



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

01/04/2021

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Madame BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame CORE, membre BDU-DMS
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire
Madame A. MASI, responsable de service
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Madame de VOS, Echevine, Service Environneent

1^{er} OBJET

Dossier 17751 – Demande de Monsieur et Madame TADDOUT - EL BADRI pour mettre en conformité la suppression d'un commerce, l'aménagement d'une cour et d'un grenier et modifier la façade avant d'une maison unifamiliale, Chaussée de Wavre 1818

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité la suppression d'un commerce, l'aménagement d'une cour et d'un grenier et modifier la façade avant d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** Du **04/03/2021** au **18/03/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elles concerne principalement :
- La végétalisation de la toiture plate de la remise dans la zone de cour et jardin et la reprise des eaux pluviales de ladite remise
- 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), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur TADDOUT, le demandeur, Monsieur DERAMAY, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la suppression d'un commerce, l'aménagement d'une cour et d'un grenier et modifier la façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité de la construction d'une remise avec préau et de l'aménagement de la zone de cours et jardins
- La mise en conformité de la suppression d'un commerce et de l'aménagement du grenier en chambres, la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- La modification de la façade avant (revêtement, châssis, baie)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/03/2021 au 18/03/2021 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la végétalisation de la toiture plate de la remise dans la zone de cours et jardins et la reprise des eaux pluviales de ladite remise ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce qu'une construction (le préau de la remise) est établie à plus des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que l'implantation de ce bâtiment accessoire en zone de cour et jardin déroge également à l'art. 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardins n'est pas perméable, plantée et de pleine terre sur au moins la moitié de sa surface ; que le préau de la remise participe à cette dérogation ;

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

Considérant que la remise et le préau sont présents depuis 1953, d'après les photographies aériennes présentes sur BruGIS ;

Considérant que la question concernant le problème d'écoulement des eaux depuis la gouttière de la remise relève du droit civil ; qu'il ne revient pas à la commission de concertation de trancher ce genre de litige ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont acceptables ;

Considérant que le bien consiste en situation de droit en une maison d'habitation avec commerce accessoire au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit la suppression du commerce accessoire et le réaménagement du bien en une maison unifamiliale classique ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une extension de 4 m de profondeur agrandissant le séjour est prévue ;

Considérant que cette extension présente une fenêtre de toit ; qu'ainsi le nouveau séjour bénéficie d'un apport conséquent de lumière naturelle ;

Considérant que deux chambres sont aménagées dans le grenier ;

Considérant que la demande concerne également la mise en conformité d'une lucarne dans la pente avant de la toiture ;

Considérant que la lucarne est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière (titre I, art. 6) ; qu'elle présente une bonne intégration dans la toiture ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce que la chambre 3 dans le grenier a une surface de 8,7 m² ;

Considérant qu'il s'agit de la seule dérogation au titre II du projet ;

Considérant que la dérogation est minimale ;

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

Considérant que le réaménagement des espaces intérieurs du bâtiment est acceptable ;

Considérant que la façade avant présente différentes transformations, à savoir la modification du revêtement en brique par un cimentage gris clair et le remplacement des châssis ;

Considérant que les allèges existantes de la vitrine commerciale sont supprimées et qu'un nouveau châssis découpé en cinq morceaux verticaux est placé dans la baie du rez-de-chaussée ;
Considérant que ce châssis présente des parties en vitrage clair et d'autres en vitrage translucide ;
Considérant que cette composition de façade est inadéquate au regard de la nouvelle utilisation du rez-de-chaussée ;
Considérant que le projet prévoit de supprimer le revêtement en briquette de la façade avant et de le remplacer par un cimentage gris ; que les châssis en bois sont remplacés par des châssis en PVC blanc intégrant un caisson à volet dans leur partie supérieure ;
Considérant que la somme de ces modifications a pour conséquence que la façade ne s'intègre pas dans le cadre urbain environnant ;
Considérant qu'il convient de prévoir une composition de façade en rapport avec la nouvelle utilisation du rez-de-chaussée ;
Considérant que les châssis devront être alignés en hauteur avec ceux de la maison voisine de gauche ;
Considérant que l'ensemble des menuiseries de la façade avant devront présenter une homogénéité de couleur ;
Considérant que le remplacement des briquettes de façade par un cimentage n'est acceptable qu'en corrélation avec la pose d'un isolant à partir du premier étage ;
Considérant que cela requerra cependant la tenue d'une nouvelle enquête publique en vertu de l'art. 3 du titre I du RRU (implantation de la façade avant) ;
Considérant que sans travaux d'isolation, il convient de conserver un revêtement en briquette ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable unanime aux conditions suivantes :

- Proposer au rez-de-chaussée une composition de façade en rapport avec la nouvelle utilisation du rez-de-chaussée, avec une allège sous les châssis et une homogénéité de couleur dans les menuiseries
- Conserver un revêtement en briquettes pour la façade avant ou prévoir un cimentage sur isolant, au-dessus de 2,5 m de hauteur (une nouvelle enquête publique sera requise)

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), d'aménagement des cours et jardin (titre I, art. 12), de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) et de superficies minimales (titre II, art. 3) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 17726 – Demande de certificat d'urbanisme de la S.A. GODDARD LOYD pour construire trois maisons unifamiliales mitoyennes, chaussée de Watermael

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **construire trois maisons unifamiliales mitoyennes**

ENQUETE : du **04/03/2021** au **18/03/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- Des questions concernant la mitoyenneté avec le bien sis au n°61 de la chaussée de Watermael et l'isolation (thermique et sonore) du mur mitoyen
- Des inquiétudes concernant des vues directes depuis les terrasses prévues et la perte d'intimité qui en découle. Il est demandé de réduire la profondeur de la terrasse ou de prévoir un brise-vue
- L'installation de trois garages privés et la perte d'espace public ainsi que la pression sur le stationnement en voirie qui en découlera
- La tenue du chantier (durée, plages horaires, nuisances et dégâts occasionnés par les travaux)

MOTIFS :

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur Pierre VERLINDEN, le demandeur, Monsieur VAN EETVELDE, 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 trois maisons unifamiliales mitoyennes ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/03/2021 au 18/03/2021 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- Des questions concernant la mitoyenneté avec le bien sis au n°61 de la chaussée de Watermael et l'isolation (thermique et sonore) du mur mitoyen
- Des inquiétudes concernant des vues directes depuis les terrasses prévues et la perte d'intimité qui en découle. Il est demandé de réduire la profondeur de la terrasse ou de prévoir un brise-vue
- L'installation de trois garages privés et la perte d'espace public ainsi que la pression sur le stationnement en voirie qui en découlera
- La tenue du chantier (durée, plages horaires, nuisances et dégâts occasionnés par les travaux)

Considérant que les questions liées à la tenue du chantier et à la mitoyenneté ne relèvent pas de la compétence de la commission de concertation ;

Considérant que la construction de maisons unifamiliales est conforme aux affectations prévues en zone d'habitation ;

Considérant également que la rue comporte essentiellement des bâtiments analogues (maisons unifamiliales) ; que le gabarit projeté pour les maisons est similaire à celui des bâtiments alentours ;

Considérant cependant que la disposition des accès des rez-de-chaussée est de nature à empêcher le stationnement en voirie sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant qu'il convient d'intervertir au minimum un garage et une entrée afin d'accoler deux garages entre eux, ce qui permettra d'amoindrir l'impact du projet sur le stationnement en voirie ;

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 les entrées sont implantées en retrait de l'alignement de façon à créer un porche ;

Considérant que ce genre d'aménagement peut être de nature à générer des nuisances (dépôt d'immondice, ...) ;

Considérant néanmoins qu'un porche présente des avantages (abri contre les intempéries, esthétique de la façade,...) ;

Considérant également que cet élément pourrait être modifié lors des demandes de permis à venir sans nécessiter d'enquête publique ni d'avis de la commission de concertation ;

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 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 avant en retrait au dernier étage dépasse en hauteur la façade mitoyenne la plus haute ;

Considérant que ce dépassement est dû au choix d'une toiture plate pour le dernier niveau ;

Considérant que les bâtiments voisins présentent des toitures à deux pentes ; que le dernier niveau projeté ne s'intègre pas dans le cadre urbain environnant ;

Considérant qu'il convient de prévoir une toiture à deux pentes (avec éventuellement des lucarnes à l'arrière) au dernier niveau de chaque maison ;

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

Considérant que 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 terrasses du premier et du deuxième étage dépassent le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que les terrasses du dernier étage peuvent générer des vues plongeantes sur les terrains alentours ;

Considérant que ces terrasses sont accessoires aux chambres du dernier niveau ; qu'elles sont implantées jusqu'au droit de la façade arrière ;

Considérant qu'il convient d'observer un retrait de 60 cm avec le bord de la façade arrière pour leur implantation ;

Considérant par conséquent qu'ainsi réduites, les terrasses du dernier niveau ne sont pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les terrasses du premier étage sont quant à elles déjà implantées en retrait du bord de la façade arrière ;

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

Avis favorable unanime aux conditions suivantes :

- Disposer les garages de sorte à ne pas complètement empêcher le stationnement en voirie sur toute la largeur de la parcelle (il convient d'intervertir l'entrée et le garage soit de la maison de gauche, soit de la maison du milieu, soit des deux maisons afin d'accoler les deux garages l'un à côté de l'autre)
- Prévoir, au dernier niveau, une toiture en pente (avec éventuellement des lucarnes conformes aux prescriptions en vigueur à l'arrière) ainsi qu'un retrait par rapport à la façade arrière pour les terrasses (0,6 m)

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3), 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.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) est refusée.

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

3^{ème} OBJET

Dossier 17761 – Demande de la S.A. GODDARD LOYD pour rehausser un immeuble à appartements sis avenue Gabriel Emile Lebon 9

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rehausser un immeuble à appartements

ENQUETE : du **04/03/2021** au **18/03/2021**, deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- L'impact du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines, le gabarit actuel de l'immeuble étant déjà supérieur aux autres bâtiments de l'îlot et implanté sur un point culminant
- La création de vues plongeantes, à l'endroit où l'îlot est le plus étroit

MOTIFS :

- dérogations aux art.6 (toiture - hauteur) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

AUDITION : Pierre VERLINDEN, le demandeur, Monsieur VAN EETVELDE, 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 rehausser un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'un étage supplémentaire afin d'y aménager un logement et des terrasses ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/03/2021 au 18/03/2021 et que deux lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- L'impact du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines, le gabarit actuel de l'immeuble étant déjà supérieur aux autres bâtiments de l'îlot et implanté sur un point culminant
- La création de vues plongeantes, à l'endroit où l'îlot est le plus étroit

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 dépasse le profil mitoyen le plus haut d'environ 40 cm ; qu'il dépasse également le profil mitoyen le moins haut de plus de 3 m ;

Considérant que l'immeuble faisant l'objet de la demande est l'immeuble le plus haut de l'îlot, à l'exception de son voisin de gauche ;

Considérant que, selon le dernier permis d'urbanisme accordé pour le bien (dossier 9200, daté de 1963), le dernier étage du voisin de gauche n'a qu'une vocation de grenier ; que le volume n'a été accepté qu'afin de masquer les dispositifs dépassant la toiture ;

Considérant qu'à l'exception du bâtiment voisin de gauche, le bâtiment faisant l'objet de la demande est le seul de son îlot à présenter un gabarit important, les autres bâtiments particuliers n'excédant pas trois niveaux (sans compter les combles) au-dessus du rez-de-chaussée ;

Considérant que toute rehausse aura pour effet de prolonger les ombres projetées par le bâtiment ;

Considérant que l'aménagement d'un logement et d'une terrasse à l'arrière génère des vues plongeantes sur les propriétés voisines, vu la hauteur importante de ces aménagements ;

Considérant que, bien qu'étant le second bâtiment le plus haut de l'îlot, le bien est presque implanté à l'endroit le plus étroit dudit îlot ; que cela aggrave les nuisances citées plus haut ;

Considérant par conséquent que la rehausse du bâtiment et l'aménagement d'un logement dans le niveau rehaussé est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant également que de l'autre côté de l'avenue Gabriel Emile Lebon, plusieurs bâtiments (n°4 à 18) au gabarit identique à celui faisant l'objet de la présente demande (R+5) sont établis ;

Considérant qu'il y a donc une certaine homogénéité dans cette section, que la rehausse du bâtiment tendrait à rompre ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la surface de la nouvelle toiture plate dépasse 100 m² mais qu'aucun dispositif de type « toiture verte » n'est prévu ;

Considérant que la motivation de la demande de dérogation présente la difficulté d'accès et d'entretien de la toiture plate par la copropriété, le conflit entre le placement de panneaux solaires et celui d'une toiture verte, et le fait que le taux d'imperméabilisation de la parcelle n'est pas agrandi ;

Considérant qu'on ne voit pas bien en quoi consisterait la difficulté d'accès, dès lors qu'il est dans l'intérêt de l'occupant de dernier étage que la toiture soit entretenue, soit par la copropriété soit par ses propres soins ;

Considérant qu'il est techniquement envisageable de placer des panneaux solaires sur une toiture verte ; que cela n'entrave a priori pas le fonctionnement de la toiture verte à moins qu'elle soit entièrement recouverte par les panneaux, ce qui n'est pas ici le cas ;

Considérant donc que la dérogation en matière de maintien d'une surface perméable n'est pas suffisamment motivée ;

Considérant qu'il ressort des discussions en commission de concertation que la réalisation d'une toiture verte n'est en fait pas envisagée pour des raisons structurelles, le niveau supplémentaire étant prévu avec une ossature légère incapable de supporter correctement le poids d'une toiture verte ;

Considérant que cela participe à démontrer l'inopportunité du projet, les désagréments et nuisances causés par la rehausse ne pouvant pas être au moins en partie compensés par une amélioration des qualités urbanistiques ou environnementales du bâtiment ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) n'est pas acceptable ;

Avis défavorable.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) ne sont pas octroyées et le permis d'urbanisme doit être refusé.

4^{ème} OBJET

Dossier 17692 – Demande de Monsieur CARLIER d'ODEIGNE pour mettre une maison unifamiliale en conformité sis Chaussée de Tervuren 45 A

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **mettre une maison unifamiliale en conformité**
- ENQUETE :** Néant. Uniquement pour avis
- MOTIFS :**
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur BEYAERT, le nouveau propriétaire, Monsieur du BOIS d'ENGHIEN, 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 une maison unifamiliale en conformité ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de l'implantation de la maison
- la mise en conformité de la réalisation d'une lucarne en toiture arrière
- la mise en conformité de la mise à niveau du jardin
- la mise en conformité de modifications 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 la situation existante de droit du bien est celle de 1931 pour la construction de la maison unifamiliale (PU 3305) ;

Considérant que la présente demande porte sur la mise en conformité de diverses modifications apportées, au cours des années, au bien ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de l'implantation de la maison ;

Considérant qu'une partie de la façade avant est implantée en retrait par rapport à la voie publique ;

Considérant qu'une partie de la toiture, ayant suivi l'alignement, a également été modifiée ; que cette partie de la toiture est de type toiture plate ;

Considérant que ces modifications datent de la construction de la maison, suite à la délivrance du permis initial, en 1931 ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'ajout d'une lucarne en toiture arrière ;

Considérant que cette lucarne est de taille restreinte et conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'au vue des photos aériennes de l'époque, cette lucarne semble dater des années 1990 ;

Considérant que la demande porte également sur quelques modifications intérieures (modification de la taille des pièces de séjour) ;

Considérant qu'un demi sous-sol a également été créé ; que ce demi sous-sol abrite une cuisine et un coin petit-déjeuner ;

Considérant que la demande déroge en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que cette hauteur n'atteint pas 2,50 m ;

Considérant que la hauteur sous plafond est comprise entre 2,12m et 2,19 m ;

Considérant que le déficit reste minime et que ces pièces ne sont pas utilisées comme pièces de séjour ;

Considérant que les pièces de séjour se situent au rez-de-chaussée et sont lumineuses et confortables ;

Considérant dès lors que la dérogation en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est acceptable ;

Considérant que la demande porte sur la mise à niveau du jardin par rapport à la maison ;

Considérant que le jardin, transformé en cour, a été mis à niveau de manière à créer un espace de plain-pied avec la cuisine et de créer un accès vers cette cour plus aisé ;

Considérant que la demande porte enfin sur la mise en conformité des modifications des menuiseries de la façade avant ;

Considérant que les ouvertures, les châssis et la disposition de la porte d'entrée ont été modifiés pour être adaptés à la modification de l'alignement de la façade ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries est en bois ;

Considérant que ces modifications datant de la construction de la maison s'intègrent relativement bien au style architectural du bien ;

Considérant que l'ensemble des modifications à mettre en conformité ne porte pas préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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, le permis d'urbanisme peut être délivré.

5^{ème} OBJET

Dossier 17755 – Demande de Monsieur et Madame LANGOUCHE-BUYCK pour créer un duplex, rehausser la toiture existante, remplacer la véranda existante à l'arrière de la pharmacie par une annexe et mettre le bien en conformité, chaussée de Wavre 1414

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 : **créer un duplex, rehausser la toiture existante, remplacer la véranda existante à l'arrière de la pharmacie par une annexe et mettre le bien en conformité**

ENQUETE : du **04/03/2021** au **18/03/2021**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur LANGOUCHE, le demandeur, Monsieur VANWINDEKENS, 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, avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de créer un duplex, rehausser la toiture existante, remplacer la véranda existante à l'arrière de la pharmacie par une extension et mettre le bien en conformité ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- La mise en conformité d'un auvent et des transformations intérieures du premier étage (division d'une chambre en une chambre et un bureau)
- La rehausse du bâtiment et l'aménagement d'un duplex dans les deux derniers niveaux

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/03/2021 au 18/03/2021 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 l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que ce dépassement est d'environ 5,5 m ;

Considérant que, vu la déclivité du terrain à cet endroit, cette extension se situe en partie sous le niveau du sol des propriétés voisines ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager une toiture verte sur cette extension ;

Considérant que la cour dont la taille se voit réduite n'est pas liée à un logement mais au commerce du rez-de-chaussée ;

Considérant par conséquent que l'extension du rez-de-chaussée 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) liées à l'extension du rez-de-chaussée sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'auvent placé à l'arrière du premier étage dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant qu'il s'agit d'un simple toit et pas d'une structure fermée ;

Considérant que cet auvent permet d'abriter des intempéries une portion de la terrasse sise à l'arrière du séjour ;

Considérant l'absence de rehausse du mur mitoyen sur lequel cet auvent s'appuie ;

Considérant par conséquent que l'auvent 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) liées à l'auvent sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce que le logement du premier étage ne présente aucune chambre de plus de 14 m² ;

Considérant que cette situation résulte du réaménagement du logement (inversion des espaces jour et espaces nuits) ainsi que de l'aménagement d'un bureau dans le logement ;

Considérant qu'il convient de supprimer le bureau afin d'agrandir les chambres de façon à présenter un logement conforme aux prescriptions en vigueur en matière de superficies minimales ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) n'est pas acceptable ;
Considérant que la demande tend également à rehausser d'un niveau le bâtiment existant ;
Considérant que le profil de cette rehausse se calque sur celui de la toiture du bâtiment voisin de gauche ;
Considérant que cette rehausse trapézoïdale présente une lucarne à l'avant et une lucarne à l'arrière ;
Considérant que la lucarne avant comprend un châssis fixe et un châssis à double ouvrant ;
Considérant que la façade avant présente à chaque étage trois châssis de dimensions identiques ;
Considérant qu'il convient de prolonger la cohérence développée en façade avant jusque dans les châssis de la lucarne et de diviser en trois parties égales ces derniers ;
Considérant que les deux derniers niveaux seront réunis en un duplex, avec les locaux de nuit au niveau inférieur et les locaux de jour sous les combles ;
Considérant cependant qu'une chambre est placée sous les combles à côté du living ; que cela nécessite le placement d'une cloison aboutissant entre les ouvrants du châssis de droite ;
Considérant que ledit châssis sera modifié, conformément à ce qui est demandé plus haut ;
Considérant que le niveau inférieur présente un bureau de plus de 9 m² à côté des chambres ;
Considérant qu'il convient d'invertir le bureau du niveau inférieur et la chambre du niveau supérieur ; qu'ainsi tous les locaux de nuit se trouveront au niveau inférieur ;
Considérant qu'un autre type de séparation qu'une cloison fixe peut être envisagée pour délimiter l'espace bureau ; que l'aménagement d'un bureau est également moins contraignant que celui d'une chambre en terme de superficie minimale et de surface nette éclairante ;
Considérant que le dessin de l'élévation arrière montre au dernier niveau une terrasse accessible sur toute la largeur du bâtiment ; que cela est contraire aux informations reprises dans la vue en plan et qu'il convient de corriger le dessin du garde-corps en conséquence ;
Vu l'avis favorable CP.2021.0198/1/CAP/vh du 19/03/2021 du SIAMU ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer le bureau du logement du premier étage pour agrandir les chambres
- diviser en parties égales le châssis de la lucarne avant
- inverser la chambre du quatrième étage avec le bureau du troisième étage et prévoir un aménagement de ce dernier en conséquence, eu égard notamment à la modification demandée concernant le châssis de la lucarne avant
- corriger le dessin du garde-corps de la terrasse du dernier niveau dans l'élévation arrière

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

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) est refusée.

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

6^{ème} OBJET

Dossier PUB/134 – Demande de la S.R.L. CLEAR CHANNEL pour maintenir un dispositif publicitaire de 2m² éclairé sur le pilier n°8 du viaduc sis avenue Herrmann Debroux

ZONE : au PRAS : zone de voirie, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : **maintenir un dispositif publicitaire de 2m² éclairé sur le pilier n°8 du viaduc**

ENQUETE : Néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : - dérogation à l'art.31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité)

AUDITION : Monsieur MOERMAN, représentant le demandeur

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

7^{ème} OBJET

Dossier PUB/133 – Demande de la S.R.L. CLEAR CHANNEL pour maintenir un support publicitaire de 2m² éclairé sur le pilier n°7 du viaduc sis avenue Herrmann Debroux

ZONE : au PRAS : zone de voirie et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
au RRU : zone interdite

DESCRIPTION : maintenir un support publicitaire de 2m² éclairé sur le pilier n°7 du viaduc

ENQUETE : Néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : dérogation à l'art. 31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique)

AUDITION : Mr MOERMAN, représentant le demandeur

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

8^{ème} OBJET

Dossier PUB/137 – Demande de S.R.L. CLEAR CHANNEL pour maintenir un support publicitaire de 2m² éclairé sur le pilier n°6 du viaduc sis avenue Herrmann Debroux

ZONE : au PRAS : zone de voirie et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
au RRU : zone interdite

DESCRIPTION : maintenir un support publicitaire de 2m² éclairé sur le pilier n°6 du viaduc

ENQUETE : Néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : dérogation à l'art. 31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique)

AUDITION : Mr MOERMAN, représentant le demandeur

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

9^{ème} OBJET

Dossier PUB/129 – Demande de S.R.L. CLEAR CHANNEL pour implanter un panneau d'affichage rétro-éclairé de 8 m² sis chaussée de Wavre angle avenue des Frères Goemaere (sous le viaduc)

ZONE : au PRAS : zone de voirie, le long d'un espace structurant
au RRU : zone interdite

DESCRIPTION : implanter un panneau d'affichage rétro-éclairé de 8 m²

ENQUETE : Néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : dérogation à l'art. 31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique)

AUDITION : Mr MOERMAN, représentant le demandeur

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

10^{ème} OBJET

Dossier PUB/135 – Demande de S.R.L. CLEAR CHANNEL pour maintenir un dispositif publicitaire de 2 m² éclairé sur le pilier n°9 du viaduc sis avenue Herrmann Debroux

ZONE : au PRAS : zone de voirie et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
au RRU : zone interdite

DESCRIPTION : maintenir un support publicitaire de 2m² éclairé sur le pilier n°9 du viaduc

ENQUETE : Néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : dérogation à l'art. 31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique)

AUDITION : Mr MOERMAN, représentant le demandeur

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

11^{ème} OBJET

Dossier PUB/130 – Demande de S.R.L. CLEAR CHANNEL pour maintenir un support publicitaire de 2m² sur le pilier n°5 du viaduc sis avenue Herrmann Debrox (angle boulevard du Souverain)

ZONE : au PRAS : zone de voirie et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
au RRU : zone interdite

DESCRIPTION : maintenir un support publicitaire de 2m² sur le pilier n°5 du viaduc

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : dérogation à l'art. 31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique)

AUDITION : Mr MOERMAN, représentant le demandeur

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

12^{ème} OBJET

Dossier PUB/136 – Demande de S.R.L. CLEAR CHANNEL pour maintenir un dispositif publicitaire de 2 m² éclairé sur le pilier n°10 du viaduc sis avenue Herrmann Debrox

ZONE : au PRAS : zone de voirie et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
au RRU : zone interdite

DESCRIPTION : maintenir un support publicitaire de 2m² éclairé sur le pilier n°10 du viaduc

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : dérogation à l'art. 31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique)

AUDITION : Mr MOERMAN, représentant le demandeur

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

13^{ème} OBJET

Dossier PUB/132 – Demande de S.R.L. CLEAR CHANNEL pour maintenir un support publicitaire de 2m² éclairé sur le pilier n°4 du viaduc sis avenue Gustave Demey/boulevard du Souverain

ZONE : au PRAS : zone de voirie et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
au RRU : zone interdite

DESCRIPTION : maintenir un support publicitaire de 2m² éclairé sur le pilier n°4 du viaduc

ENQUETE : Néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : dérogation à l'art. 31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique)

AUDITION : Mr MOERMAN, représentant le demandeur

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

14^{ème} OBJET

Dossier 17760 – Demande de Monsieur et Madame PEREAU-SALLETS pour mettre en conformité et agrandir une maison unifamiliale sise allée des Colzas 21

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur PEREAU, le demandeur, Madame DASSARGUES, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages (du côté du mitoyen de gauche)
- la création et l'aménagement d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage (du côté du mitoyen de droite)
- la mise en conformité de modifications 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 la demande porte sur une maison unifamiliale de 1909 ; que la situation existante de droit du bien est celle de la construction de la maison ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages (du côté du mitoyen de gauche) ;

Considérant qu'en situation existante de droit, la maison comportait des petits volumes à l'arrière du rez-de-chaussée comprenant laverie, citerne et WC extérieur ;

Considérant que ces petits volumes ont été démontés pour construire une extensions sur 3 niveaux et ouvrir le rez-de-chaussée au jardin ;

Considérant que cette extension a permis l'installation d'une salle de bain, toilette et cuisine ;

Considérant qu'au vu des photos aériennes de l'époque, cette extension sur 3 niveaux semble dater des années 1930 ;

Considérant que cette extension est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande porte également sur la création et l'aménagement d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage (du côté du mitoyen de droite) ;

Considérant qu'actuellement une verrière est placée à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, du côté du mitoyen de droite ;

Considérant que le projet a pour objectif de retirer cette verrière et de construire un volume vitré afin de relier le bureau à l'étage avec le séjour ;

Considérant que ce nouveau volume s'inscrit dans le volume existant de la verrière ; qu'il ne nécessite pas de rehausse de mitoyens ;

Considérant que ce nouveau volume est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'ensemble de ces extensions ont pour objectif de créer des espaces de vie plus lumineux et plus confortables ; qu'ils ne portent pas préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la maison unifamiliale dispose d'une zone de cours et jardins profonde ;

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

Considérant que la division des châssis a été modifiée depuis la situation existante de droit ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée sont en bois de ton crème ;

Considérant que l'ensemble des motifs d'origine a été conservé ;

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, le permis d'urbanisme peut être délivré.

15^{ème} OBJET

Dossier 17734 – Demande de Monsieur HAXHE pour construire un volume en toiture d'un immeuble de trois logements et aménager une terrasse avenue Charles Madoux 87.

| | |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONE : | au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et e long d'un espace structurant. |
| DESCRIPTION : | construire un volume en toiture d'un immeuble de trois logements et aménager une terrasse. |
| ENQUETE : | du 04/03/2021 au 18/03/2021 . Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement : <ul style="list-style-type: none">• la rehausse à l'arrière engendrera un effet de cloisonnement au 85, d'autant plus que le 83 dépasse déjà en profondeur.• la vue directe depuis la fenêtre de toit du n°85 vers la rehausse projetée• la rehausse envisagée sur la cheminée du n°85 nécessite quelques précisions. |

MOTIFS : - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

AUDITION : Monsieur HAXHE, le demandeur, Monsieur VRANCKX, l'architecte.

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, avec point de variation de mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 construire un volume en toiture d'un immeuble de trois logements et aménager une terrasse;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'un volume en toiture d'un immeuble à appartements en vue de réaliser un duplex avec l'appartement du 2^{ème} étage.
- L'aménagement d'une terrasse autour du nouveau volume construit .

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/03/2021 au 18/03/2021 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- la rehausse du n°87 qui engendrera un effet de cloisonnement au 85, d'autant plus que le 83 dépasse déjà en profondeur.
- la vue directe depuis la fenêtre de toit du n°85 vers la rehausse projetée
- la rehausse envisagée sur la cheminée du n°85 nécessite quelques précisions.

Considérant que la demande porte sur la construction d'un nouveau volume sur la toiture d'un immeuble de trois appartements R+2 +toiture plate, situé au croisement de l'avenue Charles Madoux (n°87) et rue de la Molinee ;

Considérant que le projet prévoit de construire un volume sur la toiture plate pour augmenter les espaces de vie de l'appartement du 2^{ème} étage en le transformant en duplex;

Considérant la modification des espaces de vie existants du 2^{ème} étage de l'immeuble ;

Considérant que le programme propose de modifier la réalisation au 2^{ème} étage de deux chambres et d'une salle d'eau distribuées par un hall de nuit;

Considérant également la création au 2^{ème} étage d'une cuisine ouverte sur la salle à manger ;

Considérant la construction de l'escalier menant à l'étage ;

Considérant l'aménagement d'un salon (25,27 m²), d'un bureau (5,13 m²) et d'un WC dans le nouveau volume construit ;

Considérant que la façade est rehaussée de 2,95 m par rapport au niveau de la toiture existante ;

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 hauteur de la façade dépasse de 4,33 m la hauteur de la façade du voisin situé au n°85 avenue Charles Madoux;

Considérant que les matériaux utilisés pour la nouvelle construction sont, un bardage horizontal en bois thermo traité sur les façades, des panneaux de fibre ciment pour la corniche et des garde-corps en métal galvanisé pour la terrasse;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une terrasse autour du nouveau volume construit;

Considérant l'installation d'un bac à plantes du côté droit de la façade organisant un recul de la terrasse de 3m par rapport au mitoyen du n°85 avenue Charles Madoux ;

Considérant que la terrasse située du côté de l'avenue Charles Madoux a une largeur de 2,60 m ;

Considérant, qu'à l'endroit le plus étroit de la façade situé rue de la Molinee, la largeur de la terrasse est de 1,90m ;

Considérant l'installation d'un bac à plantes sur tout le long du mitoyen du n° 36 rue de la Molinee;

Considérant que la terrasse projetée est aménagée de manière à respecter le code civil en matière de vues directes ;
Considérant toutefois que le volume supplémentaire prévu est aligné avenue Charles-Madoux mais ne respecte pas le tracé de la façade côté rue de la Molignée et la courbe existante à l'angle des deux rues ;
Considérant qu'il y a lieu de concevoir un volume supplémentaire prévu est aligné côté avenue Charles-Madoux mais ne respecte pas le tracé de la façade côté rue des Molignée et la courbe existante à l'angle des deux rues ;
Considérant que le pourtour débordant de la toiture de l'extension présente une face visible de 40 cm de hauteur ;
Considérant qu'il y a lieu de concevoir un volume mieux intégré aux caractéristiques architecturales de l'immeuble en respectant mieux le tracé des façades et de rendre plus discret le pourtour débordant de la toiture de l'extension ;
Considérant l'impact important du nouveau volume sur l'intérieur de l'îlot et sur le voisin du n°85 avenue Charles Madoux, il est préférable de diminuer l'emprise de l'espace bureau prévu dans le programme ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;
Considérant qu'il est préférable de diminuer l'impact du nouveau volume construit en toiture en diminuant la taille de l'espace de bureau ;
Vu l'avis du SIAMU portant les références: T.2007.0868/5/APM/dd et figurant dans le dossier ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- implanter la façade du nouveau volume parallèlement à la façade de la rue de la Molignée et prévoir un raccord courbe en harmonie avec la courbe située au croisement des deux rues.
- affiner nettement la bordure visible du dépassement de toiture en prévoyant une épaisseur de 15 à 20 cm.
- réduire le volume du bureau prévu en toiture côté avenue Charles-Madoux 85 en supprimant une surface rectangulaire d'environ 1 m sur 2,40 m (s'aligner sur le vide existant côté rue des Molignée n°36 et sur la cheminée existante côté avenue Charles-Madoux n°85).

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) 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.

16^{ème} OBJET

Dossier 17828 – Demande de Monsieur et Madame TAHIRAJ-FERNANDEZ pour aménager une piscine en zone de cours et jardins d'un immeuble mixte sis boulevard du Souverain 105 - 107

ZONE : au PRAS : zones d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : aménager une piscine en zone de cours et jardins d'un immeuble mixte

ENQUETE : du **04/03/2021** au **18/03/2021**. 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)

AUDITION : Monsieur et Madame TAHIRAJ-FERNANDEZ, les demandeurs

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

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de aménager une piscine en zone de cours et jardins d'un immeuble mixte ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/03/2021 au 18/03/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la demande porte sur la construction d'une piscine en zone de cours et jardins d'un immeuble mixte ;

Considérant que la piscine projetée sera d'une superficie de 36 m² ;

Considérant qu'une terrasse en bois perméable de 12 m² attenant à la piscine sera également construite ;

Considérant que la piscine est implantée à 2m de la limite mitoyenne de gauche et à plus de 2m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que les équipements techniques (pompes à chaleur, filtres, etc.) seront regroupés dans un cabanon technique en bois (situé en contrebas) d'une hauteur de 2,50 m et d'une superficie de 4 m² situé en zone de cours et jardins ;

Considérant que l'immeuble dispose d'une importante zone de cours et jardins de 500 m² ;

Considérant, en outre, que la piscine est un équipement usuel dans une zone d'habitation, que, tel que prévu, cet équipement n'est pas de nature à mettre en péril les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que ces modifications agrémentent l'usage et le confort du jardin ;

Considérant qu'une surface perméable suffisante est maintenue ;

Considérant que la Commission évoque la possibilité de prévoir un système de filtration non chloré (par exemple électrolyse au sel) et considère que ce serait souhaitable, sans pour autant l'imposer, vu la non proximité immédiate avec une zone Natura 2000 ;

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré.

Dossier 17785 – Aanvraag van Mijnheer en Mevrouw LECHAUDE-CASTEL voor het bouwen van een zwemvijver in het gebied van koeren en tuinen van een driegevel ééngezinswoning, Jean Van Horenbeecklaan 62

GEBIED : in het GBP : woongebied met residentieel karakter
in het BBP : het goed bevindt zich niet in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (BBP).

BESCHRIJVING : **het bouwen van een zwemvijver in het gebied van koeren en tuinen van een driegevel ééngezinswoning**

ONDERZOEK : van **04/03/2021** tot **18/03/2021**. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

MOTIEVEN :

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- afwijking op art.12 van titel I van de GSV (inrichting van de koer - en tuingebieden)

AUDITIE : Mijnheer en Mevrouw LECHAUDE-CASTEL, de aanvragers, en Mijnheer ROEL, de architect.

Na een gedachtewisseling, brengt de overlegcommissie het volgend advies uit :

Overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied met residentieel karakter, van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd ;

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een zwemvijver in het gebied van koeren en tuinen van een driegevel ééngezinswoning betreft ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 04/03/2021 tot 18/03/2021 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbare onderzoek ;

Overwegende dat het project in het bouwen van een zwemvijver in het gebied van koeren en tuinen bestaat ;

Overwegende dat het ontwerp van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige inrichting van de koer - en tuingebieden (titel I, art. 12) afwijkt daar waar de aanleg van een zwembad niet bevorderlijk is voor de ontwikkeling van de flora ;

Overwegende dat de zwemvijver een oppervlakte van 28,4 m² zal hebben;

Overwegende dat de zwemvijver op minstens 2 m afstand van de perceelsgrenzen zal blijven ;

Overwegende dat het filtergedeelte aan de noordoostkant zal liggen ;

Overwegende dat het filtergedeelte voor een goede werking 25% van de oppervlakte moet beslaan en voldoende zonlicht moet ontvangen voor de plantengroei ;

Overwegende dat het filtersysteem zich op de aangrenzende perceelsgrens (nr. 60) zal bevinden ;

Overwegende dat een afstand van 60 cm tot de perceelsgrens moet worden behouden ;

Overwegende dat het zwembad een gebruikelijke uitrusting en een woonwijk is ;

Overwegende dat deze apparatuur niet van die aard is dat de woonkwaliteiten van de buurt erdoor benadeeld worden ;

Overwegende dat het feit dat deze aanpassingen het gebruik en het comfort van de tuin verbeteren;

Overwegende dat het een ecologische zwembijver met een aangeplante moerasgedeelte ;

Overwegende dat de afwijkingen aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige

verordening inzake inrichting van de koer - en tuingebieden (titel, art. 12) betreffende uitbreidingen met bepaalde aanpassingen aanvaardbaar zijn ;

Gunstig advies onder de volgende voorwaarden :

- een afstand van 60 cm tot de perceelsgrens moet worden behouden

Gezien het unaniem gunstig voorwaardelijke advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van het BROH-DS en de Gemeente, is de afwijking aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake inrichting van de koer - en tuingebieden (titel I, art. 12) toegekend en de stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden mits het naleven van de uitgebrachte voorwaarden en het bijgevolg aanpassen van de plannen.

Gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen, alvorens de vergunning wordt afgeleverd.

18^{ème} OBJET

Dossier 17742 – Demande de Monsieur BOUKHALFA pour modifier le PU 17545 (modifier la toiture, aménager une terrasse sur toiture plate, placer une véranda) rue Roodenberg 17

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **modifier le PU 17545 (modifier la toiture, aménager une terrasse sur toiture plate, placer une veranda)**

ENQUETE : du **04/03/2021** au **18/03/2021**, 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 BOUKHALFA, le demandeur, Monsieur BOURAIOU, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de modifier le PU 17545 (modifier la toiture, aménager une terrasse sur toiture plate, placer une veranda) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de la forme de la toiture
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée
- le placement d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée
- le remplacement des châssis en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/03/2021 au 18/03/2021 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 le profil de la toiture projetée dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus haute ;

Considérant qu'il apparaît que le détail de la coupe ne correspond pas au dessin des élévations ;

Considérant que les plans présentent plusieurs erreurs quant aux cotes et aux dessins ;

Considérant que le permis d'urbanisme ° 17545 prévoyait une typologie de toiture permettant un aménagement qualitatif des chambres sous les combles ;

Considérant qu'en partie avant, le projet accroît l'impact de la toiture sur l'espace public ; que cela n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il convient de respecter le permis initial en ce qui concerne la partie avant de la toiture ;

Considérant cependant qu'une rehausse de la partie arrière peut être envisagée sur la largeur de la lucarne projetée, moyennant correction des plans ;

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

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 prévue sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant en effet que le bâtiment voisin de droite, bien qu'ayant eu un permis pour sa terrasse, ne le respecte pas (ce dernier prévoyant un retrait de 3m entre la terrasse elle-même et l'axe mitoyen séparant le bâtiment de son voisin de gauche, lui-même objet de la présente demande) ;

Considérant que la terrasse n'est liée à aucun local de séjour ni à aucune chambre ;

Considérant que l'établissement de la terrasse nécessite le placement de pare-vues près des limites mitoyennes ;

Considérant en effet qu'il ne paraît pas envisageable d'implanter les terrasses en retrait des limites mitoyennes, vu l'étroitesse de la parcelle (4,09 m) ;

Considérant de plus que le bien bénéficie déjà d'un espace extérieur qualitatif au rez-de-chaussée, de plain-pied avec le living ;

Considérant enfin les nuisances générées par les vues plongeantes et vis-à-vis créées par une terrasse surélevée ;

Considérant donc que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il convient de supprimer la terrasse sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée et de prévoir un garde-corps devant la porte-fenêtre qui y mène ;

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

Considérant que 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 de la véranda projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que l'agrandissement de la véranda est relativement limitée, se bornant à une extension triangulaire de manière à aligner le front de la véranda perpendiculairement aux axes mitoyens ;

Considérant que cet aménagement 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) liées à l'agrandissement de la véranda sont acceptables ;

Considérant que la demande tend également à modifier les châssis en façade avant, en supprimant l'imposte et en prévoyant une allège vitrée ;

Considérant que l'allège n'a qu'une hauteur d'environ 40 cm par rapport au niveau du plancher du premier étage ;

Considérant qu'il s'agit d'un aménagement peu qualitatif, en rupture avec le langage architectural bruxellois, qu'il convient de prévoir des impostes en partie supérieure des châssis et un garde-corps ancré dans la baie dans la partie inférieure de la baie ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- corriger les inexactitudes dans les plans
- respecter le permis n° 17545 pour les modifications prévues en partie avant de la toiture. Une rehausse de la partie arrière de la toiture peut être envisagée sur la largeur de la lucarne projetée.
- supprimer la terrasse sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée
- prévoir, en façade avant, des châssis dotés d'imposte en partie supérieure. Des garde-corps encastrés dans les parties inférieures des baies peuvent être envisagés

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) liées à la véranda du rez-de-chaussée et à la rehausse de la toiture 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 profondeur (titre I, art.4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à la terrasse sur la plateforme du premier étage sont refusées.

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

19^{ème} OBJET

Dossier 17619 – Demande de Monsieur et Madame PENNA-BRUSTEN pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sis Chaussée de Tervuren 45

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du **04/03/2021** au **18/03/2021** : 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)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

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

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée
- la réalisation de 2 lucarnes
- la construction d'une terrasse en partie latérale de la zone de cours et jardins
- l'isolation complète par l'extérieur de l'ensemble de la maison
- la démolition d'un abri de jardin et le déplacement d'un autre abri de jardin
- la modification de l'ensemble des menuiseries

Considérant qu'il s'agit d'une demande modifiée en cours de procédure, conformément à l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la demande initiale visait à transformer et agrandir une maison unifamiliale et abattre 5 arbres ;

Considérant que le 8 octobre 2020, la commission de concertation a rendu un avis défavorable sur le projet :

« Avis défavorable pour les motifs suivants :

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale des années 20 et abattre 5 arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

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

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

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne en toiture arrière mesure plus de 2 m de hauteur ; que ce dépassement permet l'aménagement de 2 nouvelles chambres dans les combles ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avis défavorable.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis doit être refusé. »

Considérant que, suite à l'avis défavorable de la commission de concertation, le demandeur a introduit des plans modificatifs, à son initiative, le 5 février 2020 (plans indice II, 126/l) ;

Considérant que la demande modifiée a dû être soumise aux mesures particulières de publicité du 04/03/2021 au 18/03/2021 et aucune réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet porte sur une maison unifamiliale 4 façades de 1927 située à l'angle de la chaussée de Tervueren et de l'avenue Coulbaut ;

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

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

Considérant, qu'en cela, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que plus de ¾ de la parcelle est construite en profondeur ;

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

Considérant qu'aujourd'hui la maison s'étend sur une profondeur de 15 m ; qu'un abri de jardin d'une profondeur de 5m est implanté à la suite de cette construction ; qu'au vu des photos aériennes, il s'agit d'une extension existante depuis les années 1950 ;

Considérant que l'abri de jardin actuel sera démolé en vue de construire en lieu et place la nouvelle extension abritant une nouvelle chambre de 20m² au rez et un nouvel abri de jardin de 26 m² en sous-sol ;

Considérant qu'une surface importante de zone de cours et jardins est maintenue et se développe latéralement ; que le jardin est également voisin du parc communal dont il est séparé par un mur ;

Considérant dès lors que cette extension à l'arrière n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet vise également à réaménager l'espace intérieur de la maison unifamiliale ; qu'il prévoit un nouveau séjour au 1^{er} étage et la création d'une nouvelle chambre de 9m², d'une salle de bain et d'un bureau dans les combles ;

Considérant que le programme du nombre de chambres a été diminué par rapport au projet initial ; que le programme du projet actuel correspond à celui de l'agrandissement d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'un garde-corps est prévu le long de la toiture plate de la 1^{ère} extension à l'arrière du 1^{er} étage ; que les plans ne précisent pas l'accessibilité de cette terrasse ;

Considérant qu'en séance, l'architecte déclare l'utilisation de cette toiture plate en terrasse ; que cette terrasse est conforme au code civil est matière de vues ;

Considérant qu'il convient de préciser sur les plans, l'utilisation de la première toiture plate en terrasse et l'inaccessibilité (hormis entretien) de la seconde toiture plate ; qu'il convient également de végétaliser la seconde toiture plate non accessibles ;

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

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

Considérant que le projet modifié (indice II) a revu le gabarit de ces lucarnes ; que celles-ci sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces lucarnes permettent l'aménagement d'une chambre, d'un bureau et d'une salle de bain dans les combles ;

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

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

Considérant que ce volume du rez-de-chaussée semble avoir été réalisé dans les années 1950, au vu des photos aériennes ;

Considérant que ce volume abrite, au rez-de-chaussée, le hall et, au 1^{er} étage, un espace de rangement de 9 m² ;

Considérant que ce nouveau volume latéral et en toiture est composé d'un bardage Smooth simili bois de ton blanc crème ;

Considérant que ces volumes s'intègrent relativement bien à la maison unifamiliale et permettent de disposer d'espaces plus lumineux et plus confrotables ;

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

Considérant que le mur mitoyen actuel séparant du parc communal est en mauvais état (infiltration provenant du parc, affaissement du mur...) ; que ce mur doit donc être refait de manière à l'isoler, le stabiliser et l'étanchéifier ;

Considérant que la demande fournit un accord pour dépassement de mitoyenneté avec la commune pour cette isolation ;

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

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

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

Considérant que l'objet de la demande vise aussi à isoler les façades de la maison ;

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

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

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

Considérant l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ;

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

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

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

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

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

Considérant que le PVC est inesthétique pour une maison des années 1930 ;

Considérant qu'il convient de prévoir du PVC structuré pour les châssis en façade avant et latérale ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- préciser sur les plans, l'utilisation de la première toiture plate en terrasse et l'inaccessibilité (hormis entretien) de la seconde toiture plate ; qu'il convient également de végétaliser la seconde toiture plate non accessible ;
- prévoir du PVC structuré pour les châssis en façade avant et latérale

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art.3) et au règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont octroyées. La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art.4) 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.
