



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

17/12/2020

Présents/Aanwezig :

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

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Madame de Vos, Echevine, Bruxelles Environnement, , Patrimoine culturel
Monsieur B. COLLARD, Madame C. WAUTERS (Citydev Brussels),

1^{er} OBJET

Dossier 17695 – Demande de Monsieur GILAIN pour modifier le permis n°16622 (façade avant, circulations intérieures, toiture), Avenue Walckiers 95

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** **modifier le permis n°16622 (façade avant, circulations intérieures, toiture)**
- ENQUETE :** Du **19/11/2020** au **03/12/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogation aux art.5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture – hauteur) et 10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I du RRU application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur NEYSKENS, 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 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 qu'il s'agit de modifier le permis n°16622 (façade avant, circulations intérieures, toiture);
Considérant que la demande porte plus précisément sur les modifications suivantes :

- rehausse de la toiture et de la façade avant
- transformation de l'aménagement intérieur (circulations internes, escaliers)
- diverses modifications à la façade avant (entrée et porte de parking, corniche, châssis, grilles d'aération)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19/11/2020 au 03/12/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la façade projetée dépasse le niveau de la corniche du bâtiment voisin le plus haut de 20 cm ;

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 mitoyen le plus haut, de 20 cm ;

Considérant que le demandeur indique dans la note explicative que le profil de la toiture du bâtiment voisin de gauche n'était pas tout à fait rectiligne ; que la bonne exécution de la toiture nécessitait de démarrer le plan de toiture 20 cm plus haut que prévu ;

Considérant que cette modification résulte donc des impératifs techniques rencontrés en cours de chantier ;

Considérant que la corniche projetée présente un habillage plus imposant afin de compenser cette modification, faisant démarrer la corniche au niveau défini lors du permis d'urbanisme précédent ;

Considérant que cette modification résulte également, selon le demandeur, des impératifs techniques pour la bonne réalisation de la toiture ;

Considérant que la dérogation est relativement minime ; qu'elle génère peu d'impact sur le cadre urbain environnant ;

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

Considérant que le permis d'urbanisme N°16622 prévoyait l'installation d'un garage pour deux voitures au rez-de-chaussée, doté d'un grillage ajouré le fermant à l'alignement ;

Considérant que la présente demande réduit l'espace dévolu à la voiture en supprimant l'un des deux emplacements de parking et en réduisant la largeur de l'accès au garage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de nombre d'emplacements de stationnement minimum (titre VIII, art. 6) en ce que le bâtiment ne compte qu'un seul emplacement de stationnement pour deux logements ;

Considérant que l'accès aux logements se faisait par le garage ; que la présence de deux voitures gênait ledit accès aux appartements, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;

Considérant que la suppression d'un des deux emplacements de stationnement permet d'une part de dégager de l'espace pour le parking de quatre vélos dans le garage et d'autre part de créer un hall d'entrée commun fermé ;

Considérant que le bien se situe en zone d'accessibilité C du RRU ; qu'il y a cependant un arrêt de bus à 200 m, en face du n°109 de la chaussée de Tervuren ;

Considérant dès lors que la suppression d'un des deux emplacements de stationnement et la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de nombre d'emplacements de stationnements minimum (titre VIII, art. 6) qui s'ensuit est donc acceptable ;

Considérant que la disposition intérieure des pièces du duplex sis au rez-de-chaussée et au premier étage a été modifiée afin de permettre l'aménagement d'une salle de bain supplémentaire au premier étage ; que cette salle de bain est située du côté rue ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue (Titre I, art. 10) en ce que trois grilles de

ventilation liées aux salles d'eau et au local dédié aux compteurs sont placées en façade avant ;

Considérant que les grilles de ventilation en façade avant sont visibles ; que le bien est situé en ZICHEE ;

Considérant que le placement de ces grilles de ventilation est apparu, selon le demandeur, comme une nécessité en cours de chantier suite aux lacunes du projet de base, lequel ne prévoyait selon lui rien pour l'évacuation de l'air dans les pièces d'eau ;

Considérant cependant que les plans du permis n°16622 prévoyaient une colonne technique derrière la façade avant, à l'extrême droite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°16622 portait sur la construction d'un bâtiment neuf et pas sur la rénovation d'un bâtiment existant ; que rien ne vient entraver dans ce cas le placement d'un système d'extraction d'air interne et que la dérogation n'est pas justifiée ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue (titre I, art. 10) n'est pas acceptable ; qu'il convient de ne pas placer de grilles d'aérations en façade avant et de prévoir un système débouchant en toiture ;

Considérant que les baies de fenêtres à droite de la façade avant, au premier et deuxième étage, ont été rétrécies par rapport aux plans prévus par le permis d'urbanisme n°16622 ;

Considérant que le rétrécissement des baies résulte du placement des salles de bains côté rue ; qu'il est compréhensible de vouloir limiter la surface vitrée entre l'espace public et les salles d'eau ;

Considérant que les châssis de la lucarne implantée sur la pente avant de la toiture sont également modifiés ; que cela résulte également d'un changement dans l'aménagement intérieur, l'espace sous combles étant occupé en situation projetée par une chambre et une salle de bain, contrairement au projet de base ne comportant que la chambre ;

Considérant que les modifications apportées aux châssis et baies des étages ne modifient pas substantiellement l'aspect de celle-ci et qu'elles s'y intègrent relativement discrètement ; qu'elles sont acceptables ;

Considérant que la façade du rez-de-chaussée a été fortement modifiée, passant d'une modénature ajourée (grillage fermant la zone garage / accès) à une modénature plus traditionnelle, avec une porte d'entrée, une porte de garage et l'absence de jour dans la façade ;

Considérant que la largeur de la porte de garage a été réduite ; que cependant, la partie aveugle du rez-de-chaussée est limitée ;

Considérant que les châssis et bardages du rez-de-chaussée reprennent les mêmes matériaux et couleur (aluminium de ton anthracite) que les châssis de la façade avant ;

Considérant que, moyennant les modifications énoncées plus haut, les transformations apportées à la façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Supprimer les grilles de ventilation en façade avant et prévoir un système intérieur débouchant en toiture.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de nombre d'emplacements de stationnement minimum (titre VIII, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade avant (titre I, art. 10) est refusée.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 17638 – Demande de Monsieur CLAMAGERAN pour changer les châssis et isoler par l'extérieur la façade avant d'une maison unifamiliale sis Avenue des Frères Goemaere 38

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **changer les châssis et isoler par l'extérieur la façade avant d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** Du **19/11/2020** au **03/12/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
 - application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur CLAMAGERAN, 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 subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de changer les châssis et isoler par l'extérieur la façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le placement d'un isolant de 14 cm d'épaisseur sur la façade avant et d'un crépis de couleur blanc crème sur cet isolant
- la peinture du soubassement de la façade avant et des encadrements de portes et de châssis en gris foncé
- le remplacement de trois châssis ainsi que la suppression de briques de verres et leur remplacement par un châssis en façade avant

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19/11/2020 au 03/12/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que le placement d'un complexe isolant + crépis de 16 cm d'épaisseur crée un décrochage avec le front de bâtisse ;

Considérant que cette surépaisseur ne déborde pas sur le domaine public, le bien possédant une zone de recul d'environ 6 m de profondeur ;

Considérant que la façade actuelle est recouverte d'enduit ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison de bout de rangée (3 façades) ;
Considérant que le front de bâtisse commençant avec la maison voisine de gauche est plus avancé que celui auquel appartient la maison faisant l'objet de la demande ;
Considérant que l'impact de la dérogation est relativement limité ;
Considérant que les caractéristiques de la façade et la présence d'une zone de recul permettent une isolation par l'extérieur ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est acceptable ;
Considérant que la façade est actuellement peinte en jaune clair avec des touches bordeaux sur les encadrements de châssis et le soubassement (incluant le garage) ;
Considérant que le projet prévoit une association de teinte plus contemporaine (blanc crème avec des touches de gris foncé) ;
Considérant que les nouveaux châssis présentent des divisions horizontales, respectant la modénature de la façade ; qu'ils respectent les matériaux (bois), teinte (naturelle) et tailles des châssis originels ;
Considérant que les modifications de la façade avant s'insèrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ; qu'elles sont acceptables ;
Considérant que le projet prévoit l'intégration de grilles de ventilations dans la façade avant ;
Considérant qu'aucune dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue (titre I, art. 10) n'est demandée ;
Considérant qu'il s'agit de dispositifs non acceptables en façade avant ;
Considérant qu'il convient de supprimer les grilles de ventilation en façade avant et de prévoir un système d'extraction d'air rejetant les gaz en toiture ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer les grilles de ventilation en façade avant et prévoir un système intérieur débouchant en toiture ou des dispositifs de type invisibles dans les nouveaux châssis.

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

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

3^{ème} OBJET

Dossier 17705 – Demande de Madame CABRITA ANDRATE DOS SANTOS pour construire deux lucarnes, aménager les combles et mettre en conformité la veranda d'une maison unifamiliale sis Avenue des Ablettes 3

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire deux lucarnes, aménager les combles et mettre en conformité la veranda d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 19/11/2020 au 03/12/2020, 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 : Monsieur et Madame CABRITA ANDRATE DOS SANTOS, les demandeurs, Madame BLUM, 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 deux lucarnes, aménager les combles et mettre en conformité la veranda d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée
- l'aménagement des combles en deux chambres et une salle de bain et la construction d'une lucarne sur chaque pente de la toiture
- la mise en conformité du remplacement de châssis en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19/11/2020 au 03/12/2020 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 la véranda dépasse celui de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que ce dépassement est d'environ 1,40 m ;

Considérant que le rez-de-chaussée atteint une profondeur totale de 11,40 m avec la véranda, ce qui n'est pas excessif ;

Considérant que la superficie de l'ensemble salon / salle à manger / cuisine du rez-de-chaussée atteint 36 m² ; qu'une extension au rez-de-chaussée permet d'agrandir l'espace utilisable par les occupants ;

Considérant que la véranda est entièrement vitrée, y compris sa partie supérieure ; qu'il n'y a pas lieu de considérer de perte de lumière pour les locaux habitables du rez-de-chaussée ;

Considérant que la réalisation de la véranda nécessite l'établissement d'un mur mitoyen d'environ 3 m de profondeur du côté droit (n°1) et la prolongation du mur d'1,4 m du côté gauche ;

Considérant que le bâtiment voisin de droite est une maison trois façades ; que cela réduit la sensation d'enclavement qui aurait pu être générée par la construction du mur mitoyen ;

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

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

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) en ce que, du côté du n°5, la véranda ne s'appuie pas sur un mur de 28 cm d'épaisseur établi à cheval sur la limite mitoyenne ;

Considérant que le support de la véranda est un demi mur de 14cm d'épaisseur ; que rien ne s'oppose à ce que ce mur soit doublé du côté du n°5 ;

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

Considérant que le nombre de chambres à coucher de la maison est porté à cinq, après aménagement de deux chambres supplémentaires dans les combles ; que le nombre de salles de bain est porté à deux ;
Considérant que l'habitabilité des chambres dans les combles (absence de dérogation aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme) est assurée par la construction de lucarnes ;
Considérant que les lucarnes créées tant à l'avant qu'à l'arrière de la toiture sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant qu'elles présentent une bonne intégration dans la toiture et s'insèrent relativement discrètement dans celle-ci ;
Considérant dès lors que l'aménagement de chambres dans les combles et la création de lucarnes sont acceptables ;
Considérant que tous les châssis de fenêtres en bois de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC ;
Considérant que les nouveaux châssis gardent les formes, divisions et couleurs des châssis originaux ;
Considérant que la porte d'entrée d'origine en bois est maintenue ;
Considérant que la porte de garage vitrée en bois est remplacée par une porte de garage sectionnelle en aluminium, de couleur blanche ; que cette modification est relativement discrète ;
Considérant que les modifications de la façade avant s'intègrent discrètement dans le cadre urbain environnant ; qu'elles sont acceptables ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable à la condition suivante :

- Prévoir du côté de l'immeuble du n°85 un mur mitoyen de 28 cm d'épaisseur.

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 refusée.

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

4^{ème} OBJET

Dossier 17529 – Demande de Monsieur BOUCHER pour mettre en conformité la division d'un atelier de photographie en un immeuble de deux logements sis Allée des Colzas 7

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **Mettre en conformité la division d'un atelier de photographie en un immeuble de deux logements**

ENQUETE : du **19/11/2020** au **03/12/2020**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
L'utilisation de la toiture plate comme terrasse à l'arrière du 1^{er} étage qui est source de nuisances (sonores, olfactives et visuelles) en intérieur d'ilot.

- MOTIFS :**
- dérogations à l'art.4 (profondeur de la construction), à l'art.6 (toiture - hauteur), à l'art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et l'art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur Grégoire de THIER, le réclamant.

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 division d'un atelier de photographie en un immeuble de deux logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de bureaux et d'un atelier d'orthopédie au rez-de-chaussée
- la mise en conformité de deux logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages

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 19/11/2020 au 03/12/2020 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'utilisation de la toiture plate comme terrasse à l'arrière du 1^{er} étage, ce qui est source de nuisances (sonores, olfactives et visuelles) en intérieur d'îlot ;

Considérant que la présente demande de mise en conformité porte sur une maison des années 30 dont les espaces intérieurs sont entièrement dédiés à une activité productive de biens immatériels (atelier de photographie) (PU10788 délivré en 1974) ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de bureaux et d'un atelier d'orthopédie au rez-de-chaussée (changement d'utilisation) ;

Considérant que 2 bureaux (12m² et 13m²) avec kitchenette (4m²) et salle de bain (4m²) et WC ont été aménagés à l'avant ; Qu'un atelier d'orthopédie a également été aménagé en extension de ce rez-de-chaussée ;

Considérant que la parcelle a une profondeur d'environ 43m ; Que les extensions abritant l'atelier d'orthopédie s'étalent jusqu'à une profondeur d'environ 33m ; Que le solde de la parcelle a été aménagé en une cour (d'environ 33m²) sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la parcelle est, dès lors, entièrement bâtie ;

Considérant, qu'en cela, 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 les extensions et la cour dépassent le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que la demande déroge, également, aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une superficie perméable (titre I, art.13) en ce que la totalité de la parcelle a été rendue imperméable ;

Considérant, qu'en situation de droit de 1974, la profondeur de l'ensemble des extensions du rez-de-chaussée était légèrement moins importante (environ 30 m de profondeur) ; Qu'un espace additionnel (d'environ 3m de profondeur) aux extensions déjà présentes a été réalisé afin de permettre l'activité menée dans l'atelier ; Qu'au vu des photos aériennes, ces gabarits semblent présents avant les années 90 ;

Considérant également que, outre l'atelier d'orthopédie, des bureaux ont été aménagés au rez-de-chaussée ; Que ni les plans, ni la note explicative ne précisent si ces bureaux sont accessoires à l'activité de l'atelier d'orthopédie ;

Considérant qu'il convient, dès lors, de préciser si les bureaux au rez-de-chaussée sont accessoires à l'atelier ;

Considérant, par ailleurs, que les plans de la situation de droit de 1948 (PU5678) indiquent la présence d'un jardin à la suite de l'atelier et que cette situation n'a pas été modifiée pour le PU de 1974 ;

Considérant qu'un jardin, à la place d'une cour, permettrait de retrouver une surface perméable sur la parcelle ; Qu'il convient dès lors de réaménager la cour en jardin avec au moins 50% de surface en pleine terre ;

Considérant de plus qu'au regard de la prescription particulière 2.5.1° du PRAS, seuls les actes et travaux relatifs aux logements, aux équipements et aux commerces (en liseré) peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant que le changement d'utilisation d'atelier de photographie en atelier d'orthopédie (plus de 100 m²) reste compatible avec la fonction principale de logement en zone d'habitation ;

Considérant par conséquent que les dérogations en matière de profondeur et de hauteur ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; Que dès lors 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 les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une superficie perméable (titre I, art.13) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'aménagement de deux logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages ,en lieu et place des locaux affectés à l'atelier de photographie (changement d'affectation), réalisés sans l'obtention de permis d'urbanisme ;

Considérant, qu'en situation de droit de 1974, ces deux étages étaient entièrement dédiés à l'activité de développement de photos ;

Considérant que la configuration des pièces ne répond pas au bon aménagement des lieux pour des logements : dans le logement du 1^{er} étage, passage par la salle de bain afin d'atteindre la cuisine ; dans le logement du 2^{ème} étage, la salle de bain n'est accessible que via la cage d'escalier et surtout les deux logements ne disposent de fenêtre que sur un aérât ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) et d'éclairement naturel (titre II, art.10) en ce que la superficie de la cuisine est inférieure à 8m² et en ce que la superficie nette éclairante des séjours n'équivaut pas à 1/5^{ème} de la superficie nette de plancher ;

Considérant que les pièces des deux logements présentent des superficies réduites (deux chambres de 9m², une salle de bain de 5 m², une cuisine de 7m²) ;

Considérant qu'aucun locaux communs, ni garage ne sont prévus ;

Considérant qu'il convient, dès lors, de ne prévoir qu'un seul logement en duplex et de réaménager les espaces en conséquence ;

Considérant également qu'une réclamation a été introduite en cours d'enquête publique mentionnant que la toiture plate est actuellement utilisée comme terrasse entraînant des nuisances en intérieur d'îlot ; Qu'il convient dès lors de mentionner le caractère inaccessible de la toiture plate (enclavée) du rez-de-chaussée dans le bâtiment principal et prévoir dès lors des garde-corps dans le plan des portes-vitrées y donnant accès ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II ; art.10) ne sont pas acceptables ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- ne prévoir qu'un seul logement en duplex aux étages
- réaménager la cour en jardin avec au moins 50% de surface en pleine terre ;
- mentionner le caractère inaccessible de la toiture plate (enclavée) du rez-de-chaussée dans le bâtiment principal et prévoir dès lors des garde-corps dans le plan des portes-vitrées y donnant accès
- préciser si les bureaux au rez-de-chaussée sont accessoires à l'atelier

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. Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une superficie perméable (titre I, art.13) sont, quant à elles, refusées.

5^{ème} OBJET

Dossier 17600 – Demande de Madame JACQUERIE pour démolir et reconstruire une extension, transformer une maison unifamiliale sis Chaussée de Wavre 1772

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	démolir et reconstruire une extension, transformer une maison unifamiliale
ENQUETE :	du 19/11/2020 au 03/12/2020 , 2 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement : <ul style="list-style-type: none">- les impacts visuels et sur la luminosité des parcelles voisines du nouveau bâtiment, lié à sa taille jugée trop importante (longueur, hauteur, volume général et lucarnes) et aux rehausses de murs mitoyens.- le manque d'intégration de la toiture et plus globalement du projet dans son environnement immédiat, tant dans le programme projeté (maison deux chambres) que dans les formes (matériaux contemporains)

- le statut du mur de l'annexe isolée actuelle, en ce qui concerne la mitoyenneté

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation aux art.4 (profondeur de la construction), 6 (toiture – hauteur) et 12 (aménagement des zones de cours et jardin) du titre I du RRU
- Dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)

AUDITION :

Madame JACQUERIE, la demanderesse et son représentant, Madame LEJUSTE, l'architecte et sa collaboratrice, Monsieur et Madame MONTEYNE – LAURENT et Madame MONTON, les réclamants ainsi que Maître DE FOY, conseil des réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis.
