existante d'environ 2 m de largeur à l'arrière du rez-de-chaussée, côté gauche et d'une terrasse en toiture de cette extension ; Que ces interventions se présentent le long du mitoyen gauche ;

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 l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le voisin le plus profond de gauche (n°107) ;

Considérant également la pose d'un crépi sur isolant d'une épaisseur de 12 cm en façade arrière ;

Considérant que cette extension mesure 4,36 m de profondeur au lieu de 2,94 m comme autorisé en situation de droit ; qu'elle dépasse seulement de 12 cm le mitoyen de gauche et que ce dépassement est dès lors minime ;

Considérant que cette extension permet d'abriter une cuisine d'un peu moins de 8 m² et d'agrandir le séjour en conséquence ;

Considérant, en outre, qu'elle apparaît déjà sur les photos aériennes de 1953 ; qu'elle n'a jamais fait l'objet de plaintes ;

Considérant la présence d'autres extensions en façade arrière dans le voisinage ;

Considérant que la demande porte également sur le réaménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension ;

Considérant que cette terrasse se présente avec un recul de 4,55 m par rapport au mitoyen de droite et qu'elle s'aligne à l'extension du mitoyen de gauche ; Qu'elle est uniquement accessible depuis la seconde chambre-;

Considérant en outre, qu'elle existe depuis les années 70 et qu'elle n'a jamais fait l'objet de plaintes ;

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 qu'un balcon (d'environ 90 cm de profondeur) a été aménagé en fermeture du renforcement/retrait de la façade côté droit de l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant qu'un brise-vue en acier a été aménagé sur la limite mitoyenne ;

Considérant que ce balcon existe également depuis les années 70 ; qu'il n'a jamais fait l'objet de plaintes ;

Considérant qu'il présente des dimensions limitées et qu'il n'est accessible que depuis la chambre ;

Considérant que ses dimensions réduites garantissent son caractère accessoire et n'en permettent pas un usage intensif ;

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 brise-vue à l'arrière du 1^{er} étage est placé sur le mitoyen ;

Considérant que ce brise-vue ne permettraient pas un ancrage satisfaisant en cas de construction mitoyenne sur les parcelles voisines ;

Considérant qu'il convient dès lors de supprimer le brise-vue placé sur le mur mitoyen de droite et de prévoir un dispositif permettant de respecter le code civil en matière de vues obliques sans rehausse du mur mitoyen ;

Considérant dès lors que la 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 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce que la cuisine n'a pas une superficie minimale de 8m² ; Que ce déficit de seulement 17 cm² est minime ;

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

Considérant que la demande porte également sur des modifications en façade avant ;

Considérant que l'entièreté de la façade a été couverte d'un crépi blanc et que les détails de la situation de droit (différence de traitement de la façade du 1^{er} niveau, bandeau d'allège) ont dès lors disparu ;

Considérant qu'il convient dès lors de retrouver une polychromie dans la façade avant (premier niveau, bandeau d'allège) laissant réapparaître le relief caractéristique de cette façade des années 30 ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer le brise-vue placé sur le mur mitoyen de droite et prévoir un dispositif permettant de respecter le code civil en matière de vues obliques sans rehausse du mur mitoyen
- retrouver une polychromie dans la façade avant (premier niveau, bandeau d'allège,...)
- reporter, sur les plans A0, toutes les indications de mesure présentes sur les A3 de synthèse

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. 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.

5^{ème} OBJET

Dossier 17609 – Demande de Monsieur et Madame CIMMINO-SOTIRCA pour mettre en conformité l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, aménager les combles et rehausser la toiture en créant 2 lucarnes, aménager la zone de recul et de cours et de jardins, changer l'ensemble des châssis, avenue Jean Colin 24

ZONE : au PRAS : zone d'habitationns.

DESCRIPTION : **mettre en conformité l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, aménager les combles et rehausser la toiture en créant 2 lucarnes, aménager la zone de recul et de cours et de jardins, changer l'ensemble des châssis.**

ENQUETE : du **24/09/2020** au **08/10/2020**, 1 réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- la rehausse de la toiture (s'inspirer plutôt de projets avec lucarnes comme le 31 avenue Jean Colin)
- incidence des travaux (matérielle et acoustique)

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur et Madame CIMMINO-SOTIRCA, les demandeurs, Madame CERISOLA, l'architecte, Monsieur ROUSSET et Madame AUBRY, les réclamants.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, aménager les combles et rehausser la toiture en créant 2 lucarnes, aménager la zone de recul et de cours et de jardins, changer l'ensemble des châssis. ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la réalisation d'une toiture mansardée avec lucarnes à l'avant et à l'arrière
- la mise en conformité et la modification de l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage
- le réaménagement de la zone de cours et jardins
- la modification de la zone de recul en jardinet
- pour le surplus, des modifications intérieures

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/09/2020 au 08/10/2020 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur

- le choix du type de rehausse de la toiture (voir projets avec lucarnes tel le 31 avenue Jean Colin)
- les incidences des travaux (matérielles et acoustiques)

Considérant que la demande porte sur le rehaussement de la toiture par la création d'une toiture mansardée avec lucarnes dans une maison unifamiliale des années 50 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la hauteur des lucarnes projetées dépasse 2 m (2,25 m de hauteur en façade avant) ; Qu'un garde-corps en verre d'une hauteur d'1m est chaque fois prévu pour sécuriser toutes ces nouvelles ouvertures ;

Considérant que ce rehaussement permet la création de 2 chambres avec une salle de douche dans les combles disposant d'une hauteur sous plafond conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant la présence d'autres typologies de toitures similaires dans le quartier ;

Considérant cependant que cette toiture en mansarde avec lucarnes constitue un impact visuel important depuis l'espace public ;

Considérant également que les dimensions importantes des baies des lucarnes arrière peuvent entraîner des vues intrusives en intérieur d'ilot ;

Considérant qu'il convient dès lors de diminuer la hauteur du brisis de la toiture mansardée de manière à retrouver une typologie classique à la Mansart, limitant ainsi les dimensions des baies arrière ;

Considérant que cette adaptation permettra une meilleure intégration de cette typologie de toiture dans le quartier ; Que cela permettra également de maintenir une habitabilité des combles conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la toiture sera traitée avec des tuiles de ton rouge/brun ; Que le bardage des lucarnes ainsi que la corniche seront en zinc de ton anthracite ;

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

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;

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 dépasse le voisin le plus profond ;

Considérant que cette extension existe depuis les années 70 et se voit rénovée et isolée par l'extérieur ;

Considérant que cette extension dépasse le mitoyen de droite au rez-de-chaussée d'un peu plus d'1,60m de profondeur ;

Que la zone de cours et jardin a une forme triangulaire, peu facile à aménager et est actuellement entièrement dallée ; Considérant qu'une grande terrasse est créée et que le reste de la parcelle est réaménagé en jardin agrémenté de plantations basses ; Qu'il s'agit là d'une réelle amélioration de la zone ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'annexe permet la création d'un atelier ; Qu'au 1er étage, l'annexe permet l'agrandissement de la salle à manger ;

Considérant par conséquent que cette extension n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'elle n'a, en outre, jamais fait l'objet de plaintes ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (article 7) en ce que le mur mitoyen de droite de l'extension projetée au rez-de-chaussée n'est pas construit en maçonnerie pleine ;

Considérant que ces éléments ne permettraient pas un ancrage satisfaisant en cas de construction mitoyenne sur les parcelles voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la construction de murs mitoyens en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, à cheval sur l'axe mitoyen ;

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 la zone de recul a été entièrement dallée ; Que la demande prévoit de réaménager celle-ci, en la verdurant et en la clôturant à rue, à l'exception des chemins d'accès ;

Considérant que le projet d'aménagement de la zone de recul est conforme au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande porte également sur la modification de l'ensemble des châssis ;

Considérant que les châssis, la porte d'entrée et la porte de garage sont prévus en aluminium de ton blanc ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement bien aux qualités architecturales du bien et en améliorent la lisibilité ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- diminuer la hauteur du brisis de la toiture mansardée de manière à retrouver une typologie classique à la Mansart
- limiter les dimensions des baies des lucarnes en façade arrière
- prévoir des murs mitoyens en maçonnerie pleine de 28 cm 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 et lucarnes (titre I, art. 6) sont octroyées, moyennant certaines adaptations.

La dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (article 7) est quant à elle refusée.

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

6^{ème} OBJET

Dossier 17656 – Demande de Monsieur et Madame del MARMOL pour rehausser la toiture, mettre en conformité et transformer l'extension d'une maison unifamiliale, avenue Charles Dierickx 10.

- ZONE :** Au PRAS : zones d'habitation.
- DESCRIPTION :** rehausser la toiture, mettre en conformité et transformer l'extension d'une maison unifamiliale.
- ENQUETE :** Du **24/09/2020** au **08/10/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- AUDITION :** Monsieur et Madame del MARMOL, les demandeurs et architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de rehausser la toiture, de mettre en conformité et de transformer l'extension d'une petite maison unifamiliale des années 30 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse et la modification de la toiture à double pente en toiture à la Mansart
- la mise en conformité et la transformation de l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée
- des aménagements intérieurs divers
- la mise en conformité de la façade

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/09/2020 au 08/10/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit de rehausser la toiture à deux versants d'une maison unifamiliale par la réalisation d'une toiture à la Mansart pour y aménager deux petites chambres un wc, un hall de nuit et une salle de douche ;

Considérant que les maisons mitoyennes (gauche et droite) possèdent un gabarit (R+1+T) ;

Considérant que les tuiles en terre cuite de teinte rouge sont remplacées par un revêtement de toiture de teinte gris foncé à noir ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art 6) en ce que la rehausse dépasse de 1,80 m la hauteur du mitoyen le plus haut et de 2,35 m la hauteur du mitoyen le plus bas ;

Considérant que la rehausse de la toiture à la Mansart est acceptable en termes de typologie mais excessive eu égard aux dimensions de la parcelle, à la taille de la maison et aux caractéristiques des constructions environnantes ;

Considérant que les tuiles en terre cuite de teinte rouge sont remplacées par un revêtement de toiture de teinte gris foncé à noir, renforçant l'impact visuel de ladite toiture ;

Considérant que, mis à part la rehausse de la corniche alignée à la corniche du mitoyen de droite, aucune autre modification ne sera effectuée en façade avant ;

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 mais moyennant certaines adaptations ;

Considérant qu'il s'agit également de construire une nouvelle extension à l'arrière, extension de 3,50 m de profondeur, soit une surface de près de 15 m² ;

Considérant la présence actuelle d'une véranda abritant une cuisine ;

Considérant que la nouvelle extension sera construite en lieu et place de la véranda;

Considérant que l'extension sera recouverte par un bardage en bois foncé et arbitrera la salle à manger, ramenant ainsi la cuisine dans l'espace central ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'extension dépasse de 3,50m le mitoyen le moins profond de droite;

Considérant que l'extension projetée permet la création d'espaces de vie confortables, lumineux et ouverts sur le jardin via une grande baie vitrée coulissante ainsi que via la pose de lanterneaux en toiture;

Considérant dès lors, que la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) est acceptable.

Considérant que la nouvelle extension n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage en ce qu'elle remplace la véranda déjà existante de fait qui a été érigée avant 1996;

Considérant de plus que le bardage bois recouvrira également l'annexe existante au niveau du 1^{ère} étage, contribuant ainsi à la qualité d'expression de la façade arrière ;

Considérant que la demande porte également sur réaménagement des espaces intérieurs ;

Considérant l'aménagement d'un grand hall d'entrée au rez-de-chaussée pour permettre l'entreposage de vélos et de poussettes ainsi que la création d'un vestiaire et d'un w-c « invités »;

Considérant que cette intervention compartimente ainsi l'avant de la maison en le séparant des espaces de vie centraux et arrières;

Considérant la transformation des chambres du 1^{er} étage, avec réaménagement de la salle de bain ainsi que l'élargissement du hall de nuit;

Considérant qu'une petite fenêtre de 75 cm de largeur sera également créée à l'arrière de l'annexe du 1^{er} étage permettant ainsi à la lumière du jour d'éclairer la salle de bain;

Considérant que le sens de montée des escaliers sera inversé pour permettre un meilleur aménagement et accès aux chambres des étages ; Qu'un nouvel escalier sera créé entre le 1^{er} étage et le second ;

Considérant que les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme imposant une hauteur sous plafond de minimum 2,50 m pour les locaux habitables (et minimum 2,20 m pour les dégagements et autres locaux non habitables) sont respectées ;

Considérant qu'il s'agit également de mettre en conformité les caves de la maison qui ont été réalisées dès l'origine sous l'entière du volume principal du rez-de-chaussée et non pas seulement sous la porte d'entrée et l'escalier comme en situation existante de droit ; Que ces espaces qui resteront à usage de caves en partie avant abriteront également une buanderie en zone arrière ;

Considérant que la façade a également été réalisée dès l'origine différemment des plans initiaux ; Que celle-ci ne présente ni balcon ni lucarne pignon, ni toit à la Mansart ; Que la

situation actuelle de la maison présente une façade simplifiée à ces égards ; Que celle-ci est acceptable ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- diminuer l'impact de la rehausse en toiture en modifiant les pentes de la toiture à brisis : prévoir une pente de x de manière à réduire la hauteur au faite d'1,50m
- prévoir des tuiles de teinte rouge/brun

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

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

7^{ème} OBJET

Dossier 17373 – Demande de Madame LE THIEC pour isoler les façades et toitures et remplacer les châssis d'une maison unifamiliale, avenue Isidore Geyskens 51

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **isoler les façades et toitures et remplacer les châssis d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : du **24/09/2020** au **08/10/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Madame LE THIEC, la demanderesse, Monsieur VAESSEN, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

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

Considérant qu'il s'agit d'isoler les façades et toitures et remplacer les châssis d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le remplacement des châssis et corniche en façade avant
- L'isolation par l'extérieur de la toiture
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension du premier étage

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/09/2020 au 08/10/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les châssis en bois au rez-de-chaussée et au premier étage, dotés de croisillons et de carreaux teintés, sont remplacés par des châssis en PVC de ton blanc sans croisillons ni carreaux teintés ;

Considérant que les nouveaux châssis conservent une division quadripartite ;

Considérant que les châssis du deuxième étage sont également remplacés par du PVC blanc ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des tuiles rouges du pan avant de la toiture par des ardoises ou des tuiles plates de ton gris foncé ;

Considérant que la corniche en bois est remplacée par une corniche en fibro-ciment ;

Considérant que le plan projeté indique que le revêtement sera de type « eternit cedral board » ; qu'il convient d'en indiquer la couleur dans les plans ;

Considérant que la porte d'entrée, en bois, vitrée et dotée de ferronnerie a été remplacée par une porte d'entrée en PVC avec un vitrage à effet miroir ;

Considérant également que l'œil de bœuf situé au-dessus de la porte d'entrée présente un châssis en PVC blanc ;

Considérant que la demanderesse indique en séance vouloir modifier ses plans afin d'installer des châssis en aluminium thermolaqué blanc ; qu'il convient d'indiquer cette modification dans les plans ;

Considérant que la commission de concertation déplore la perte des caractéristiques architecturales de la façade avant ;

Considérant qu'il convient au moins de retrouver une porte d'entrée en bois dont les caractéristiques s'inspirent de celles d'origine (vitrage, ferronnerie) ;

Considérant que, nonobstant ces changements, les modifications apportées à la façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant également que la commission invite la demanderesse à réutiliser les carreaux et croisillons des châssis existants pour remplacer le châssis de l'œil de bœuf ;

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

Considérant que la toiture projetée dépasse de 25 cm la toiture actuelle ; qu'il s'agit d'une rehausse relativement limitée ;

Considérant que la toiture actuelle dépasse déjà le profil mitoyen du n°49 ;

Considérant que le projet prévoit également l'isolation latérale de la toiture, en surplomb de la toiture du n°49 ; que l'accord écrit du voisin est joint à la demande mais qu'il n'est pas enregistré comme demandé par le courrier demandant des renseignements complémentaires du 17/10/2019 de l'administration communale ;

Considérant qu'il conviendra de faire enregistrer l'accord du voisin avant la délivrance du permis d'urbanisme ;

Considérant la particularité de la construction ; que celle-ci constitue la construction d'about d'un alignement de maisons 2 façades ;

Considérant que la parcelle voisine n'est pas construite au droit du mur mitoyen en attente ;

Considérant que l'autre voisin du n°49, soit le n°47, présente également une toiture dépassant celle du n°49 ;

Considérant que cela est de nature à amoindrir l'impact du dépassement prévu au n°51 ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) en ce l'isolation de la façade latérale empêche la construction d'un mur mitoyen de 28cm d'épaisseur ;

Considérant que le demandeur fournit l'accord écrit du gestionnaire de l'école située sur la parcelle de gauche ;

Considérant qu'il convient également de faire enregistrer l'accord du gestionnaire de l'école avant la délivrance du permis ;

Considérant que la parcelle voisine accueille une école dont les bâtiments sont placés à plus de 40 m de retrait de l'alignement ;
Considérant que dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) est donc acceptable ;
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 dépasse de plus de 3m le profil mitoyen du n°49 ;
Considérant que la terrasse se développe sur une superficie d'environ 24 m² ; que le solde de la surface de toiture plate est végétalisé ;
Considérant qu'un retrait de 1,9 m est opéré depuis les limites latérales de la parcelle et qu'un retrait de 1,1 m est opéré depuis la façade arrière ;
Considérant l'absence d'opposition du voisinage lors de l'enquête publique ;
Considérant cependant que, vu sa hauteur, elle engendre malgré tout des vues plongeantes vers les jardins situés en contrebas et une perte d'intimité excessive pour les propriétés voisines ;
Considérant dès lors qu'elle porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant qu'il convient de réduire la profondeur de la terrasse à 2m à partir de la façade arrière du deuxième étage et d'augmenter les reculs latéraux à 2m des limites mitoyennes ;
Considérant par conséquent que la terrasse au deuxième étage ne serait plus de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, nonobstant ces retraits supplémentaires ;
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) liées à la terrasse du deuxième étage sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Adapter les plans à la déclaration de la demanderesse en séance (matériau des châssis)
- Prévoir une porte en bois s'inspirant des caractéristiques de la porte d'origine
- Fournir les accord écrits et enregistrés des voisins concernant l'isolation en surplomb des parcelles
- Réduire la profondeur de la terrasse à 2m à partir de la façade arrière du deuxième étage et augmenter les reculs latéraux à 2m des limites mitoyennes

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) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

8^{ème} OBJET

Dossier 17634 – Demande de Monsieur EKEUH pour placer une clôture à l'alignement de la zone de recul d'une maison unifamiliale, rue du Moulin à Papier 54A

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : placer une clôture à l'alignement de la zone de recul d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du **24/09/2020** au **08/10/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation aux articles 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) et 7 (épaisseur des murs pignons) du Règlement Communal sur les Bâtisses

AUDITION : Monsieur EKEUH, le demandeur.

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

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

Considérant qu'il s'agit de placer une clôture à l'alignement de la zone de recul d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/09/2020 au 08/10/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et de zone latérale non-aedificandi – clôtures et avant-corps (art. 4) et en matière d'épaisseur des murs-pignons (art .7) en ce que, d'une part, le projet prévoit une clôture plus haute qu'un muret de soubassement de 50 cm et d'autre part, le placement d'une clôture sur la limite mitoyenne empêche la construction d'un mur en briques pleines de 28 cm d'épaisseur, à cheval sur ladite limite ;

Considérant que la demande vise à aménager la zone de recul en jardin privatif ;

Considérant que la demande est motivée, entre autres, par la situation sanitaire liée au Sars-CoV-2 ; que cette situation est cependant temporaire alors que l'aménagement prévu sera permanent ;

Considérant la présence d'un parc public dont l'une des entrées est à moins de 100 m de la maison ;

Considérant l'impact visuel important généré par des clôtures pleines atteignant une hauteur de 2,4 m depuis le niveau du trottoir ;

Considérant que l'affectation des zones de recul en jardinet participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant l'absence d'aménagements similaires à celui proposé dans le voisinage ;

Considérant par conséquent que la fermeture de la zone de recul par une clôture métallique pleine est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et de zone latérale non-aedificandi – clôtures et avant-corps (art. 4) et en matière d'épaisseur des murs-pignons (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, les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et de zone latérale non-aedificandi – clôtures et avant-corps (art. 4) et en matière d'épaisseur des murs-pignons (art .7) sont refusées et le permis d'urbanisme doit être refusé.

9^{ème} OBJET

Dossier 17616 – Demande de Monsieur SEGERS pour isoler et modifier la façade avant d'un immeuble de 10 logements et réaménager la zone de recul sis Avenue Gabriel Emile Lebon 4

- ZONE :** Au PRAS : zones d'habitation
- DESCRIPTION :** **isoler et modifier la façade avant d'un immeuble de 10 logements et réaménager la zone de recul**
- ENQUETE :** Du **24/09/2020** au **08/10/2020**, et qu'aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
Elles concernent principalement :
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction – façade avant)
 - ~~— dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)~~
 - ~~— dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)~~
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - ~~— dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)~~
- AUDITION :** Monsieur SEGERS, les demandeurs, Monsieur DE MULLEWIE, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'isoler et transformer la façade avant d'un immeuble de 10 logements et réaménager la zone de recul ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- isoler et transformer la façade avant
- réaménager la zone de recul

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/09/2020 au 08/10/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit premièrement d'isoler la façade avant par l'extérieur et de remplacer les châssis un immeuble de 10 logements des années 50 en R+5 ;

Considérant la vétusté des matériaux en façade avant qui présentent de nombreuses fissures dans le béton et coulées d'humidité apparentes sur le bardage bois ;

Considérant les nouveaux matériaux utilisés en façade avant sont:

- des dalles calcaires pour les pilastres contre mitoyens, le cordon sur rez-de-chaussée droit et les poutres des balcons de droite sont en dalles calcaires;
- du Trespa blanc pour le bossage des allèges, des garde-corps et les sous-faces des balcons de droite;
- l'aluminium de ton noir pour les châssis, les seuils de fenêtres et la lisse des garde-corps vitrés ;
- l'Aninel de ton noir pour la porte de garage et les trumeaux contre vitrages de l'entrée ;
- du petit granite noir pour les seuils de portes;

- du Trespa noir pour la casquette de couronnement ;
- le zinc gris pour les descentes d'eau intégrées dans l'épaisseur de l'isolant ;

Considérant également la rénovation de la façade arrière ;

- les briques existantes sont peintes en blanc au rez-de-chaussée ;
- un crépi de ton blanc sur isolant est apposé à partir du R+1, le rez-de-chaussée étant également repeint en blanc ;
- les châssis, les seuils et la couverture de l'acrotère sont en aluminium de ton noir ;
- la descente d'eau est masquée par un capot aluminium de ton blanc ou gris clair ;

Considérant que les boxes de garages, à l'arrière de la parcelle, sont inchangés ;

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 de la construction n'est pas implantée à l'alignement et dépasse celui-ci de 15 cm ;

Considérant que le projet permet la mise en conformité des garde-corps qui ne correspondent actuellement plus aux normes de sécurité ;

Considérant dès lors que les modifications de la façade s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que la réfection de la façade avant permettra non seulement d'en améliorer l'aspect ainsi que les performances énergétiques mais palliera également au risque de détérioration de la structure ainsi qu'au risque sécurité incendie ;

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

Considérant que la demande porte également sur l'isolation de la toiture plate de l'immeuble entraînant une rehausse de l'acrotère de 20 cm ;

Considérant que cette intervention ne modifie pas la typologie de la toiture et que la rehausse est limitée ;

Considérant que les matériaux du cabanon et souches en toitures restent inchangés ;

Considérant que la zone de recul a été, sans autorisation préalable, presque entièrement dallée ;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement de la moitié de la zone en jardinet planté ;

Considérant que la demande est dès lors conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses en matière d'aménagement de la zone de recul ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 23 juillet 2020 portant les références T.2020.0403/1/BM/ac, figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

Avis favorable :

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art.3) – de toiture - hauteur et lucarne (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

10^{ème} OBJET

Dossier 17614 – Demande de Monsieur et Madame DE MOL-DUMINY pour créer deux lucarnes et aménager les combles d'une maison unifamiliale sis Square Louis Van Simaey 4

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

DESCRIPTION : **créer deux lucarnes et aménager les combles d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : Du **24/09/2020** au **08/10/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur Zaccaria, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de créer deux lucarnes et aménager les combles d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La création d'une lucarne en toiture avant et arrière et l'aménagement des combles
- L'isolation par l'extérieur de la toiture
- La mise en conformité d'une pergola à l'arrière du rez-de-chaussée
- La modification de l'ensemble des châssis

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 24/09/2020 au 08/10/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement des combles et la création de 2 lucarnes, en toiture avant et arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les lucarnes mesurent plus de 2m de hauteur ;

Considérant que les lucarnes dépassent les 2m de hauteur ; Qu'il s'agit en effet de lucarnes à toitures plates de 2,5 m de hauteur ;

Considérant que le projet porte sur une petite maison des années 60 faisant partie d'une lignée de 4 (au sein d'un ancien lotissement de type cité jardin) ;

Considérant que ces lucarnes sont créées en vue de l'aménagement des combles en deux chambres, respectivement de 12m² et 14m² ;

Considérant que ce bien appartient à un ensemble de maisons similaires des années 60 ;

Considérant que la lucarne projetée en toiture avant est visible depuis l'espace public et dénature cet ensemble architectural ;

Considérant qu'aucune autre maison du square ne présente de lucarne en toiture avant ; Qu'il convient dès lors de supprimer la lucarne en toiture avant ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière possède des dimensions relativement importantes avec de grandes baies entraînant des vues en intérieur d'ilot ;

Considérant par ailleurs que ce dispositif en toiture arrière reste visible depuis l'espace public étant donné l'implantation isolée de cet ensemble de 4 maisons entre une voirie et un chemin ;

Considérant en outre, que la lucarne projetée est de ton noir/gris anthracite, ce qui augmente son impact visuel ;

Considérant qu'il convient de s'inspirer du projet de lucarne arrière square Golinvaux (n°13) ; Qu'il convient dès lors de diminuer les dimensions de la lucarne (2m maximum) en toiture arrière et de l'implanter en retrait d'au moins 60 cm par rapport à la façade ; Qu'il convient de revoir l'aménagement des combles en conséquence ;

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

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture est isolée par l'extérieur et dépasse les profils mitoyens ;

Considérant que ce dépassement en hauteur est limité à l'épaisseur de l'isolation, à savoir 8 cm ; que ce dépassement est minime ;

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

Considérant que les tuiles de la nouvelle toiture seront de ton noir/gris anthracite ;

Considérant qu'il s'agit d'un ensemble de maisons semblables aux tuiles rouges ; que des tuiles de couleur différente ne s'intégreront pas dans l'ensemble ; Qu'il convient dès lors de prévoir des tuiles de toiture de couleur identique à celles existantes (rouge) ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du placement d'une pergola à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que deux des trois habitations voisines au sein de l'ensemble possèdent également une pergola de même type (structure légère) ; Que celle dont objet est un peu moins profonde que les autres (2,40 m de profondeur environ) ; qu'au vu des photos aériennes, les pergolas sont présentes depuis les années 90 ;

Considérant qu'il subsiste une profondeur de jardin d'environ 8m ; Que cette pergola est une structure ouverte et légère qui ne porte pas atteinte à la zone de cours et jardins ;

Considérant que cette structure, visible depuis le chemin public arrière, n'est pas de nature à porter préjudice au voisinage ;

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

Considérant que les châssis en bois blancs ont été remplacés par des châssis en PVC blancs ; que la division des châssis ne respecte plus celle d'origine (croisillons perdus) ; Que cette modification reste peu impactante en l'espèce ;

Considérant que la maison concernée est en bout de rangée ; Que celle à l'autre extrémité présente la même division de châssis en façade avant, recréant par là même un nouvel équilibre ;

Considérant que la modification entreprise s'intègre aux caractéristiques architecturales du bien et de l'ensemble concerné ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la lucarne en toiture avant
- diminuer les dimensions de la lucarne (2m de hauteur max) en toiture arrière et l'implanter en retrait d'au moins 60 cm par rapport à la façade
- revoir l'aménagement des combles en conséquence
- prévoir des tuiles de toiture de couleur identique à celles existantes (rouge)

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

La dérogation quant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est quant à elle refusée.

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

11^{ème} OBJET

Dossier 17593 – Demande de Madame VANDERELST pour mettre en conformité la modification d'une baie en façade arrière et aménager une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage d'un immeuble de trois logements, rue Jacques Bassem 62 - 64

ZONE :	Au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	mettre en conformité la modification d'une baie en façade arrière et aménager une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage d'un immeuble de trois logements
ENQUETE :	Du 24/09/2020 au 08/10/2020 , aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
AUDITION :	Madame Marion Trzcinski, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la modification d'une baie en façade arrière et aménager une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage d'un immeuble de trois logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage
- la mise en conformité de travaux intérieurs

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 24/09/2020 au 08/10/2020 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 située à l'arrière du 1^{er} étage dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond (n°66) ;

Considérant que l'immeuble dont objet possède actuellement de petits balcons arrière couverts en guise d'espaces extérieurs et que ceux-ci donnent sur un îlot de verdure contenant le parc Bergoje ;

Considérant que cette terrasse dépasse de plus de 3m en profondeur le mitoyen le moins profond (n°66) mais qu'elle s'aligne au mitoyen n°62 ;

Considérant que la terrasse s'implante sur la toiture plate d'un atelier occupant l'entièreté de la parcelle au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette terrasse sur plots, recouverte de bois présente une profondeur de 4,70m sur une largeur de 6 m, soit une superficie d'environ 28 m² ; Que cette réalisation améliore visuellement la situation des lieux de cette partie intermédiaire de toiture ; Qu'elle est accessible depuis les 2 chambres de l'appartement ;

Considérant que les parcelles voisines sont entièrement bâties et que par conséquent, la terrasse ne génère aucune vue intrusive vers ces propriétés ;

Considérant que la demande prévoit la pose d'un pare-vue, d'une hauteur d'1,90m sur tout le pourtour des axes mitoyens, afin de respecter le code civil à cet égard ;

Considérant que ce pare-vue est également conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (claustra implanté à 15cm de la limite mitoyenne) ;

Considérant qu'un PU a également été délivré (PU 16234) en 2015 pour l'aménagement d'une terrasse de taille inférieure à l'arrière du 1^{er} étage du n°62 ;

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 la demande porte également sur quelques modifications intérieures ;

Considérant que la cloison entre la cuisine et la salle à manger a été démolie afin d'agrandir l'espace séjour ;

Considérant également que la baie de fenêtre à l'arrière du 1^{er} étage a été déplacée afin d'agrandir la chambre parentale ; Que cette modification de baie en façade arrière permet d'aligner la façade en refermant un petit balcon intérieur existant ;

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

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 18 septembre 2020 portant les références T.2020.0510/1/BM/cp, figurant dans le dossier de demande de permis;

Avis favorable.

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

12^{ème} OBJET

Dossier 17615 – Demande de BPI Real Estate Belgium pour démolir un immeuble de bureaux et construire deux immeubles à appartements comprenant un petit équipement pour un ensemble de 26 logements sur un nouveau sous-sol commun (48 emplacements automobiles), rue du Moulin à Papier 55.

ZONE : au PRAS : zone de parcs, zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : **démolir un immeuble de bureaux et construire deux immeubles à appartements comprenant un petit équipement pour un ensemble**

de 26 logements sur un nouveau sous-sol commun (48 emplacements automobiles)

ENQUETE : Du **02/09/2020** au **01/10/2020**, onze réclamations dont deux pétitions, l'une comportant six signatures et l'autre 108 sont parvenues à **Auderghem** et du **04/09/2020** au **05/10/2020**, 3 réclamations sont parvenues à **Watermael-Boitsfort**. Elles concernent principalement :

- les risques certains et non acceptables liés à la stabilité des bâtiments et le rabattement de nappe prévu ;
- la demande de réduire la profondeur des balcons à 1,5 m ;
- la demande d'aménager un sentier pédestre et cycliste jusqu'au parc Seny ;
- la demande de réduire le nombre de logements, en cas d'insuffisance d'emplacements de stationnement ;
- le manque d'emplacements pour vélos à l'extérieur (4 dans le projet), tant pour les visiteurs que pour les habitants ;
- la demande de placer les panneaux photovoltaïques en toitures ;
- le manque de logements sociaux à Bruxelles et le fait que le projet concerne des logements de haut standing ;
- la demande d'éviter l'élargissement de la voirie qui augmenterait la vitesse potentielle des voitures, même si la limitation légale est de 30km/h ;
- l'impact de la démolition de l'immeuble (pollution sonore, pollution par les poussières volatiles des destructions, ...) ;
- le rappel de l'avis défavorable de la commission de concertation de 2008 relative à un projet de rénovation d'un immeuble de bureaux ;

MOTIFS :

- application de l'article 92 du CoBAT (Règlement communal d'urbanisme)
- application de l'art. 149 al.2 du COBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) et 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux art.7 (implantation - constructions isolées), art.8 (hauteur - constructions isolées), 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

AUDITION : Néant (report)

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

Considérant que le bien se situe principalement en zone de forte mixité et accessoirement en zone de parc et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant que la demande vise à démolir un immeuble de bureau et à construire deux immeubles à appartements comprenant un petit équipement pour un ensemble de 26 logements sur un nouveau sous-sol commun (48 emplacements automobiles) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 02/09/2020 au 01/10/2020 et que onze réclamations dont deux pétitions, l'une comportant six signatures et l'autre 108 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- les risques certains et non acceptables liés à la stabilité des bâtiments et le rabattement de nappe prévu ;
- la demande de réduire la profondeur des balcons à 1,5 m ;
- la demande d'aménager un sentier pédestre et cycliste jusqu'au parc Seny ;
- la demande de réduire le nombre de logements, en cas d'insuffisance d'emplacements de stationnement ;
- le manque d'emplacements pour vélos à l'extérieur (4 dans le projet), tant pour le visiteurs que pour les habitants ;
- la demande de placer les panneaux photovoltaïques en toitures ;
- le manque de logements sociaux à Bruxelles et le fait que le projet concerne des logements de haut standing ;
- la demande d'éviter l'élargissement de la voirie qui augmenterait la vitesse potentielle des voitures, même si la limitation légale est de 30km/h ;
- l'impact de la démolition de l'immeuble (pollution sonore, pollution par les poussières volatiles des destructions, ...) ;
- le rappel de l'avis défavorable de la commission de concertation de 2008 relative à un projet de rénovation d'un immeuble de bureaux

Considérant que les questions relatives au rabattement des nappes phréatiques et de la stabilité des constructions ne relève pas de la responsabilité de l'autorité délivrante mais relève respectivement de Bruxelles Environnement et de la responsabilité du demandeur et de son architecte (droit privé) ;

Considérant néanmoins que le demandeur a déclaré en séance prévoir la réalisation d'un état des lieux avant travaux (intérieur et extérieur) des constructions voisines ;

Situation existante :

Considérant que le terrain se situe entre le parc Seny et la rue du Moulin à papier ;

Considérant que l'immeuble de bureaux existant de caractère brutaliste et assez peu intégré à son contexte, présente certaines caractéristiques architecturales qui ne sont pas inintéressantes mais se prête difficilement à une réaffectation, en raison du caractère rigide et contraignant de sa structure, des problèmes d'isolation et de son implantation ne prenant pas en compte le relief du terrain ;

Considérant que la demande a fait l'objet de mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- **Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :**
 - Prescription générale 0.5. Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m².
 - Prescription générale 0.6 : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot
 - Prescription particulière 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques
- **Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :**
 - Application de l'article 188/7 :
 - Le Règlement Communal d'Urbanisme : Article 3 : Des zones de recul et des zones latérales non aedificandi

- application de l'article 188/7 al. 2
 - demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- Application de l'article 126 §11, titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) :
 - Article 7 : Implantation d'une construction isolée
 - Article 8 : Hauteur d'une construction isolée
 - Article 11 : Zones de recul aménagé en jardinet
 - Article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins
 - Article 13 : Maintien d'une surface perméable

Considérant que la demande s'inscrit dans la continuité du projet mitoyen à la parcelle, qui a également fait l'objet d'une reconversion en logements, mais il est vrai en maintenant dans ce cas la structure du bâtiment existant ;

Considérant qu'il s'agit d'immeubles de bureaux implantés dans une commune de la seconde couronne, voisins d'une zone d'habitation et bénéficiant d'une vue sur un parc ;

Considérant que ces immeubles de bureau posent actuellement des problèmes de vétusté et que leurs grandes superficies n'est plus toujours adaptés à la demande ;

Implantation et gabarit :

Considérant que la démolition de l'immeuble existant permet d'implanter deux nouveaux immeubles de dimensions réduites fractionnant ainsi la grande longueur du bâtiment existant ;

Considérant en outre que les superficies de plancher du projet sont augmentées, par rapport à la situation existante, d'un peu plus de 35 %, soit de 1.288 m² ;

Considérant qu'au vu du gabarit existant du bâtiment, largement supérieur à celui des constructions voisines, une telle augmentation de superficie ne peut se justifier ;

Considérant que les deux immeubles A et B ne sont plus déposés sur un socle qui nie le relief du terrain mais s'adaptent à celui-ci ;

Considérant que la nouvelle implantation permet en outre de prévoir une zone de recul verdurisée en partie ;

Considérant que, pour permettre de rendre l'immeuble accessible au SIAMU, le demandeur propose de réaliser un trottoir sur sa parcelle et de solliciter un déplacement de la zone de stationnement vers la bordure de ce nouveau trottoir ;

Considérant qu'il en résulterait un élargissement de la chaussée carrossable qui se traduirait en une augmentation des vitesses de la circulation que la commune ne souhaite pas ;

Considérant néanmoins que la commune pourrait satisfaire à cette demande si un élargissement du trottoir côté pairs était prévu et moyennant réalisation de plantations dans cet élargissement et y intégrer si possible quelques emplacements de stationnement ;

Considérant qu'une rétrocession à la commune est à prévoir ainsi qu'une demande de permis d'urbanisme relative à la modification de la voirie ;

Considérant qu'il convient de régler cette problématique en accord avec la commune et le SIAMU avant toute délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que le projet doit pouvoir se concevoir, indépendamment d'un élargissement éventuel de la voirie ;

Considérant qu'une partie de la zone de recul comprend en sous-sol des locaux sur lesquels viennent une couche de terre arable ;

Considérant qu'il s'agit de bâtiments isolés de hauteur : Rez-de-chaussée+ 3 étages+ étage en retrait ;

Considérant que les gabarits des deux immeubles dérogent au RRU en matière de hauteur et d'implantation ;

Considérant que l'immeuble existant ne comporte que 3 étages au-delà du rez-de-chaussée ; que le projet augmente quelque peu le gabarit ;

Considérant que la hauteur actuelle du bâtiment est nettement supérieure à la moyenne des hauteurs des constructions situées sur les terrains qui entourent la demande ;

Considérant néanmoins que cette augmentation reste limitée à environ 80 cm au vu de l'importante hauteur du rez-de-chaussée de l'immeuble de bureaux ;

Considérant en outre que de nombreux éléments de parement de l'immeuble existant présentent un niveau supérieur d'environ 60 cm par rapport au niveau de la toiture plate de l'immeuble ;

Considérant dès lors que l'augmentation de gabarit du projet, perceptible depuis l'espace public, sera limitée à moins de 30 cm ;

Considérant néanmoins que cette légère augmentation de hauteur se cumule avec une augmentation de profondeur ; ce qui permet de développer une superficie de planchers beaucoup plus importante ;

Considérant dès lors qu'il convient de limiter quelque peu le gabarit de l'immeuble, afin de rendre les dérogations en matière de gabarit acceptables ;

Considérant que si les immeubles se rapprochent de la voirie, la grande faille réalisée entre les deux blocs constituent une amélioration notable ;

Considérant que la dérogation en matière de zone de cour et jardin (et de zone de retrait latéral) demeure relativement mineure et vise à créer les accès à l'équipement et au local vélo ; ce qui peut aisément se comprendre et se justifier ;

Considérant que certains réclamants critiquent la profondeur du nouvel immeuble à proximité de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que cette façade latérale est située à 6 m de cette limite mitoyenne et que l'immeuble voisin présente un retrait latéral similaire et une profondeur sensiblement supérieure à celle du projet ;

Considérant dès lors que la profondeur et l'implantation du projet, du côté droit de la parcelle s'intègrent aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant que par contre en ce qui concerne la zone de recul le projet prévoit une importante construction en sous-sol (en dérogation à l'article 11 du RRU); que le ratio nombre d'emplacement/ logement est supérieur à 1.5 ; qu'il pourrait être avantageusement réduit au profit de la pleine terre ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation est réduit mais qu'il pourrait être encore amélioré ;

Programme :

Considérant que le programme comprend deux immeubles à appartements pour un ensemble de 26 logements se répartissant comme suit :

- 12 appartements deux chambres ;
- 14 appartement trois chambres ;

Ainsi qu'un bureau pour profession libérale de type médical (équipement) à l'arrière du bâtiment B pour une superficie de 103 m² ;

Considérant que le choix de changer l'affectation vers le logement se justifie par la situation exceptionnelle des lieux (face à un par cet des étangs) et par le vis-à-vis que constituent les habitations de l'autre côté de la voirie implantés en zone d'habitation ;

Considérant que les appartements spacieux sont tous du type traversant ; qu'ils bénéficient d'un jardin ou de larges terrasses ;

Considérant que les terrasses en façade sud pourraient être réduites afin d'augmenter la proportion de pleine terre ;

Considérant de plus que pour les terrasses des étages ; il convient de réduire leur impact visuel, sonore et lumineux sur les zones spéciales de conservation de la nature voisines ;

Considérant ainsi que la demande privilégie les grands logements ou logements familiaux ;

Considérant que si la volumétrie n'est pas augmentée la superficie de planchers augmente considérablement passant de 3542m² à 4830m² ;

Considérant toutefois que 26 logements ne constitue pas un programme excessif ;

Mobilité :

Considérant que le projet prévoit la démolition du bâtiment existant en ce compris son sous-sol ;

Considérant qu'il prévoit 48 emplacements de parking pour 26 logements et un équipement ;

Considérant qu'un certain nombre de ceux-ci sont en double file (8 doubles) et que 2 sont prévus pour l'équipement ;

Considérant que les emplacements de parking en double rangée impliquent une dérogation à la zone de recul plus importante ; qu'ils sont de plus en plus pratiques et engendrent des manœuvres inutiles ;

Considérant que le taux de motorisation à l'échelle d'Auderghem est de 0,89 voiture/ménage et de plus précisément 1,11 voiture/ménage dans le secteur du Transvaal où se trouve le projet ;

Considérant que le ratio de 1,77 voiture/ménage est supérieur au besoin du secteur et largement supérieur au besoin de la commune ; qu'ainsi malgré sa conformité au RRI, qu'il aurait avantage à être quelque peu réduit au profit de la perméabilité sur la parcelle ;

Considérant que l'immeuble comporte un grand parking vélos en sous-sol accessible depuis une rampe implantée à front de rue ;

Considérant que ceux-ci mériteraient une meilleure accessibilité ;

Aménagement des abords :

Considérant que la parcelle se situe en bordure d'une zone Natura 2000 ; que l'aménagement des abords revêt ainsi une importance particulière ;

Considérant que de manière générale le projet réduit l'emprise des constructions et la surface imperméable ;

Considérant néanmoins que celle-ci pourrait encore être légèrement diminuée ;

Considérant que le projet prévoit de végétaliser la plupart des espaces pouvant l'être (toitures vertes, zones de recul, zones de retrait latéral,...) ;

Considérant toutefois que les éléments techniques sortants en toiture ne s'intègrent pas suffisamment discrètement au gabarit de l'immeuble ;

Considérant que le projet s'inscrit à proximité directe de la Zone Spéciale de Conservation I : « Forêt de Soignes avec lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe » et plus spécifiquement, de la station IB2 « Parc Seny et Ten Reuken » ;

Considérant que le projet se trouve en partie dans une zone de développement du réseau écologique bruxellois tels que validés par le Plan Nature régional 2016-2020, et qu'il s'agit d'un site de moyenne valeur biologique ou de haute valeur biologique potentielle qui contribue à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;

Considérant que, conformément au Plan Nature (p.70, prescription 4) "Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations ;

Considérant que la continuité des couloirs écologiques doit être maintenue par des dispositifs de délimitation de parcelle perméables à la faune (ouverture de 10 à 20 cm² au pied de la délimitation de parcelle) comme spécifié dans le RI du projet ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant que le calcul du Coefficient de potentiel de biodiversité par surface (CBS) permettrait d'identifier les améliorations à apporter au projet dans les différentes thématiques environnementales qui le compose ;

Considérant néanmoins que si le projet prévoit désormais une zone de recul végétalisée une partie de celle-ci est établie sur le sous-sol ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation d'essences indigènes ;

Considérant que sur le terrain se situe un arbre remarquable (inscrit à l'inventaire) qui nécessitera en particulier pendant le chantier des mesures de protection particulières ;

Considérant que le projet propose de modifier l'implantation du trottoir et indirectement la zone de stationnement ; qu'une rétrocession à la commune est à prévoir ainsi qu'une demande de permis d'urbanisme relative à la modification de la voirie ;

Considérant toutefois que la présente demande de permis doit pouvoir se gérer indépendamment de toute modification de voirie ;

Considérant que le projet nécessite l'excavation des terres pour la réalisation du parking ainsi qu'une barrière à l'écoulement des eaux souterraines ;

Considérant que la situation particulière des lieux , en fond de vallée, impose la mise en œuvre de techniques spéciales ;

Considérant qu'une citerne d'eaux de pluie de 15 m³ ainsi qu'un bassin d'orage d'une capacité de 35 m³ sont prévus ; qu'un trop-plein sera relié à l'étang du parc Seny ;

Matériaux et esthétique :

Considérant que le projet prévoit des matériaux de qualité , dont notamment un parement en pierre de teinte claire et des châssis en aluminium thermo-laqué ;

Considérant qu'il développe une esthétique que l'on pourrait qualifier de « classique contemporain » ;

Considérant néanmoins que certaines façades latérales développent des parties pleines importantes ; que les façades arrières développent une architecture faite de grandes terrasses et de châssis coulissants ; qu'elles pourraient être affinées ;

Considérant également que l'étage en retrait pourrait être plus différencié afin de l'intégrer au volume de toiture et ainsi mieux se fondre dans le paysage ;

Eau

Considérant que la parcelle se trouve contre une zone d'aléa d'inondation moyenne à élever sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement, mise à jour 21/03/2019 ;

Considérant que c'est un projet de nouvelle construction qui peut viser des objectifs exemplaires en matière de gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant que l'emprise du parking augmente la superficie imperméable au-delà de l'emprise des bâtiments par exemple en empiétant sous la zone de recul ;

Considérant que les terrasses surplombant de la pleine terre doivent rester perméables ;

Considérant que les nouveaux trottoirs doivent permettre aux eaux de ruissellement d'être récoltée par des fosses de plantation ;

Considérant que la mise en place d'un bassin d'orage enterré ne correspond pas à un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant que la mise en place d'un bac stockant l'eau sous le substrat en toiture permettrait d'alimenter les végétaux de la toiture et de répondre aux besoins de tamponnage des eaux pluviales pour lutter contre les inondations ;

Considérant que les toitures végétale semi intensives sont plus avantageuses d'un point de vue environnemental que les toitures vertes extensives ;

Considérant qu'il est nécessaire de prévoir des robinets d'accès à la citerne, dans le jardin privé, sur la façade avant pour arroser la zone de recul, à l'arrière pour le jardin et dans le local d'entretien.

Considérant que le trop-plein de la citerne et du bassin d'orage devront connectés à la mare du Parc Seny ;

Considérant que la situation du projet est en zone de faible profondeur de nappe, un drain sera nécessaire pour minimiser tout impact d'effet barrage. Toutefois, placer une barrière étanche peut aggraver l'effet barrage et nécessiter d'autant plus d'attention sur la problématique de drainage ;

Considérant que les arguments développés dans l'avis de la commission de concertation de 2008 s'inscrivaient dans le cadre d'un projet de rénovation lourde de l'immeuble de bureaux existant ;

Considérant dès lors que le contexte du présent projet et le changement d'affectation sollicité, ainsi que les considérations ci-dessus justifient l'évolution de la position de la commission ;

Avis majoritaire favorable aux conditions suivantes (Commune d'Auderghem et de Watermael-Boitsfort) :

- Diminuer l'emprise des sous-sol (sous la zone de recul) et augmenter la perméabilité de la parcelle en supprimant les emplacements de parking en double rangée ;
- Réduire le gabarit de l'immeuble projeté en prévoyant une augmentation de superficie de planchers limitée à +/-10% de la superficie de planchers hors sol existante (par exemple en réduisant la hauteur de l'immeuble d'un niveau complet) ;
- Réduire la profondeur en saillie des terrasses et aménager des zones plantées plus importantes permettant de réduire l'impact visuel de celles-ci sur la zone Natura 2000 voisine ;
- Prévoir des dispositifs permettant de limiter la pollution lumineuse du projet vers le parc voisin (éclairages indirects, etc.) ;

- Mieux intégrer les éléments techniques présents en toiture afin de pouvoir réaliser des toitures végétales cohérentes ;
- Prévoir une plus grande animation des façades latérales et revoir la composition des façades arrières en intégrant la distinction du dernier étage en retrait ;
- Assurer pendant toute la durée du chantier la mise en œuvre de toutes les mesures de protection particulières nécessaires à la conservation de l'arbre remarquable ;
- Répondre à l'avis d'AccesAndGo en ce qui concerne l'accessibilité PMR (feuilles de porte de 93 cm);
- Répondre à l'avis du SIAMU (sas entre le logement et la cage d'escalier au dernier étage) et garantir l'accès du bâtiment au service indépendamment d'un élargissement éventuel de la voirie ;
- Mettre en place une solidarité de bassin versant en visant le zéro rejet d'eau pluviale dans le réseau d'égouttage ;
- Proposer une alternative au bassin d'orage enterré afin de mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales ;
- Avoir l'accord du gestionnaire du Parc de la Seny pour le raccordement des trop-pleins à la mare, garantir la qualité des eaux qui seront déversées dans le milieu naturel et définir le débit de fuite avec le gestionnaire ;
- Fournir un plan d'aménagement paysager **détaillé** (essences projetées) respectant la diversité des biotopes sur le site du projet (haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides...) ;
- L'isolation acoustique de la façade côté parc devra respectée le niveau "confort acoustique normal" du critère "Isolation de façade" de la norme NBN_S01_400_1 ;

Avis minoritaire favorable conditionnel de BUP-DU :

Idem avis majoritaire ci-dessus, à l'exception de la 2^{ème} condition, remplacée comme suit :

- Augmenter sensiblement les reculs du dernier niveau des deux bâtiments.

Avis minoritaire défavorable (Avis BUP-DMS) :

Considérant que le projet prévoit la destruction d'un immeuble de bureau de style fonctionnaliste construit en 1971 ; que ce bâtiment est l'œuvre de l'architecte Victor Demeester, représentant majeur du courant fonctionnaliste à Bruxelles ; que ce bâtiment affiche un exosquelette en béton architectonique qui apparaît représentatif de son œuvre et confère au bâtiment une esthétique forte ; que le bâtiment s'inscrit de manière réfléchie et paysagère dans un cadre verdurisé, dans la lignée des grands ensemble de bureau en deuxième couronne bruxelloise ; que son gabarit est adapté à la proximité du quartier résidentiel ;

Considérant l'avis de la Commission de concertation du 3 juillet 2008 qui souligne l'intérêt du langage architectural du bâtiment et son « implantation paysagère représentative et significative d'un point de vue historique et esthétique » ; que le projet introduit alors est refusé au motif notamment qu'il « masque les valeurs patrimoniales de l'immeuble » ;

Considérant que le demandeur déclare dans sa note explicative qu'il a étudié la possibilité de maintenir l'immeuble existant ; qu'il déclare avoir dû y renoncer pour les facteurs suivant : mauvaise implantation du bâtiment sur un socle, espacement entre les colonnes du sous-sol imposant une étroitesse des places de stationnement, escalier de secours non conforme, grande hauteur sous plafond au rez-de-chaussée, finesse des dalles, adjonction complexe de terrasse, deux noyaux verticaux insuffisants pour des logements ; que ces facteurs traduisent davantage des contraintes mineures d'adaptation plutôt qu'une inadaptabilité du bâtiment ;

Considérant que le demandeur déclare par ailleurs qu'il ne peut adapter le bâtiment aux contraintes PEB actuelles ;

Considérant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant la procédure d'instruction et les critères d'octroi des requêtes de dérogation visée à l'article 2.2.4, §1 de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie précisant à son article 8 §2 que « Une dérogation partielle ou totale aux exigences sur l'isolation et sur la ventilation telles que définies dans l'arrêté Exigences PEB peut être accordée (...) 2° Pour des motifs fonctionnels, si les travaux effectués afin de respecter les exigences définies dans l'arrêté Exigences d'isolation et de ventilation ou les travaux supplémentaires consécutifs à ces travaux mettent en péril l'utilisation du bâtiment, portent atteinte à l'architecture de façon disproportionnée, ou entraînent le non-respect de contraintes urbanistiques. » ; qu'il serait souhaitable de solliciter cette dérogation dans ce contexte patrimonial ;

Considérant que les justifications avancées par le demandeur apparaissent insuffisantes pour justifier la démolition ;

Considérant que la valeur patrimoniale de l'immeuble n'a pas diminuée ni été compromise depuis l'avis défavorable de la commission de concertation du 3 juillet 2008 ;
