



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

10/12/2020

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Monsieur JACOBS, membre BDU-DMS
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Madame E. LEONARD, secrétaire technique
Monsieur S. TAYMANS, secrétaire technique
Madame A. MASI, responsable de service
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Madame de VOS, Echevine, Service Environnement

1^{er} OBJET

Dossier 17691 – Demande de Monsieur et Madame LIPPERT-VERNEY pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et aménager les combles d'une maison unifamiliale, Rue du Houyoux 13

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et aménager les combles d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **12/11/2020** au **26/11/2020**, 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 et Madame LIPPERT-VERNEY, les demandeurs.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et aménager les combles d'une maison unifamiliale ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et le réaménagement des espaces intérieurs de la maison
- l'aménagement de chambres dans le grenier et la création d'un nouvel escalier dans les combles

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/11/2020 au 26/11/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil de l'extension du rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction mitoyenne la moins profonde de plus de 3 m ;

Considérant que ce dépassement de la construction voisine de gauche est d'environ 4 m ; que la dérogation ne porte que sur le dernier mètre ;

Considérant que l'extension reste environ 1,5 m moins profonde que la construction voisine de droite ;

Considérant que cela porte à un peu de moins de 14 m la profondeur totale atteinte par le rez-de-chaussée du côté de la construction voisine de gauche ; que cela n'est pas excessif ;

Considérant que le bâtiment faisant l'objet de la demande est implanté au Nord de la construction voisine de gauche ;

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

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

Considérant que l'extension abrite une salle de jeux ; qu'il s'agit d'un espace habitable faisant partie de l'ensemble salon / cuisine du rez-de-chaussée ;

Considérant que la construction de l'extension s'accompagne de l'agrandissement de baies intérieures ;

Considérant que les modifications mènent à la création d'espaces aérés, lumineux et confortables ;

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 deux chambres d'environ 10 m², une salle de douche et un WC sont aménagées dans les combles ; que cela porte à 4 le nombre de chambres dans la maison, dont une de plus de 14m² ;

Considérant l'absence de dérogations aux prescriptions du titre II du RRU en matière d'habitabilité;

Considérant qu'un nouvel escalier est créé pour mener au grenier ;

Considérant que le demandeur indique en séance que les châssis de la façade avant seront remplacés à l'identique (matériaux, couleurs, formes et divisions) ;

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

2^{ème} OBJET

Dossier 17689 – Demande de Monsieur et Madame VOICA pour construire une extension au rez-de-chaussée arrière et une lucarne à l'arrière de la toiture d'une maison unifamiliale et mettre la façade en conformité sis Clos des Pommiers Fleuris 15

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **construire une extension au rez-de-chaussée arrière et une lucarne à l'arrière de la toiture d'une maison unifamiliale et mettre la façade en conformité**

ENQUETE : du **12/11/2020** au **26/11/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Madame VOICA, la demanderesse, Madame COSTACHE PADUREANU, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension au rez-de-chaussée arrière et une lucarne à l'arrière de la toiture d'une maison unifamiliale et mettre la façade en conformité ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la construction d'une lucarne à l'arrière de la toiture
- la mise en conformité de la façade avant (remplacement des châssis)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/11/2020 au 26/11/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée n'a qu'une hauteur de 2,3 m ;

Considérant qu'elle est séparée des locaux habitables par des châssis ; qu'il s'agit donc d'un dégagement indépendant du salon et de la cuisine ;

Considérant que cette extension s'inscrit à l'intérieur du profil de la construction mitoyenne la moins profonde et la moins haute ;

Considérant qu'elle se place à l'arrière du salon, lequel ne dispose dès lors plus d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur à l'arrière ;

Considérant que cette extension présente une façade arrière entièrement vitrée ; qu'il n'y a donc en l'espèce aucune perte de superficie nette éclairante pour le salon ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne projetée présente une hauteur de plus de 2 m ;

Considérant que la lucarne a une hauteur de 2,25 m ; que la dérogation porte sur 25 cm ;

Considérant que la création d'une lucarne est indispensable pour envisager l'aménagement dans les combles d'un local habitable conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) ;

Considérant que la chambre créée dans les combles fait plus de 16 m² ;

Considérant cependant que la réduction de la hauteur de la lucarne à 2 m, moyennant une implantation légèrement plus en retrait du plan de la façade arrière, ne met pas en péril l'habitabilité de la pièce ;

Considérant que toute perte de superficie vitrée liée à la réduction de la hauteur de la lucarne peut être palliée par le placement de fenêtres de toit ; que la conformité du projet aux

prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel doit être garantie ;

Considérant donc que rien ne vient étayer la demande de dérogation ;

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

Considérant que les châssis en aluminium de la façade avant sont remplacés par des châssis en PVC blanc ;

Considérant que le châssis bipartite du rez-de-chaussée est remplacé par un châssis tripartite ; que les divisions s'accordent relativement discrètement avec celles des châssis du premier étage ;

Considérant que la porte d'entrée vitrée en aluminium et disposant de ferronneries est remplacée par une porte en PVC blanc ; qu'il n'est pas indiqué sur les plans si les éléments carrés dessinés sont en PVC ou s'il s'agit de vitres ;

Considérant qu'il convient de prévoir des menuiseries en PVC structuré, sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation apparentes (hors invisivent) ;

Considérant, en ce qui concerne la porte d'entrée, qu'il convient de clarifier la nature des éléments carrés sur les plans ;

Considérant que d'autres bâtiments dans le clos des Pommiers Fleuris présentent des portes en PVC dotées de petites fenêtres ;

Considérant que des caissons à volets sont placés sur la façade avant ;

Considérant que ces éléments sont exclus du champ de la demande ; qu'ils n'apparaissent pas dans les plans et que le demandeur indique dans la note explicative vouloir les enlever ;

Considérant que, moyennant la condition énoncée plus haut, les modifications de la façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ; qu'elles sont donc acceptables ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une lucarne conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (2 m de haut maximum, largeur équivalente à 2/3 de celle de la façade maximum)
- prévoir des menuiseries en PVC structuré, sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation apparentes (hors invisivent) pour la façade avant et préciser la légende concernant la porte d'entrée

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

3^{ème} OBJET

Dossier 17667 – Demande de Monsieur et Madame GUILLAUME-BONTEMPS pour agrandir et transformer une maison unifamiliale (toiture mansardée avec lucarnes en toiture avant, aménagement des combles et transformations intérieures), Avenue Paul Verheyleweghen 29

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir et transformer une maison unifamiliale (toiture mansardée avec lucarnes en toiture avant, aménagement des combles et transformations intérieures)

ENQUETE : du 12/11/2020 au 26/11/2020, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur et Madame GUILLAUME-BONTEMPS, les demandeurs et Monsieur GLORIEUX, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer une maison unifamiliale (toiture mansardée avec lucarnes en toiture avant, aménagement des combles et transformations intérieures) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la maison, par un étage à toiture mansardée avec 2 lucarnes en toiture avant et une verrière en toiture arrière
- des modifications intérieures touchant la structure du bâtiment

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/11/2020 au 26/11/2020 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 l'étage supplémentaire dépasse entièrement les deux profils mitoyens ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison de rangée de la fin des années 1930, actuellement de gabarit strictement identique à celui des deux constructions voisines ;

Considérant que plusieurs maisons de la rue disposent d'un volume de toiture de type à la Mansart ;

Considérant dès lors que la demande a également été soumise aux mesures particulières de publicité pour modifications des caractéristiques urbanistiques, conformément à la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que le niveau du faite projeté dépasse de 3,36 m le niveau des faîtes mitoyens (n°27 et n°31) ;

Considérant que cette rehausse permet la création d'un étage supplémentaire pour l'aménagement de deux chambres et d'une salle de bain ;

Considérant que la toiture avant sera dotée de deux lucarnes conformes à la réglementation régionale urbanistique (1,25 m de hauteur et d'une largeur totale de moins de 2/3 de la largeur de la façade) ; Que la toiture arrière sera, quant à elle, agrémentée d'une verrière conforme au code civil en matière de vues ; Que ces éléments permettront un apport généreux de lumière au sein des deux nouvelles chambres ;

Considérant que cette extension sera en bois et comportera une couverture en ardoises artificielles de couleur anthracite ; que les châssis de la lucarne en façade avant seront en aluminium de ton anthracite ; que cette intervention renforce l'uniformité et la cohérence du projet ;

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

Considérant que la demande porte enfin sur diverses modifications intérieures (agrandissement de la baie séparant le salon de la salle à manger, suppression des WC de l'entrée au profit d'un espace de rangement , création d'un nouveau WC au 1^{er} étage) touchant à la structure du bâtiment ; Que ces diverses modifications améliorent le confort de la maison unifamiliale ;

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, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

4^{ème} OBJET

Dossier 17710 – Demande de Monsieur et Madame CROS - FRANCHETERRE pour construire une extension à l'arrière du rez de jardin et repeindre les façades avant et arrière sis Square Louis Van Simaey 2

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **construire une extension à l'arrière du rez de jardin et repeindre les façades avant et arrière**
- ENQUETE :** du **12/11/2020** au **26/11/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture-hauteur)
- AUDITION :** Monsieur CROS - FRANCHETERRE, le demandeur, Madame LEONARD, 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 que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/11/2020 au 26/11/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez de jardin et repeindre les façades avant et arrière d'une petite maison sise au sein d'une ancienne cité jardin ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le remplacement d'un auvent existant par une extension en briques au rez de jardin arrière de la maison
- la remise en peinture blanche des façades avant et arrière

Considérant que l'extension en briques sollicitée se situe à l'arrière du bel étage d'une petite maison des années 60 faisant partie d'un ensemble de 4 au sein d'une ancienne cité jardin ; Que cette annexe s'inscrit en remplacement d'une pergola couverte (auvent) existante en rez de jardin arrière ;

Considérant que la couverture de cette pergola a été autorisée par PU du 30/10/2018 ;

Considérant que l'extension projetée se développe sur l'ensemble de la largeur de la façade arrière, soit 6,35 m, une profondeur de 3 m et une hauteur également de 3 m ;

Considérant qu'elle présente une toiture plate pourvue de trois lanterneaux et d'une toiture verte extensive résiduelle ;

Considérant également que cet ajout porte la superficie de la maison de 111 à 130 m² ; Que les espaces de vie du rez-de-jardin s'en trouvent ainsi augmentés ;

Considérant que cette extension améliore notablement les conditions de confort et d'habitabilité des pièces de vie par l'adjonction d'environ 19 m² de surface habitable (salon/salle à manger), agrémentée d'une grande baie vitrée donnant vers le jardin ;

Considérant que, de surcroît, l'intérieur du bel étage est réaménagé et décroïsonné afin de créer un espace salon/salle à manger avec cuisine ouverte ;

Qu'en cela, les transformations ainsi projetées répondent à l'objectif poursuivi par le titre II du règlement régional d'urbanisme ainsi qu'au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la profondeur de l'extension dépasse la profondeur des deux profils mitoyens (de mêmes profondeurs que la bâtisse) ; Que cette profondeur est néanmoins moins importante que celle de l'actuel auvent (3,44 m) ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable en l'espèce en ce qu'elle est limitée à 3m;

Considérant que celle-ci se prolonge par une terrasse carrelée à joints ouverts de 2,5 m de profondeur ; Qu'elle laisse néanmoins subsister un jardinet en pleine terre et partiellement planté de plus de 6 m de profondeur, soit un peu plus de 50% de la surface en pleine terre ; Considérant dès lors que la légère atteinte à l'intérieur de l'îlot est justifiée ; Qu'en cela, la prescription 0.6 du PRAS est rencontrée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce qu'elle dépasse de 40 cm le profil voisin le plus haut (pergola voisine) afin de maintenir une hauteur sous plafond identique à celle des pièces de vie, soit 2,50 m ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) est acceptable en ce qu'elle est minime et contribue au bon aménagement des lieux ;

Considérant que cette extension sera visible depuis le chemin reliant le square Louis Van Simaey et le square Georges Golinvaux (ainsi que de l'arrière des maisons dudit square) ;

Considérant que le jardin de la maison est néanmoins plus bas de plus d'un mètre que le chemin concerné ; Que cette construction est implantée à environ 8 m de ce chemin public; que la parcelle est de surcroît clôturée par une haie limitant ainsi son impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant que des pergolas quasi similaires à l'existante subsistent toujours à l'arrière des constructions voisines de droite (n°3 et n°4) et que celles-ci formaient initialement un

ensemble certes esthétique et léger mais peu qualitatif ; Que, de plus, leurs profondeurs respectives varient ;

Considérant que cette extension se présente sous la forme d'une structure en briques peintes (en blanc) avec châssis alu (blanc et gris) ;

Considérant par conséquent que cette extension n'est pas de nature à porter préjudice aux caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande porte également sur la remise en peinture (blanche) des façades avant et arrière ; Que les châssis existants sont également de ton blanc mais que la peinture actuelle (d'origine) est légèrement rosée ; Qu'une fois de plus, cette demande s'intègre harmonieusement dans les caractéristiques du cadre urbain environnant et respecte la typologie du bâti concerné ; Qu'en effet, si une des maisons mitoyennes présente encore également une teinte rosée, les deux autres sont déjà repeintes en beige très clair ; Que sur ce point également la demande améliore les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

Avis favorable:

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

5^{ème} OBJET

Dossier 17720 – Demande de Monsieur COUIGNOUX pour mettre en conformité la lucarne avant, le balcon en façade arrière et créer une lucarne sur le versant arrière de la toiture d'une maison unifamiliale sis Avenue Jolé 39

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **mettre en conformité la lucarne avant, le balcon en façade arrière et créer une lucarne sur le versant arrière de la toiture d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : au **12/11/2020** au **26/11/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Madame EL YOUSEFY, représentant l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la lucarne avant, le balcon en façade arrière et créer une lucarne sur le versant arrière de la toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité d'une lucarne en toiture avant et en toiture arrière
- La mise en conformité d'un balcon à l'arrière du rez-de-chaussée
- La suppression du plancher du grenier
- La mise en conformité du châssis du 1^{er} étage en façade avant et de la porte de garage

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/11/2020 au 26/11/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne des années 1950 ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité d'une lucarne en toiture avant et en toiture arrière ;

Considérant que les plans de la situation de droit de 1953 (PU 6838) prévoyaient une lucarne implantée en retrait par rapport à la façade avant ; Que la lucarne actuelle est implantée dans le même plan que la façade ; Que cette lucarne est conforme à la réglementation urbanistique et permet l'aménagement d'une chambre (de 19m²) de 2,30 m de hauteur sous plafond dans les combles ;

Considérant qu'une seconde lucarne a également été créée en toiture arrière permettant l'aménagement d'une seconde chambre (de 19 m²) ; Que cette lucarne semble antérieure, d'après les vues aériennes de l'époque, à 1962 ; Qu'elle est légèrement corrigée afin de créer une hauteur sous plafond de 2,30 m dans cette seconde chambre ; Qu'elle est, en outre, conforme aux dispositions de la réglementation urbanistique ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil du balcon à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que ce balcon a une profondeur de 89 cm ;

Considérant que ce balcon est accessoire à la cuisine ;

Considérant cependant que des vues droites et obliques sont engendrées depuis ce balcon vers la propriété mitoyenne de gauche ; qu'il convient dès lors de respecter le code civil en matière des vues par la pose d'un brise-vue d'1,80 m de hauteur ou d'obtenir une servitude enregistrée ;

Considérant, qu'en zone de cours et jardins, un escalier menant du jardin à la terrasse a également été construit ; que des vues droites sont engendrées depuis cet escalier vers la propriété mitoyenne de droite ; Qu'il convient dès lors de se conformer au code civil ou d'obtenir une servitude enregistrée ;

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, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande porte enfin sur la mise en conformité du châssis de la salle de bain en façade avant du 1^{er} étage ainsi que la mise en conformité de la porte de garage ;

Considérant que la division des châssis n'a pas été réalisé tel que dans le plan de la situation de droit de 1952 ; que les matériaux d'époque sont néanmoins respectés (briques jaunes, pierre bleue, menuiseries en bois blanc) ;

Considérant que la porte de garage a également été modifiée en une porte pleine ; que les plans de la situation projetée présentent une porte sectionnelle en bois de ton blanc ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Respecter le code civil en supprimant les vues droites et obliques depuis le balcon à l'arrière du rez-de-chaussée et les vues droites depuis l'escalier menant au jardin (rehausse du mitoyen ou brise-vue placé à 15 cm de la limite mitoyenne) ou obtenir une servitude enregistrée

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 lucarne (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

6^{ème} OBJET

Dossier 17668 – Demande des S.P.R.L. JAN PLUS et SPEG pour surélever d'un étage un immeuble mixte (commerce + 2 logements), Chaussée de Wavre 1322

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **surélever d'un étage un immeuble mixte (commerce + 2 logements)**
- ENQUETE :** du **12/11/2020** au **26/11/2020**, une demande de convocation nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
 - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)
- AUDITION :** La SPRL Jan Plus , le demandeur, Monsieur HAESEVOETS, l'architecte, et Monsieur Barbierato, Mme Karciauskaite , 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 avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de surélever d'un étage un immeuble mixte (commerce + 2 logements) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la création d'un étage supplémentaire à un immeuble mixte (rez-de-chaussée commercial et deux logements) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/11/2020 au 26/11/2020 et qu'une demande de convocation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet s'implante sur un immeuble mixte (rez-de-chaussée commercial (libraire) et deux logements) situé sur une parcelle voisine d'une parcelle occupant l'angle de l'avenue des Paradisiens ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment des années 30 du style art-déco faisant partie d'un ensemble, repris à l'inventaire scientifique du patrimoine ;

Considérant que l'exhaussement d'un étage se réaliserait en construction préfabriquée (structure légère en bois) ; Que ce nouveau volume serait surmonté d'une toiture plate végétalisée ;

Considérant, par ailleurs, que le projet prévoit la création d'un 3^{ème} logement au 3^{ème} étage projeté ; Qu'il s'agira d'un logement composé d'une chambre (14 m²) avec terrasse en recul (7,7 m²) en façade avant ;

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

Considérant que la parcelle a une profondeur de 17 m ;

Considérant que l'extension du dernier niveau est établie jusqu'à 14,75 m de profondeur ; Que la construction projetée est dès lors établie à plus de $\frac{3}{4}$ de la parcelle (12,75 m) ; Que 2 m sont donc en dérogation ;

Considérant que le rez-de-chaussée et les parcelles avoisinantes sont déjà construits sur leur totalité ;

Considérant que la majeure partie du volume principal est en recul de 2m par rapport à la façade avant ; Qu'une terrasse est aménagée sur cet espace en recul ;

Considérant que la superficie de toiture du volume en exhaussement, le recul compris, représente une superficie de 64 m² sur une parcelle de 99 m², soit une emprise de 64% de la parcelle ;

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 de l'extension dépasse le mitoyen le moins haut de plus de 3 m ;

Considérant que le projet de rehausse suit la pente de toiture du mitoyen de gauche mais dépasse de plus de 3,37 m le mitoyen de droite ;

Considérant qu'aucun retrait n'est prévu en façade arrière ; Que le projet enclaverait les immeubles de l'angle et les priverait d'apport de lumière naturelle ;

Considérant également que le rapport P/S atteint 2,53 actuellement et que le projet porte ce rapport à 3,18 ;

Considérant que le projet entraîne une surdensification de parcelle ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture- hauteur (titre I, art. 6) ne représentent pas le bon aménagement des lieux et ne sont donc pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs mitoyens (art. 7) vu la composition des murs mitoyens en bois non en maçonnerie pleine ;

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

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

Considérant, en outre, l'absence de locaux communs (local vélos/poussettes), hormis une cave, pour ce logement supplémentaire ;

Considérant l'absence totale de garage dans l'immeuble ; Que le quartier subit déjà actuellement une forte pression au niveau du stationnement en voirie ;

Considérant dès lors que l'ajout d'un appartement porterait le nombre total de logements à 3 ;

Considérant la taille déjà réduite et densifiée de la parcelle (un commerce et deux logements) ;

Considérant que le projet ne s'accorde pas avec le bâtiment existant, faisant partie d'un ensemble inscrit à l'inventaire du patrimoine scientifique ;
Considérant que le demande traduit une surdensification de la parcelle déjà très densément bâtie ; qu'il s'agit d'une extension importante en vue de l'ajout d'un logement supplémentaire;
Considérant que le projet ne correspond dès lors pas au bon aménagement des lieux ;
Vu l'avis du SIAMU du 23 novembre 2020 portant les références C.2007.0677/2/DX/dd et figurant dans le dossier ;

Avis défavorable pour les motifs évoqués ci-dessus.

7^{ème} OBJET

Dossier 17663 – Demande de Madame de VISSCHER pour construire une extension et transformer une maison unifamiliale, avenue du Kouter 44

ZONE : au PRAS : zones d'habitation

DESCRIPTION : **construire une extension et transformer une maison unifamiliale**

ENQUETE : du **12/11/2020** au **26/11/2020**, qu'aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Madame de VISSCHER et Monsieur LIMPENS, les demandeurs, Monsieur SAMUEL, l'architecte

AVIS EN COURS DE REDACTION

8^{ème} OBJET

Dossier 17694 – Demande de Madame WAUTERS pour agrandir une terrasse extérieure, modifier la façade avant et la toiture d'une maison unifamiliale, sise avenue Jean Vanhaelen 39

ZONE : au PRAS : zone d'habitation
au PPAS n°20 (AR du 08/03/1988) : zone d'habitation

DESCRIPTION : **agrandir une terrasse extérieure, modifier la façade avant et la toiture d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : du **12/11/2020** au **26/11/2020**, 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 la prescription A, 2 du plan particulier d'affectation du sol n° 20 (Implantation et Gabarit)

AUDITION : Madame WAUTERS, la demanderesse, Monsieur BONNORON l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°20 arrêté par arrêté royal du 08/03/1988 ;
Considérant qu'il s'agit d'agrandir une terrasse extérieure, modifier la façade avant et la toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'agrandissement de la terrasse surélevée existante à l'arrière du rez-de-chaussée
- la suppression d'une lucarne dans la pente avant de la toiture
- le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/11/2020 au 26/11/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse surélevée prévue dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°20 en matière d'implantation (prescription A.2) en ce qu'après agrandissement de la terrasse, une plus grande partie de la zone bâtie de la parcelle dépasse 9 m de profondeur, mesuré depuis la façade avant ;

Considérant que la terrasse s'implante entre le profil mitoyen le plus profond et l'extension existante de la maison, tant en profondeur qu'en hauteur ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'un volume fermé ; que l'impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines est inexistant ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du code civil en matière de vues droites et de vues obliques ;

Considérant également que le projet ne déroge pas aux données essentielles du PPAS ;

Considérant par conséquent que l'aménagement de la terrasse surélevée 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) ainsi qu'aux prescriptions du PPAS n°20 en matière d'implantation (prescription A.2) sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit la suppression d'une lucarne dans la pente avant de la toiture et l'isolation de la toiture à deux pentes ;

Considérant que la suppression de la lucarne n'entraîne pas de dérogations aux normes d'habitabilité édictées au titre II du RRU pour la chambre située sous les combles, tant en matière de hauteur sous plafond que d'éclairage naturel ;

Considérant que l'isolation de la toiture n'entraîne aucune rehausse de son niveau ;

Considérant que les nouveaux châssis sont en PVC structuré (imitation bois) ; qu'ils respectent les couleurs, formes et divisions des châssis en bois d'origine ;

Considérant que les modifications de la façade avant s'intègrent dès lors discrètement dans le cadre urbain environnant ; qu'elles sont acceptables ;

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) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi que la dérogation aux prescriptions du PPAS n°20 en matière d'implantation (prescription A.2) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

9^{ème} OBJET

Dossier 17690 – Demande de VALENTIMMO SA pour mettre en conformité la suppression d'un commerce et l'aménagement de trois logements ainsi que des modifications à la façade avant d'un immeuble, Rue des Trois Ponts 56 / Avenue Josse Smets 1

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **mettre en conformité la suppression d'un commerce et l'aménagement de trois logements ainsi que des modifications à la façade avant d'un immeuble**

ENQUETE : du **12/11/2020** au **26/11/2020**, 1 réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- La réalisation de travaux dans le mur mitoyen avec le n°58 (canalisations, encastrement de dalles de sol) sans servitude d'appui, qui mènent à la génération de nuisances sonores.

MOTIFS :

- dérogation aux art.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur VALENTI, le demandeur, Monsieur WYDEMANS, l'architecte, et Monsieur PLATIAUX, représentant Madame BOISDRENGHIEN, la réclamante.

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 la suppression d'un commerce et l'aménagement de trois logements ainsi que des modifications à la façade avant d'un immeuble ;

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

- la fermeture d'une cour en intérieur d'îlot ;
- la suppression d'un commerce et de l'augmentation du nombre de logements à trois dans l'immeuble ;
- la modification de la façade avant (châssis et revêtement)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/11/2020 au 26/11/2020 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la réalisation de travaux dans le mur mitoyen avec le n°58 (canalisations, encastrement de dalles de sol) sans servitude d'appui, menant à la génération de nuisances sonores ;

Considérant que les problématiques de servitudes sont du ressort du Code Civil ; que les permis d'urbanisme sont octroyés sous réserve des droits des tiers ;

Considérant néanmoins que le règlement communal sur les Bâtisses d'application à Auderghem précise l'interdiction de maçonner dans les murs entre propriétés quelque tuyau d'évacuation que ce soit ;

Considérant cependant que les plans projetés montrent que les décharges et conduites sont placées en dehors des murs ; que la demande est donc conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de lieux d'aisances et appareils sanitaires (art. 15 et 16) ;

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 cour couverte dépasse le profil mitoyen le plus profond et le plus haut ;

Considérant que ce dépassement en profondeur ne présente une superficie que d'environ 1,50 m² ; que le dépassement en hauteur est également minime ;

Considérant que la cour est de taille réduite ; qu'elle est encastrée entre des murs d'au moins 10 m de haut ;

Considérant par conséquent que la couverture de la cour, sur trois niveaux, n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ; que le liseré de noyau commercial le plus proche est à 150 m ;

Considérant que l'entrée commerciale, séparée de l'entrée des logements, a été remplacée par un châssis doté d'une partie inférieure fixe ; qu'il n'y a donc plus d'accès séparé à la rue ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, hors liseré de noyau commercial ; que la suppression du commerce en vue d'en affecter les locaux à du logement est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de trois logements séparés, soit un par niveau ;

Considérant que chaque logement consiste en un appartement une chambre d'environ 65 m² ;

Considérant que la division en trois logement date des années 70 et a été maintenue sur une longue période et certainement depuis 2004 de manière ininterrompue ;

Considérant qu'il s'agit de bâtiment de coin sans espace extérieur ; qu'une telle configuration se prête mal à l'établissement de logements destinés aux familles ;

Considérant par conséquent qu'il est acceptable de prévoir trois logements modestes, si ceux-ci présentent des qualités résidentielles suffisantes ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que les chambres de chaque logement ne disposent pas d'une surface nette éclairante suffisante ;

Considérant que les chambres font 14 m² ; que la surface nette éclairante est de 2,55 m² pour la chambre du rez-de-chaussée, 1,25 m² pour la chambre du premier étage et 0,85 m² pour la chambre du deuxième étage ;

Considérant qu'une surface nette éclairante de 2,8 m² par chambre est nécessaire au vu de leurs dimensions ;

Considérant, en ce qui concerne la chambre du rez-de-chaussée, que la dérogation est relativement minime ; qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que la dérogation liée à la chambre du premier étage est importante ; qu'elle résulte de la couverture de la cour pour réaliser une salle d'eau (supprimant un puit de lumière naturelle sur lequel donnait une fenêtre à l'arrière de la chambre) et de la réduction de la taille de la baie de fenêtre en façade avant ;

Considérant que l'agrandissement de la surface nette éclairante passerait par une modification de la façade avant ; que cela n'est pas envisageable ;

Considérant que la chambre du deuxième étage ne présente une superficie nette éclairante n'atteignant que 33% du minimum fixé par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que l'ensemble séjour / cuisine du logement du deuxième étage présente une surface nette éclairante de 3,4 m², là où sa superficie de plancher de 32 m² impose une surface nette éclairante de 6,4 m² ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel sont acceptables pour les chambres du rez-de-chaussée et du premier étage ; qu'elles ne sont pas acceptables en ce qui concerne le séjour et la chambre du logement du deuxième étage ;

Considérant que le logement du deuxième étage déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en qu'il ne dispose pas d'une hauteur sous plafond de 2,5 m ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'un niveau sous toiture en pente, vu la présence d'un plancher à 2,3 m de haut sur tout le niveau ;

Considérant qu'au-dessus de ce plancher, existe un grenier inutilisé ; que la présence de ce grenier réduit l'espace disponible pour le logement du deuxième étage ;

Considérant que la suppression du plancher permettrait d'allouer le volume du grenier au logement du deuxième étage, lui conférant dès lors une hauteur sous plafond confortable ;

Considérant que cela permettrait également d'augmenter l'apport de lumière naturelle via le placement de fenêtres de toit dans les locaux habitables ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) n'est pas acceptable ; qu'il convient de supprimer le plancher du grenier et de placer des fenêtres de toit pour garantir un apport suffisant de lumière naturelle dans le bien ;

Considérant que, moyennant les modifications citées plus haut, l'aménagement de trois logements une chambre dans le bâtiment est acceptable ;

Considérant que le bâtiment date de 1926 ; qu'il présente des châssis dotés de petits-bois ;

Considérant que la façade projetée présente des châssis à double ouvrant, dotés d'impostes dans leur partie supérieure et sans petits-bois ; que certaines baies et certaines parties du revêtement ont été modifiées ;

Considérant que les portes d'entrée sont modifiées ; que la porte d'entrée des communs, en bois, panneautée et dotée d'une imposte vitrée dotée de petits-bois a été remplacée par une porte d'entrée en bois entièrement vitrée dotée d'une imposte sans petits-bois ;

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

Considérant qu'un œil-de-bœuf au-dessus du châssis du premier étage, du côté gauche de la façade, a été supprimé ;

Considérant que la façade projetée présente une cohérence dans sa modénature et le choix des châssis ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Supprimer le plancher entre le deuxième étage et le grenier et placer des fenêtres de toit afin de tendre vers la conformité du logement du deuxième étage aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond et d'éclairage naturel ;

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'en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) pour les logements du rez-de-chaussée et du premier étage sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) concernant le logement du deuxième étage sont refusées.

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

12^{ème} OBJET

Dossier 17731 – Demande de Collège Saint-Hubert pour construire un nouveau préau et créer 3 emplacements de parking extérieur Avenue Joseph Chaudron 115 - 119

- ZONE :** au PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **Construire un nouveau préau et créer 3 emplacements de parking extérieur**
- ENQUETE :** du **29/10/2020** au **12/11/2020**, 9 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- les impacts négatifs liés à la création de nouveaux parkings (perte de végétalisation, augmentation du nombre de parkings dans cette zone et des problèmes de stationnement)
 - le souhait que l'espace vert servant de barrière acoustique avec l'Avenue J. Chaudron soit conservé
 - l'utilisation plus qualitative de cette zone
 - le souhait de végétaliser la toiture du préau (étant donné l'imperméabilité des sols du collège) ;
 - le souhait d'avoir un apport de lumière naturelle en dessous du préau
 - les erreurs quant au nombre d'arbres et leur emplacement dans la zone de recul
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Néant. Report d'avis

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 Mai 2001;

Considérant que la demande porte sur la création d'un préau extérieur dans la cour d'une école et la création de trois emplacements de parkings privés en zone de recul ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicités du 29/10/2020 au 12/11/2020 pour les raisons suivantes:

- *Plan Régional d'Affectation du Sol, prescription particulière 21. Modification visible depuis les espaces publics;*
- *Règlement Régional d'Urbanisme, dérogation à l'article 11, Titre I: Aménagement de la zone de recul;*

Que cette enquête publique a donné lieu à 9 réclamations portant principalement sur les points suivants:

- les impacts négatifs liés à la création de nouveaux parkings (perte de végétalisation, augmentation du nombre de parkings dans cette zone et des problèmes de stationnement)
- le souhait que l'espace vert servant de barrière acoustique avec l'Avenue J. Chaudron soit conservé
- l'utilisation plus qualitative de cette zone
- le souhait de végétaliser la toiture du préau (étant donné l'imperméabilité des sols du collège) ;
- le souhait d'avoir un apport de lumière naturelle en dessous du préau
- les erreurs quant au nombre d'arbres et leur emplacement dans la zone de recul

Considérant que la commission de concertation du 26 novembre 2020 a décidé de reporter son avis ;

Considérant que le projet déroge à l'article 11 du Titre I du RRU en aménageant des emplacements de stationnements privés sur la zone de recul du bâtiment scolaire;

Considérant que cette zone de recul est difficilement identifiable comme tel, sa situation en bout de rangée de maisons mitoyennes et en tenaille entre deux voiries lui donne plutôt les caractéristiques d'une "friche" dominée par la végétation ;

Considérant l'étroitesse de cette zone et la différence de niveau sur laquelle elle se situe entre l'Avenue Joseph Chaudron et le clos des trois fontaines ainsi que les nombreux arbres et arbustes la parsemant et rendant son aménagement difficile ;

Considérant de plus qu'il n'est pas fait mention des abattages d'arbres qui semblent inévitables au vu de l'aménagement proposés ;

Considérant que cette zone doit rester végétalisée et non aménagée en zone de parking ;

Considérant qu'un préau préfabriqué de type standard, de 11,5m sur 9,25m et 4,38m de hauteur au sommet, est installé au centre de la cour de récréation le long du mitoyen ;

Considérant que ce type de préau permet de protéger les enfants des intempéries à moindre coût mais ne dispose pas d'une esthétique s'intégrant à son contexte architectural ;

Considérant que cet élément ne sera pas visible depuis l'avenue Joseph Chaudron, artère principale à laquelle est liée l'école, mais sera visible depuis la voirie "Clos des trois fontaine", que cette voirie est secondaire et mène à un clos semi-privé, l'esthétique banal du préau ne nuisant donc pas au caractère de l'espace public ;

Considérant qu'un préau est une occasion efficace pour la récupération et la gestion des eaux de pluies, que malgré cela aucune citerne n'est prévue ni existante sur le site et que les eaux seront rejetées directement à l'égout, qu'il convient à l'avenir d'imaginer un système de récupération des eaux pluviales ;

Considérant de tout ce qui précède, que le projet répond au bon aménagement des lieux, moyennant certaines adaptations ;

Avis favorable à condition de ne pas aménager la zone de recul en parking

Décide également de transmettre le dossier à l'urbanisme régional pour suite voulue

10^{ème} OBJET

Dossier 17629 – Demande de Monsieur MARCELIS pour mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en trois logements et construire une extension au 1er étage sis Chaussée de Wavre 1694

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en trois logements et construire une extension au 1er étage**
- ENQUETE :** du **15/10/2020** au **29/10/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** M. MARCELIS, le demandeur, Mme AUDOUSSET, l'architecte. Report de la commission du 12/11/2020

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en trois logements et construire une extension au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la division de la maison unifamiliale en trois appartements
- la rehausse d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin
- la mise en conformité des modifications réalisées en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/10/2020 au 29/10/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le demandeur indique que la division en trois logement date probablement de 1948 ;

Considérant l'absence d'informations probantes sur la situation licite du bien dans les archives communales ;

Considérant que la commission de concertation a décidé en date du 12/11/2020 de reporter son avis en attendant la communication par le demandeur d'informations prouvant l'existence des trois logements avant qu'une telle modification soit soumise à permis d'urbanisme ;

Considérant que les informations complémentaires fournies le 03/12/2020 par le demandeur s'avèrent insuffisantes pour déterminer avec certitude la présence de trois logements légalement établis ; que les recherches effectuées de son côté par l'administration ne s'avèrent pas plus probantes ;

Considérant que le bâtiment ne présente pas une typologie s'apparentant à une maison unifamiliale ni à une maison de rapport mais plutôt à une maison de commerce, vu la présence en situation de droit d'un atelier à l'arrière du premier étage et vu la situation du bien en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager un logement par niveau soit 3 logements, dans un bien de moins de 200 m² ;

Considérant que les logements présentent respectivement des superficies de 55 m² (logement 1 chambre au rez-de-chaussée), 85 m² (logement 2 chambres au premier étage) et 40 m² (studio au deuxième étage) ;

Considérant la forte déclivité du terrain entre l'arrière et l'avant de la parcelle, le tout longé par la rue Montagne de Sable ;

Considérant que, vu cette déclivité, le logement projeté au rez-de-chaussée est donc réalisé en grande partie en sous-sol ; Que les pièces de vies sont organisées autour d'un espace extérieur central de 10 m² (patio) créé via la réouverture d'une cour ;

Considérant que ce patio est entouré de murs d'environ 6m de haut et surplombé par les étages supérieurs de la maison ; qu'il s'agit en réalité d'un espace permettant l'aération des locaux plutôt que d'un véritable patio ;

Considérant que la seule source de lumière naturelle de la chambre provient d'une fenêtre donnant sur ce patio ; Qu'il en va de même pour la pièce à usage de bureau ;

Considérant que la cuisine, faisant également office de salle à manger et étant contigüe au séjour, ne bénéficie d'une surface nette éclairante n'équivalent qu'à 55% de sa superficie totale ;

Considérant dès lors que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce que le séjour ne fait que 18 m² au lieu des 20 m² prévus par l'article 3 ;

Considérant dès lors que ce logement présente de piètres qualités résidentielles ; Qu'il ne correspond pas à un bon aménagement des lieux ; Que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) et de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) ne sont pas acceptables pour le rez-de-chaussée ;

Considérant que l'immeuble est situé le long d'un liseré de noyau commercial et qu'il serait, de ce fait, envisageable d'affecter ce rez-de-chaussée à une activité professionnelle, libérale ou commerciale ;

Considérant que le logement sis au premier étage dispose d'un ensemble living / cuisine / salle à manger de 36 m², de deux chambres et d'un bureau ;

Considérant que les pièces de nuit sont situées côté rue et les pièces de jour côté jardin ; que les deux ensembles sont reliés par une nouvelle extension abritant un couloir et une salle de bain ;

Considérant que l'ensemble living / cuisine est largement et naturellement éclairé par des fenêtres de toit et des baies vitrées à l'avant et à l'arrière ;

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 superficie nette éclairante de la chambre 2 est insuffisante ;

Considérant qu'il ne manque que 0,2 m² de surface vitrée pour atteindre les minimas requis par le RRU ;

Considérant que la chambre 2 est située côté rue ; qu'il n'est pas envisageable de modifier la façade avant pour agrandir la baie encadrant la seule fenêtre de la pièce ;

Considérant que la dérogation est minime ;

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 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 l'extension à l'arrière du premier étage dépasse le profil du bâtiment mitoyen le plus haut ;

Considérant que cette rehausse est de 70 cm ; qu'elle permet d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,5 m pour le couloir reliant les pièces de jour aux pièces de nuit ;

Considérant que la rehausse de cette extension nécessite également la rehausse du mur mitoyen sur une longueur d'environ 3,5 m de long ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen est relativement peu importante ;

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

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

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

Considérant que la pièce principale de vie du studio du deuxième étage présente une superficie d'environ 35 m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) et de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que le studio n'a ni une surface nette éclairante, ni une hauteur sous plafond suffisante ;

Considérant que le studio bénéficie d'une surface nette éclairante de 6,17m² alors qu'il devrait en avoir une de 6,9 m² ;

Considérant que plus de la moitié des superficies vitrées sont situées sur la façade avant, orientées plein sud ;

Considérant que la dérogation en matière d'éclairage naturel est relativement minime ;

Considérant que le studio a un plafond entièrement plat ; qu'il ne peut donc pas être considéré comme étant sous les combles et que la hauteur sous plafond du local doit être de 2,5 m ;

Considérant que près du tiers de la pièce principale du studio a une hauteur sous plafond de 2,25 m ;

Considérant cependant que la majorité de la pièce de vie bénéficie d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,5 m ;

Considérant que la dérogation en matière de hauteur sous plafond est également relativement minime ;

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

Considérant que l'aménagement des logements prévus au premier et au deuxième étage est acceptable ;

Considérant cependant qu'il convient d'améliorer les prestations offertes par les locaux de service commun (local vélos / poussettes) ;

Considérant que la clôture à rue, du côté Montagne de Sable, est modifiée ; que la porte d'entrée de la façade avant (chaussée de Wavre) est également modifiée ;

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

Considérant que des travaux de terrassement sont prévus dans le jardin ; qu'une terrasse de 9,4 m² est notamment prévue au milieu de la zone de cours et jardin ;

Considérant que cette terrasse est reliée au bâtiment par un escalier ; qu'une porte est placée dans la clôture et donne sur cette terrasse ;

Considérant que le demandeur indique que cette porte a le n° 1A Montagne de Sable ;

Considérant qu'aucun document ni aucune décision du collège n'octroie de numéro de police à cet accès ;

Considérant que la création d'un second accès au bâtiment permet en l'espèce à l'occupant du premier étage de ne pas traverser les pièces de nuit pour aller de son entrée aux locaux de jour ;

Considérant que la création d'un accès du côté Montagne de Sable est acceptable ; qu'il conviendra après octroi du permis d'introduire une demande formelle pour l'obtention d'un numéro de police ;

Considérant que, du côté de la chaussée de Wavre, la porte d'entrée en bois plein est remplacée par une porte d'entrée vitrée en bois ;

Considérant qu'une lettre émanant de l'administration communale tendrait à dater cette transformation en 1965 ; qu'aucun document n'a été retrouvé dans les archives communales ;

Considérant cependant que la porte d'entrée présente des caractéristiques esthétiques intéressantes ;

Considérant qu'au niveau du premier étage, les baies de fenêtre présentent une courbure dans leur partie supérieure alors que les châssis qui s'y insèrent ont une imposte rectangulaire ;

Considérant que la confrontation de ces formes est inesthétique ;

Considérant qu'il convient de prévoir au premier étage des châssis dont les formes épousent le cintrage des baies ;

Considérant que les menuiseries en bois (châssis et porte) de la façade avant présentent deux teintes différentes, à savoir brun-rouge foncé pour la porte d'entrée et les châssis du rez-de-chaussée et brun chêne clair pour les châssis des premier et deuxième étages ;

Considérant que l'une comme l'autre teinte s'harmonise avec la façade ; qu'il convient cependant d'en choisir une pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant, exception faite de la corniche ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Limiter à deux le nombre de logements dans le bâtiment, éventuellement accompagnés d'une activité professionnelle (commerce / profession libérale / ...) au rez-de-chaussée
- Améliorer les locaux de services des communs (aménagement d'un local vélos/poussettes)
- Prévoir, au premier étage de la façade avant, des châssis reprenant le cintrage des baies
- Unifier la teinte pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant, à l'exception de la corniche

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 toiture – hauteur (titre I, art. 6), d'éclairage naturel pour les logements des premiers et deuxième étages (titre II, art. 10) et de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) liées au logement du rez-de-chaussée sont refusées.

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