



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

06/05/2021

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Madame BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame CORE, membre BDU-Patrimoine culturel
Monsieur RUBIN, membre Bruxelles Environnement
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire
Madame E. LEONARD, secrétaire technique
Monsieur S. TATMANS, secrétaire technique
Madame A. MASI, responsable de service
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Madame de VOS, Echevine

1^{er} OBJET

Dossier 17808 – Demande de Monsieur et Madame BERRADA - SANTINI pour modifier et isoler la façade avant, aménager les combles, construire deux lucarnes et rehausser la toiture d'une maison unifamiliale, Rue des Trois Ponts 114

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **modifier et isoler la façade avant, aménager les combles, construire deux lucarnes et rehausser la toiture d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** Du **15/04/2021** au **29/04/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogation aux art.3 (implantation de la construction - façade avant) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU
dérogation à l'art. 13 (évacuation des eaux pluviales) du règlement communal sur les bâtisses
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Madame KEULLER, représentant les demandeurs, Monsieur VAESSEN, 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 et isoler la façade avant, aménager les combles, construire deux lucarnes et rehausser la toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation, la modification des châssis et de la porte d'entrée en façade avant
- L'aménagement des combles en une chambre et la construction d'une lucarne sur chaque pan de la toiture
- La construction d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée

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 15/04/2021 au 29/04/2021 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 d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que la façade avant n'est plus alignée au front de bâtisse après la pose de l'isolant ;

Considérant que le front de bâtisse des bâtiments n'est pas implanté à l'alignement ; que le projet n'implique aucun empiètement ni surplomb de l'espace public vu son implantation en recul ;

Considérant que l'isolation de la façade avant et le placement d'un crépi permet d'augmenter la qualité architecturale de la façade, ces éléments remplaçant une façade revêtue d'un simple cimentage gris ;

Considérant que le nouvel enduit aura une couleur gris claire / blanche ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis en PVC blanc par des châssis en PVC de couleur gris anthracite ; que la porte d'entrée en aluminium et les nouvelles corniches en Cedral sont également de couleur gris anthracite ;

Considérant que les nouvelles menuiseries présentent des caractéristiques similaires à celles d'origine ;

Considérant que le bien est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine ; qu'il convient de prévoir soit des châssis en bois, soit des châssis en PVC structuré (imitation bois) sans grille de ventilation ni évacuation des eaux apparentes ;

Considérant que le projet prévoit une descente d'eau pluviale en PVC ; qu'il convient de prévoir une descente en zinc ou en métal ;

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

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

Considérant 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 toiture de la construction mitoyenne la plus haute ;

Considérant que le bâtiment faisant l'objet de la demande présente déjà un profil plus haut que celui de la construction voisine la plus haute ;

Considérant que la dérogation porte sur une quarantaine de centimètres au faite, mais que le niveau de la corniche de la façade avant reste inchangé ;

Considérant que la rehausse est due à la nécessité de prévoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,3 m dans les combles ainsi qu'à celle de prévoir une isolation extérieure pour la toiture ;

Considérant que la différence entre la nouvelle toiture et la toiture existante est relativement peu visible depuis l'espace public et que son impact est limité ;

Considérant que la rehausse de toiture n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que le projet prévoit la construction d'une lucarne sur chaque pente de la toiture ;
Considérant que les lucarnes sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; qu'elles sont implantées en retrait des façades ;
Considérant que les lucarnes présentent une bonne intégration en toiture et un impact limité ;
Considérant que l'habitabilité des combles est assurée par la rehausse de la toiture et la présence des lucarnes ;
Considérant que la terrasse surélevée prévue à l'arrière du rez-de-chaussée présente un recul de 60 cm avec la limite mitoyenne de gauche, conformément aux prescriptions du code civil en matière de vues obliques ;
Considérant que les dimensions de la terrasse (environ 8 m²) sont relativement réduites ; qu'il n'y a qu'un demi-niveau de différence entre le rez-de-chaussée et le niveau du jardin ;
Considérant par conséquent que la construction de la terrasse de plain-pied avec le rez-de-chaussée est acceptable ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir des châssis en bois ou des châssis en PVC structuré (imitation bois) sans grille de ventilation ni évacuation des eaux apparentes, avec seuil et mauclair
- Prévoir une descente d'eau pluviale en zinc

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

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'évacuation des eaux pluviales (art. 13) est refusée.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 17686 – Demande de Monsieur et Madame de CARITAT - de CARTIER d'YVES pour construire un immeuble de logements sis Boulevard des Invalides 95

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **construire un immeuble de logements**

ENQUETE : du **15/04/2021** au **29/04/2021**, 2 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- Le gabarit du bâtiment par rapport au n°93 et l'importance du volume en saillie en façade avant (126 cm), nuisant à l'esthétique générale de la rue
- l'insuffisance du nombre d'emplacements de parking créés et la pression supplémentaire sur le stationnement en voirie qui en résulte (notamment suite à la suppression prochaine des parkings de dissuasion Delta et Viaduc), ainsi que le type d'emplacements créés (à l'air libre)

- le jardin partagé et son éventuelle privatisation par l'occupant de l'arrière
- l'accès pompier pour le bâtiment arrière

MOTIFS :

- dérogations aux art.10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà- balcons, terrasses et oriels), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 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)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

CE POINT EST RETIRÉ

3^{ème} OBJET

Dossier 17773 – Demande de Monsieur VANHERREWEGHEN pour mettre en conformité et transformer un immeuble à appartement et une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commerciaux sis chaussée de Wavre 1617 - 1619

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

- le long d'un liseré de noyau commercial
- le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : **mettre en conformité et transformer un immeuble à appartement et une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commerciaux**

ENQUETE : du **15/04/2021** au **29/04/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur VANHERREWEGHEN, le demandeur, Monsieur GOSSET, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et transformer un immeuble à appartement et une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commerciaux ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de l'agrandissement du rez-de-chaussée commercial

- la mise en conformité du logement unifamilial n°1619
- la mise en conformité de la division du logement unifamilial n°1617 en 2 logements

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la présente demande porte sur deux maisons unifamiliales avec rez-de-chaussée commercial datant du début des années 1900 ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de l'agrandissement du rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le commerce (animalerie) s'étend aujourd'hui sur le rez-de-chaussée des deux biens pour une superficie commerciale d'environ 212 m² ; que ces deux rez commerciaux ont été unifiés ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que plus de $\frac{3}{4}$ de la parcelle du n°1617 a été construite et est aujourd'hui complètement couverte ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien de superficie perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardins des deux parcelles ne comporte plus de superficie perméable ;

Considérant, en effet, que l'ensemble du rez-de-chaussée du n°1617 a été complètement couvert et que la surface extérieure du n°1619 a été aménagée en une cour asphaltée attenant au commerce ;

Considérant, qu'au vu des photos aériennes, cette situation existante de fait semble dater depuis les années 1970 ;

Considérant que cette situation n'a jamais fait l'objet de plainte ; qu'elle a permis l'agrandissement du commerce ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture (titre I, art. 6) et en matière de maintien de superficie perméable (titre I, art. 13) sont acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du logement unifamilial au n°1619 ;

Considérant qu'il s'agit d'un logement unifamilial 2 chambres avec une terrasse extérieure à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant qu'un permis a été délivré en 1991 (PU 12225) pour l'aménagement de la terrasse extérieure (d'environ 18 m²) ;

Considérant que le deuxième étage a été aménagé en deux chambres de 12 et 13 m² ; que l'étage sous les combles a été aménagé en une 3^{ème} chambre de 13m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) en ce que la chambre principale n'atteint pas les 14 m² de superficie plancher ;

Considérant cependant que le déficit est minime (environ 1m²) ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC, de confort et d'hygiène (titre II, art. 8) en ce que le WC n'est pas séparé par deux portes des autres pièces ;

Considérant que la demande déroge aussi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la superficie nette éclairante de la chambre 1 n'atteint pas $\frac{1}{5}$ ^{ème} de la superficie plancher et en ce que la superficie nette éclairante de la chambre 3 n'atteint pas $\frac{1}{12}$ ^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant qu'une partie de la chambre 1 se trouve sous la toiture et que sous cette partie la superficie nette éclairante atteint les 1/12^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant que la chambre 3 est quant à elle entièrement sous les combles ; qu'elle possède une petite superficie plancher sous 1,50 m et 2,30 m de hauteur sous plafond et peu d'apport de lumière naturelle ;

Considérant dès lors que cette 3^{ème} chambre n'offre pas un espace suffisamment lumineux et confortable pour une pièce habitable ;

Considérant qu'il convient dès lors de supprimer cette 3^{ème} chambre sous les combles ou de l'aménager en un espace non habitable (rangement, bureau ; etc.) ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) et en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) et en matière de WC (titre II, art. 8) -sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la division de la maison unifamiliale (n°1617) en deux logements ;

Considérant que la situation existante de droit du bien est celle d'une maison unifamiliale 4 chambres à rez-de-chaussée commercial (PU 4377 délivré en 1935) ;

Considérant que la situation existante de fait du bien est celle de deux logements : un logement une chambre avec terrasse extérieure au 1^{er} étage et un logement deux chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que le logement du 1^{er} étage est un logement une chambre avec une terrasse projetée extérieure à l'arrière ;

Considérant que la note explicative de la demande prévoit que cette terrasse serait accessible pour les deux appartements ; que cela risque de générer des passages intrusifs ;

Considérant que la terrasse projetée a une superficie de 17 m² ; qu'elle est conforme en matière de vues mais qu'elle n'est pas délimitée par la pose d'une garde-corps ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir la pose d'un garde-corps afin de la délimiter ; qu'il convient également de préciser sur les plans, l'inaccessibilité du reste de la toiture plate et de la végétaliser ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité d'un second logement au 2^{ème} et 3^{ème} étage ;

Considérant que ce dernier déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) et en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) et en matière de WC (titre II, art. 8) en ce que la chambre principale n'a pas une superficie suffisante, en ce que le WC n'est pas séparé par deux portes des autres pièces et en ce que la pièce sous les combles n'est conforme en matière de superficie et de luminosité ;

Considérant que ce deuxième logement est en grande partie sous les combles ;

Considérant également que le gabarit du bien est du R+1+toiture ; que la situation de droit est bien celle d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la création d'un logement supplémentaire sur cette parcelle se traduit par une surdensification ;

Considérant qu'il convient de supprimer ce deuxième logement et de créer un seul logement confortable et lumineux ; qu'il convient de supprimer la pièce dans les combles (prévoir plutôt l'aménager en un espace non habitable tel que un espace de rangement, un bureau ; etc.) ;

Considérant que la demande porte également sur 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 l'ensemble des châssis sont en PVC de ton blanc ; que certains châssis sont non-cintrés ;

Considérant que ces modifications sont inesthétiques pour un bien datant d'avant 1932 ;

Considérant qu'il convient de prévoir en façade avant des châssis cintrés avec une imposte alignée sur le jeu de briques de façade et de prévoir des châssis en PVC structuré ou en bois ;

Considérant que certaines fenêtres de toit ne sont pas alignées dans la continuité des châssis ;

Considérant qu'il convient d'installer les fenêtres de toit dans la continuité des châssis ;

Considérant l'existence de l'ancienne porte cochère ; que celle-ci ne débouche plus sur un garage mais sur l'entrée du logement et la zone de déchargement du magasin ;

Considérant que cette porte n'a dès lors plus lieu d'être ; qu'une lettre a été émise par le Collège en 1988 autorisant d'ailleurs à supprimer cette porte cochère ;

Considérant qu'il convient dès lors de modifier la porte cochère de manière à ce qu'elle représente une entrée de logement (tout en gardant l'imposte vitrée) et un accès à la zone de déchargement ;

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

Considérant qu'il convient d'introduire une demande de permis séparée pour l'enseigne ;

Vu l'avis SIAMU du 29 avril 2021 portant les références CP.2006.0193/3/APM/dd et figurant dans le dossier ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- pour le n°1617 : supprimer le deuxième logement
- pour les n°1617 et n° 1619: supprimer la chambre sous les combles (prévoir plutôt un espace non habitable tel qu'une salle de jeux ou un bureau ou un espace de rangement...)
- pour la terrasse projetée à l'arrière du 1^{er} étage (pour le n°1619) : prévoir la pose d'un garde-corps afin de la délimiter
- végétaliser le reste de la toiture plate et l'indiquer, sur les plans, comme non accessible
- prévoir en façade avant des châssis cintrés avec une imposte alignée sur le jeu de briques de façade
- prévoir des châssis en PVC structuré ou en bois
- installer les fenêtres de toit (velux) dans la continuité des châssis des étages
- modifier la porte cochère de manière à ce qu'elle représente une entrée de logement (en gardant imposte vitrée) et un accès à la zone de déchargement

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et en matière de maintien d'une surface perméable (titre I,art.13) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

4^{ème} OBJET

Dossier 17848 – Demande de S.A. LOCAFRA Immo pour aménager quatre unités de logement dans une maison de rapport et le bâtiment arrière, et mettre en conformité la modification de la façade de la carrosserie chaussée de Wavre 1542 - 1544

-
- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **aménager quatre unités de logement dans une maison de rapport et le bâtiment arrière, et mettre en conformité la modification de la façade de la carrosserie**
- ENQUETE :** du **15/04/2021** au **29/04/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** M. et Mme LOCATELLI, le demandeur, Mesdames HEES et DE WULF, les architectes.

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 espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager quatre unités de logement dans une maison de rapport et le bâtiment arrière, et mettre en conformité la modification de la façade de la carrosserie ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement de deux logements dans une maison à front de rue et de deux logements dans un bâtiment arrière, ainsi que d'un commerce indépendant au rez-de-chaussée de la maison avant ;
- la mise en conformité des modifications apportées à la façade avant ainsi que la réalisation des nouvelles baies et accès

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet prévoit l'établissement d'un logement au premier étage du bâtiment avant et d'un logement au second étage ;

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 qu'une terrasse est prévue sur la toiture plate entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière et en ce qu'elle dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

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 mise à disposition d'un espace extérieur est de nature à augmenter les qualités résidentielles du logement qui en bénéficie ;

Considérant l'absence de vues sur les fonds voisin grâce au placement d'un brise-vue ;

Considérant que l'accès au bâtiment arrière est garanti ;

Considérant que l'établissement de terrasses sur la toiture plate du bâtiment n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que les logements prévus dans le bâtiment avant respectent les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité ;

Considérant que le projet prévoit des locaux communs de service (local poubelle, local vélo) ;

Considérant que les deux logements prévus dans le bâtiment avant sont acceptables ;

Considérant, qu'en ce qui concerne le bâtiment arrière, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que l'ensemble living + cuisine de l'unité 1 n'atteint pas 30 m² et que local n'est éclairé naturellement qu'à concurrence de 28,5 m² ;

Considérant que la création de nouveaux logements doit respecter les prescriptions établies au titre II du RRU ;

Considérant de plus que l'unité 1 présente peu de qualités résidentielles, étant un logement relativement étroit et peu éclairé ;

Considérant dès lors que la création du logement intitulé « unité 1 » ainsi que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il convient de ne prévoir qu'un seul logement dans le bâtiment arrière ;

Considérant que ce logement devra éviter d'avoir des vis-à-vis avec les logements prévus dans le bâtiment avant ;

Considérant que le pignon avant du bâtiment arrière devra être aménagé en tenant compte de la proximité entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière ;

Vu l'avis défavorable **T.1983.1618/7/APP/vh** du SIAMU du 21/04/2021, lequel impose une distance d'au moins 6 m entre les bâtiments avant et arrière (ainsi des parois EI60) et l'aménagement d'une seconde voie d'évacuation ou d'un accès en façade avant pour les logements sis à l'arrière ;

Considérant que le projet modifié devra respecter les remarques du SIAMU ;

Considérant que le bâtiment arrière présente des baies dans le mur mitoyen avec la parcelle voisine de gauche et dans le versant de toiture de ce côté ;

Considérant que des fenêtres sont placées dans ces baies ; que des vues directes non conformes au code civil sont générées et qu'aucune servitude de vue n'est fournie à l'appui de la demande ;

Considérant qu'il convient de supprimer toutes les vues non conformes au code civil ou de fournir une servitude enregistrée les concernant ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un commerce indépendant de la carrosserie au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité ; que l'établissement d'un commerce est conforme aux prescriptions en vigueur ;

Considérant qu'aucune précision n'est donnée quant à la nature du commerce ;

Considérant qu'en cas d'établissement d'un commerce repris sur la liste des changements d'utilisation soumis à permis (Arrêté du Gvmt du 12/12/2002, art. 1, 3°), l'octroi d'un autre permis d'urbanisme sera nécessaire préalablement à l'activité dudit commerce ;

Considérant que la porte de garage de la carrosserie est élargie ; qu'il est prévu une couleur bleue mais que ni la nuance ni le matériau de cette porte ne sont renseignées ; qu'il convient de préciser ces éléments dans la légende du plan projeté ;

Considérant que l'ensemble des châssis de la façade avant sont remplacés par des châssis en PVC blanc ;

Considérant que les matériaux de parement de la façade sont tous prévus également de couleur blanche ;

Considérant que la nouvelle façade présente de nouvelles baies, suite au remaniement des espaces intérieurs du rez-de-chaussée ; que les nouveaux accès (bureau, commerce, logements) sont fermés par des portes-fenêtres dotées d'impostes en partie supérieure ;

Considérant que les modifications apportées à la façade avant s'insèrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ; qu'elles sont acceptables ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- ne prévoir qu'un seul logement dans le bâtiment arrière, lequel devra éviter les vis-a-vis avec les logements situés dans l'immeuble à rue et aménager le pignon vers le bâtiment à rue en tenant compte de la proximité entre les deux bâtiments
- supprimer toutes les vues droites et obliques non conformes au code civil ou fournir une servitude de vue enregistrée les concernant
- préciser le matériau et la nuance de la porte de garage

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

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis. Les formulaires et exemplaires supplémentaires des plans permettant de demander un nouvel avis au SIAMU devront être rentrés parallèlement aux plans modificatifs (5 exemplaires en tout).

5^{ème} OBJET

Dossier 17819 – Demande de Monsieur CARTON pour mettre en conformité la modification des menuiseries en façade avant rue de la Chasse Royale 9

- ZONE :** au PRAS : zone mixte
au PPAS : le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « PPA N° 6 QUARTIER CHASSE ROYALE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 08/02/1985.
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité la modifications des menuiseries en façade avant**
- 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 CARTON, le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et le bien ne se situe dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 6 QUARTIER CHASSE ROYALE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 08/02/1985. ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la modification des menuiseries en façade avant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité du remplacement des menuiseries 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 qu'il s'agit d'une maison unifamiliale construite en 1909 ;
Considérant que la façade possède des éléments décoratifs intéressants (encadrement de fenêtres, jeux de briques, etc.)
Considérant que l'ensemble des menuiseries (châssis et porte d'entrée) en bois blanc ont été modifiés par des menuiseries en PVC blanc ;
Considérant que du PVC est inesthétique pour un bien datant d'avant 1932 ;
Considérant que lors du prochain remplacement de châssis, il serait nécessaire de prévoir des châssis en PVC structuré ou en bois (avec rejets d'eau non visibles) ;
Considérant que la porte d'entrée a également été modifiée ;
Considérant que le dessin des menuiseries sur les plans de la situation projetée (châssis ; impostes, porte d'entrée) ne correspond pas à la situation existante de fait ;
Considérant qu'il est nécessaire de corriger le dessin de plans et de prévoir une porte d'entrée en bois et d'aligner l'imposte de la porte sur l'imposte des châssis du rez-de-chaussée afin de garder une certaine symétrie et de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales de ce bien datant de 1909 ;
Considérant que le demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et aux prescriptions du d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 6 QUARTIER CHASSE ROYALE » ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- corriger le dessin des menuiseries (châssis, impostes, porte d'entrée, ...) sur les plans de la situation projetée afin qu'il corresponde à la situation existante de fait
- prévoir une porte d'entrée en bois et aligner l'imposte de la porte sur l'imposte des châssis du rez-de-chaussée
- lors du prochain remplacement de châssis, prévoir des châssis en PVC structuré ou en bois (avec rejets d'eau non visibles) et l'indiquer sur les plans

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

6^{ème} OBJET

Dossier 17815 – Demande de Madame FILLIEUX pour créer deux lucarnes en toiture,agrandir une baie en façade arrière, aménager une terrasse, remplacer la porte de garage etchanger la couleur des châssis ainsi que des lucarnes existantes sis Rue Paul Emile Lessire 8

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

DESCRIPTION : créer deux lucarnes en toiture,agrandir une baie en façade arrière, aménager une terrasse, remplacer la porte de garage etchanger la couleur des châssis ainsi que des lucarnes existantes

ENQUETE : du **15/04/2021** au **29/04/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- la création d'une intrusion visuelle, pour le n°7 rue Emile Lessire, engendrée par la nouvelle lucarne en toiture avant

MOTIFS :

- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

AUDITION : Madame FILLIEUX et Monsieur Ekelmans, les demandeurs, Monsieur ANDRE et Madame Vanhoucke, les architectes.

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

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

Considérant qu'il s'agit de créer deux lucarnes en toiture, agrandir une baie en façade arrière, aménager une terrasse, remplacer la porte de garage et changer la couleur des châssis ainsi que des lucarnes existantes ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'installation d'une lucarne en toiture avant et d'une lucarne en toiture arrière
- l'installation d'un ascenseur
- l'agrandissement d'une baie en façade arrière et l'aménagement d'une terrasse
- diverses modifications intérieures touchant aux murs porteurs
- la modification des abords de la maison
- le changement des menuiseries extérieures

Considérant que le projet porte sur une maison unifamiliale 4 façades de 1961 située entre la rue Pierre Géruzet et la rue Paul Emile Lessire ;

Considérant que l'objet de la demande porte sur la construction d'une lucarne en toiture avant et d'une lucarne en toiture arrière;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur - constructions isolées (titre I, art. 8) en ce que ces lucarnes ont une hauteur plus haute de 2m ;

Considérant que la lucarne en toiture avant est réalisée sur deux niveaux et a une hauteur de 4,10m ;

Considérant qu'une partie de la lucarne existante en toiture avant est d'ailleurs démolie pour permettre la création de cette nouvelle lucarne sur deux niveaux ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière mesure 2,20m de hauteur ;

Considérant que la création de ces deux lucarnes permet la création d'une chambre de 22 m² (avec salle de douche et WC) dans les combles, la création d'une bibliothèque au 1^{er} étage et l'aménagement de l'accès à la chambre dans les combles ;

Considérant que le nouveau volume de lucarne en toiture avant sur deux étages présente une visibilité importante depuis l'espace public de par ses dimensions relativement importantes ; qu'il modifie en profondeur les caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que ce nouveau volume, en toiture avant, est entièrement vitré ; qu'une partie de la lucarne se situe au-dessus de toute visibilité potentielle à taille humaine ;

Considérant qu'aucune vue n'est dès lors engendrée depuis ce nouveau volume vers les constructions voisines ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière est prolongée jusqu'au sol par une sculpture en cadre métallique; que ce nouveau volume en toiture arrière reste visible depuis l'espace public (notamment depuis le chemin piéton menant jusqu'à la rue Léon Vande Woestyne) ;

Considérant que cette lucarne en toiture arrière est également de dimension importante ;

Considérant que ces deux lucarnes seront réalisées en zinc de teinte claire ;

Considérant qu'elles présentent toutes deux une visibilité importante ;

Considérant qu'il convient dès lors de limiter la lucarne en toiture avant à une lucarne sur un niveau (ne pas avoir de lucarne sur une double hauteur) ;

Considérant qu'il convient également de reculer la lucarne projetée en toiture arrière par rapport au pan de façade de manière à ce qu'elle ne dépasse pas 2m de hauteur ;

Considérant que la commission est consciente que, suite à ces modifications à apporter, l'implantation de l'ascenseur nécessitera peut-être de demander une dérogation au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en d'urbanisme en matière de hauteur - constructions isolées (titre I, art. 8) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande porte également sur la création d'un ascenseur ;

Considérant qu'un ascenseur sur 4 niveaux sera installé dans la maison (du sous-sol jusqu'aux combles) ; que ce choix se justifie pour des raisons de santé pour l'accueil d'un PMR ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, l'installation de l'ascenseur génère des modifications des espaces ;

Considérant que la demande porte également sur certains aménagements intérieurs touchant aux murs porteurs ;

Considérant que la plancher (situé dans le bureau actuel) sera supprimé afin de permettre l'installation d'un espace polyvalent au sous-sol en maintenant un lien avec le rez-de-chaussée ; que le WC du rez-de-chaussée est agrandi pour permettre son utilisation pour PMR ;

Considérant que les chambres 3 et 4 actuelles sont supprimées au profit de la création d'une grande chambre ;

Considérant que dans la chambre 1, un accès est créé vers la création d'une nouvelle terrasse arrière extérieure de 9,8m² installée à l'arrière du 1^{er} étage sur la toiture plate de la cuisine ;

Considérant que cette nouvelle terrasse est conforme au code civil en matière de vues ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que les chambres 1 et 3 présentent des superficies nettes d'éclairage inférieures au 1/5^{ème} de la superficie plancher des pièces ;

Considérant que la superficie nette éclairante de la chambre 1 (13,4m²) est de 2,4m² au lieu de 2,68m² requis par le règlement régional d'urbanisme ; que la situation est améliorée depuis la situation existante ; que la dérogation reste minime ;

Considérant que la superficie nette éclairante de la chambre 3 (19,6m²) est de 2,83 m² au lieu de 3,92 m² ; que cette chambre résulte de la fusion de deux chambres existantes dont les superficies nettes éclairantes n'ont pas été modifiées ; que le déficit reste minime (1,09m²) ;

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

Considérant que la demande porte également sur la modification des abords de la maison ;

Considérant qu'une nouvelle entrée secondaire est créée en façade latérale; qu'un chemin d'accès en dalles gazon avec une pente douce (de 5%) est dès lors créé ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que les murets existants à l'alignement sont supprimés ;

Considérant que ce choix est justifié pour l'aménagement du nouvel accès PMR ;

Considérant que la zone de recul et la zone de retrait latéral participent à l'embellissement de l'espace public ; que l'aménagement du nouvel accès PMR ne justifie pas la suppression des murets présents en zone de recul ;

Considérant qu'il convient de prévoir un revêtement perméable et praticable en zone de retrait latéral et l'accompagner d'un aménagement paysager maintenant des zones de plantation en zone de recul

Considérant qu'il convient de prévoir également des murets à l'alignement, comme présents en situation existante de fait et de droit ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) est refusée ;

Considérant que la demande porte également sur des modifications des menuiseries ;

Considérant que les châssis seront réalisés en aluminium de teinte claire ; que les lucarnes sont réalisées en zinc ;

Considérant que la porte de garage actuelle est remplacée par une porte de garage vitrée en aluminium de teinte claire ; que la porte d'entrée est en bois blanc ;

Considérant que le parement en schiste et le bardage en bois de la lucarne existante seront peints en blanc ;

Considérant qu'il y a une trop grande diversité de matériaux pour un même bien ;

Considérant qu'il convient de garder un aspect homogène des matériaux en respectant la cohérence des matériaux de façade pour les éléments à modifier (lucarne, châssis, corniche, etc.) ; qu'il convient également de garder le schiste naturel ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la lucarne en toiture avant à une lucarne sur un niveau en toiture (ne pas avoir de lucarne sur une double hauteur)
- reculer la lucarne projetée en toiture arrière par rapport au pan de façade de manière à ce qu'elle ne dépasse pas 2m de hauteur ;
- prévoir un revêtement perméable et praticable en zone de retrait latéral et l'accompagner d'un aménagement paysager maintenant des zones de plantation en zone de recul
- prévoir des murets à l'alignement, tels que présents en situation existante de fait et de droit
- garder un aspect homogène des matériaux en respectant la cohérence des matériaux de façade pour les éléments à modifier
- garder le schiste naturel

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur - constructions isolées (titre I, art. 8) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence. La dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art.4) est quant à elle refusée.

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

7^{ème} OBJET

Dossier 17849 – Demande de Monsieur et Madame BOUBLIL-AUGIER pour agrandir une maison unifamiliale sise allée des Colzas 13

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
dans le PL Paysagistes/Colza
- DESCRIPTION :** **agrandir une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **15/04/2021** au **29/04/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- AUDITION :** Monsieur et Madame BOUBLIL-AUGIER, les demandeurs, Monsieur MAHIEU, 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 et que le bien se situe dans les limites d'un permis de lotir (PL) « Paysagistes/Colza » délivré le 6 octobre 1969 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit de construire une nouvelle extension au rez-de-chaussée et au sous-sol (piscine intérieure et espace wellness) arrière d'une maison unifamiliale trois façades avec aménagement de deux terrasses ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la suppression d'une annexe existante comprenant une salle de bain au rez et une cave et un w-c au sous-sol ;
- la construction d'une nouvelle extension à l'arrière du sous-sol pour y aménager une piscine intérieure enterrée avec espace wellness ainsi qu'une terrasse légèrement en contrebas du jardin principal ;
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de cette extension, à l'arrière du rez-de-chaussée et la pose d'un escalier latéral menant au jardin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir en matière d'implantation, de profondeur et de gabarit (art. I), de zone de recul (art.II), de zone de jardins (art.III) et d'esthétique des constructions (art.IV) ;

Considérant que la dérogation relative au **gabarit** est liée au fait que la hauteur projetée est inférieure d'environ 3m à la hauteur minimum imposée par le permis de lotir (environ 6 m au lieu de 9 m) ;

Considérant que cette dérogation est favorable aux qualités résidentielles du voisinage ;
Qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que le permis de lotir autorise une construction sur 13 m de **profondeur** maximum, mentionne un front de bâtisse et précise une **implantation** ;

Considérant que la profondeur du volume du rez-de-chaussée dépasse la profondeur autorisée d'environ 2 m ;

Considérant que la profondeur du volume du sous-sol semi-enterré dépasse la profondeur autorisée d'environ 7 m ;

Considérant la profondeur encore relativement importante du jardin de l'habitation (plus de 20 m);

Considérant que ce nouveau volume, directement ouvert sur le jardin au niveau de la piscine, est aligné sur le front de bâtisse de la construction voisine mitoyenne de droite ;

Considérant que l'implantation proposée pour la piscine permet de réaliser une façade ouverte sur le jardin de la maison, moyennant une excavation de 60 cm ;

Considérant que la terrasse en toiture nouvellement créée emporte une vue oblique vers la parcelle mitoyenne voisine mais que celle-ci est obturée par la pose de deux bacs à plantes de 80 cm sur 80cm fixés au sol de la terrasse le long du mitoyen ;

Considérant également que le nouveau volume permet de retrouver une cohérence architecturale à l'arrière ;

Considérant les décalages importants au niveau des fronts de bâtisses liés à la géométrie des parcelles ;

Considérant que la construction voisine mitoyenne de droite a une profondeur d'environ 33 m au rez-de-chaussée et de +/- 15 m à l'étage ;

Considérant que cet espace piscine intérieure/wellness n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du bien et du voisinage ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant cependant qu'un escalier latéral gauche est implanté à moins de 2 m de la limite mitoyenne et déroge donc sur ce point de la distance aux prescriptions de la zone de jardins ;

Considérant de surcroît que le cheminement latéral menant et soutenant cet escalier est entièrement bétonné et déroge donc également à cette zone vu que celle-ci est prioritairement réservée aux plantations ;

Considérant que la terrasse semi-enterrée au niveau du jardin déroge également à la zone de jardins en ce qu'elle emporte une surface complémentaire totalement imperméabilisée ;

Considérant qu'un tel aménagement dans cette zone doit prioritairement se réaliser en matériaux perméables et drainants ;

Considérant par conséquent que, moyennant le respect de quelques adaptations, la nouvelle extension pour la piscine ainsi que l'aménagement des deux terrasses n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du bâti et du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du permis de lotir en matière de profondeur/implantation est acceptable, moyennant adaptation des plans en conséquence ;

Considérant que la dérogation à l'esthétique des constructions concerne l'absence de caractère architectural homogène et de matériaux similaires ;

Considérant que la construction de l'extension à l'arrière gauche du rez-de-chaussée (enduit blanc) et du sous-sol forme un ensemble architectural avec l'arrière de la maison originelle et permet de renforcer son identité et sa cohérence architecturale arrière ; Que l'extension arrière droite (briques de terre cuite ton rouge/brun) dialogue à la fois avec la typologie du bâtiment

mitoyen voisin, avec l'annexe latérale antérieure (garage/séjour, studio/bureau) ainsi qu'avec la façade avant de la maison ;

Considérant que les transformations extérieures arrières apportées au bien s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales d'origine de la maison ; Que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'un arbre sera abattu à l'arrière afin de construire le nouveau volume bâti ;
Considérant qu'un nouvel arbre sera replanté plus loin dans le jardin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du permis de lotir en matière de zone de recul en ce que le réaménagement de la zone d'accès à la maison ne végétalise pas suffisamment la zone (50% minimum) ;

Considérant qu'à cet égard, il apparaît que l'aménagement de la zone de recul n'a pas été réalisé conformément aux plans du PU précédent (14080) délivré le 03/08/2006, particulièrement dans l'angle avant droit de la zone ;

Considérant dès lors que, moyennant l'adaptation précitée, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et au permis de lotir (zone de recul) est acceptable ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que le demandeur peut faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour définir une gestion durable de l'eau pluviale (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

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

Avis favorable unanime aux conditions suivantes :

- déplacer vers le jardin l'escalier latéral menant à la terrasse surélevée;
- supprimer le revêtement latéral extérieur en béton au droit de l'escalier de jardin ainsi qu'en partie arrière vers le jardin ;
- prévoir un revêtement à tout le moins perméable et drainant pour la terrasse semi-enterrée ;
- végétaliser la zone de recul à l'avant conformément au PU 14080 du 03/08/2016 ;
- Modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales en minimisant l'envoi d'eau pluviale vers l'égout. L'exutoire du dispositif stockant doit être dirigé en priorité vers un système d'infiltration ;

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 permis de lotir en matière de profondeur, gabarit, implantation, zone de recul, zone de jardins et esthétique des constructions ainsi qu'aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul (titre I, art. 11) 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.

9^{ème} OBJET

Dossier 17618 – Demande de Monsieur et Madame LEROY-BENYACOUB pour transformer une maison unifamiliale trois façades (isolation, toiture, lucarne et extension) chaussée de Tervuren 135

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **transformer une maison unifamiliale trois façades (isolation, toiture, lucarne et extension)**
- ENQUETE :** du **15/04/2021** au **29/04/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur- lucarnes) du titre I du RRU
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur et Madame LEROY, le demandeur, Madame VERHELST, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 subséquentement
Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale trois façades (isolation, toiture, lucarne et extension);

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une nouvelle toiture à deux versants
- la construction d'une lucarne en façade arrière
- la construction d'une annexe en façade arrière
- l'isolation complète par l'extérieur du volume principal

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

Considérant l'avis favorable conditionnel unanime de la commission de concertation du 08 octobre 2020 ;

Considérant que faisant suite à la commission de concertation du 8 octobre 2020, le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 10 mars 2021 respectant, partiellement, les conditions formulées, à savoir :

- prévoir, en façade avant, une DEP intégrée dans l'épaisseur de la façade et une souche pluviale en fonte d'une hauteur minimum d'1m raccordée au réseau privé

- prévoir un recul de la rehausse de la façade arrière par rapport au pignon latéral d'au moins 60cm pour alléger l'impact volumétrique et la rehausse de la façade latérale
- prévoir en façade latérale un bardage bois de teinte claire
- ajourer le portail et le bardage au niveau de la porte d'entrée (vitrée)
- supprimer le surplomb sur l'espace public au rez-de-chaussée
- fournir un détail de la gouttière (éviter les demi-lunes)
- préciser, dans les plans, les toitures végétalisées

Considérant que le demandeur a revu la 2^{ème} condition, à savoir « prévoir un recul de la rehausse de la façade arrière par rapport au pignon latéral d'au moins 60cm pour alléger l'impact volumétrique et la rehausse de la façade latérale » ;

Considérant , en effet, que le résultat de cette modification paraissait malheureux et ne réduisait que très légèrement l'impact volumétrique de la façade latérale ;

Considérant que le demandeur a fait la proposition de revoir cette condition ; qu'il propose dès lors la construction d'une lucarne en toiture arrière présentant un recul par rapport à la façade arrière ; que la lucarne dépasse les 2/3 de la façade et les 2 m de hauteur;

Considérant que le dossier a dès lors dû être soumis, pour ce motif, aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 ; qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que le niveau projeté du faîte et de la corniche en façade avant s'alignent au niveau du faîte du mitoyen, à 12,56 m de hauteur;

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

Considérant que le projet prévoit également la construction d'une lucarne en façade arrière afin de rendre les pièces de vie habitables dans les combles où seront aménagés une chambre et un dressing;

Considérant que la lucarne projetée est construite à 0,40 m de la limite mitoyenne de gauche ;

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 dépasse les 2/3 de la façade et les 2 m de hauteur;

Considérant que le demandeur justifie, en séance, l'épaisseur (0,47 m) des joues de la lucarne projetée par la nécessité de respecter les normes PEB ;

Considérant que la façade et la toiture à double versant dont objet ne sont pas dans les mêmes plans que ceux de la maison mitoyenne de gauche ;

Considérant que la lucarne proposée est cohérente avec l'alignement des nouvelles baies en façade arrière ;

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

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

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

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

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

Considérant que l'extension projetée permet d'agrandir l'espace séjour/salle à manger ;

Considérant que le mitoyen de gauche possède également des extensions en façade arrière ; que le dépassement du mitoyen de gauche est minime et qu'il reste environ 5 m de zone de cours et jardins ;

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

Considérant par conséquent que ces dérogations

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et sont donc acceptables ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade avant et arrière par un crépi sur ton blanc en façade avant et de ton gris en façade arrière ;

Considérant qu'un bardage en bois de ton gris clair est également prévu en façade latérale ;

Considérant que ce bardage de ton clair sera visible depuis l'espace public et que cette teinte s'intègre bien dans le quartier ;

Considérant également que la descente d'eaux pluviales est intégrée dans l'épaisseur du bardage bois en façade latérale ;

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

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art.3), de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

9^{ème} OBJET

Dossier 17776 – Demande de Madame DUPRIEZ pour transformer le logement du 2^{ème} étage, aménager les combles, créer une lucarne en toiture arrière et mettre en conformité les modifications de menuiseries en façade avant, rue de la Molignée 55

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer le logement du 2^{ème} étage, aménager les combles, créer une lucarne en toiture arrière et mettre en conformité les modifications de menuiseries en façade avant

ENQUETE : du 15/04/2021 au 29/04/2021, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Madame DUPRIEZ, la demanderesse, Monsieur MATHY, 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 le logement du 2^{ème} étage, aménager les combles, créer une lucarne en toiture arrière et mettre en conformité les modifications de menuiseries en façade avant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement des combles et la création d'une lucarne en toiture arrière
- la mise en conformité du changement des menuiseries en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble de 3 appartements répartis comme suit :

- un logement au rez-de-chaussée ;
- un logement au 1^{er} étage ;
- un logement au 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement et l'agrandissement de l'appartement au 2^{ème} étage ;

Considérant que pour ce faire, les combles sont aménagés en 2 chambres avec salle de douche ;

Considérant que la chambre du 2^{ème} étage est dès lors supprimée pour permettre la création d'une salle à manger avec cuisine ouverte ;

Considérant que pour permettre l'aménagement des combles, une lucarne est créée en toiture arrière ;

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 projetée a une hauteur plus haute de 2m ;

Considérant que la lucarne projetée a une hauteur de 2,18m ;

Considérant que cette lucarne permet d'avoir une hauteur sous plafond et une superficie nette éclairante suffisante dans les combles ;

Considérant que la dérogation par rapport aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme est minime (18 cm) ;

Considérant que la lucarne sera en zinc ;

Considérant qu'elle est en toiture arrière et dès lors non visible depuis l'espace public ; qu'elle est, en outre, implantée en retrait par rapport à la toiture plate ;

Considérant par ailleurs, qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur le placement d'une toiture végétalisée sur la toiture plate ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du changement des menuiseries en façade avant ;

Considérant que les châssis en bois de ton blanc ont été modifiés par des châssis en PVC de ton blanc ;

Considérant que la division des châssis du rez-de-chaussée a été modifiée ;

Considérant que le dessin de la porte a également été modifiée ; que la porte actuelle est en bois de ton brun ;

Considérant que ces modifications ne porte pas atteinte au style architectural du bien ;

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

Avis favorable

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

10^{ème} OBJET

Dossier ENS/63 – Demande de S.R.L. HAAICCO pour placer 2 enseignes, 1 totem, 3 fanions et 1 panneau d'orientation sur et aux abords d'un immeuble de commerce sis boulevard des Invalides 222

- ZONE :** au PRAS : zone de forte mixité, le long d'un espace structurant
- au PPAS : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Au RRU : zone générale
- DESCRIPTION :** **placer 2 enseignes, 1 totem, 3 fanions et 1 panneau d'orientation sur et aux abords d'un immeuble de commerce**
- MOTIFS :** - dérogation à l'art.39 §2 3° du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zone générale)
- AUDITION :** le demandeur, la SRL HAAICCO

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité 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 et que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;

Considérant qu'il s'agit de placer 2 enseignes, 1 totem, 3 fanions et 1 panneau d'orientation sur et aux abords d'un immeuble de commerce ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du R.R.U ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le placement d'une enseigne posée sur la rotonde à l'angle du bâtiment (rue J. Cockx) (lumineux par led) ;
- le placement d'une enseigne, composée de 3 lettres métalliques (ACB), posée parallèlement à la façade (rue J. Cockx) (lumineux par led) ;
- le placement de 3 fanions en acier perpendiculaires à la façade (angle de la rue J. Cockx et boulevard des Invalides) ;
- le placement d'un totem en alu, placé perpendiculairement à la façade (rue J. Cockx) (lumineux par led) ;
- le placement d'un panneau d'orientation double face en acier, placé perpendiculairement à la façade (boulevard des Invalides) (lumineux par led) ;

Considérant la nécessité pour ce commerce de se signaler ;
Considérant la qualité de présentation de ces enseignes ;
Considérant que la demande porte sur un immeuble se situant sur une parcelle d'angle donnant sur la rue J. Cockx et le boulevard des Invalides ;
Considérant que l'immeuble est composé d'un rez-de-chaussée commercial et de 2 niveaux de sous-sol, avec 6 niveaux de bureaux sur la rue J. Cockx et 4 niveaux de logements boulevard des Invalides ;
Considérant que la demande ne concerne que le commerce dont l'entrée séparée se trouve rue J. Cockx ;
Considérant que la demande porte sur le placement de 3 fanions en acier perpendiculaires à la façade (angle de la rue J. Cockx et boulevard des Invalides) et sur le placement d'un totem en alu, placé perpendiculairement à la façade (rue J. Cockx) (lumineux par led) ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'art. 39 §2 3° du titre VI du règlement régional d'urbanisme (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zone générale) en ce que le totem a une hauteur de 5,50 m et que les 3 fanions ont une hauteur de 6 m chacun ;
Considérant que la hauteur maximum prescrit par le RRU (titre VI, art. 39 §2 3°) s'élève à 5 m en zone générale ;
Considérant que le placement des 3 fanions en acier est perpendiculaires à la façade (angle de la rue J. Cockx et boulevard des Invalides) ;
Considérant que la hauteur totale des 3 fanions est de 6 m chacun ; ceux-ci dérogent à l'article 39 §2 3° du titre VI du RRU qui prévoit une hauteur maximale de 5 m en zone générale ;
Considérant que la dérogation est d'un mètre et qu'il s'agit d'une dérogation importante ;
Considérant que ces 3 fanions impactent fortement l'espace public ;
Considérant que ces 3 fanions viennent en complément d'une enseigne déjà très présente ;
Considérant que le placement des 3 fanions n'est pas justifié et que dès lors la dérogation aux prescriptions de l'art.39 §2 3° du titre VI du règlement régional d'urbanisme pour ces fanions n'est pas acceptable ;
Considérant qu'il paraît plus opportun, si le demandeur le souhaite, d'assurer la visibilité du commerce du côté du boulevard des Invalides par une enseigne parallèle à la façade similaire à celle placée sur la rotonde, rue Jules Cockx ;
Considérant le placement d'un totem en alu, de couleur blanche et bleue, placé perpendiculairement à la façade (rue J. Cockx) avec éclairage par led ;
Considérant que la hauteur du totem est de 5,5 m, celui-ci déroge à l'art. 39 §2 3° du titre VI du RRU, qui prévoit une hauteur maximale de 5 m en zone générale ;
Considérant que la dérogation est de 0,5 m et qu'il s'agit d'une dérogation minime ;
Considérant que le totem est placé dans la zone gazon ;
Considérant qu'il se trouve à une distance de 850 cm par rapport à la façade ;
Considérant que la hauteur totale du totem est de 550 cm ;
Considérant que le placement du totem est justifié et que la dérogation aux prescriptions de l'art.39 §2 3° du titre VI du règlement régional d'urbanisme pour le totem est dès lors acceptable ;
Considérant le placement d'un panneau d'orientation double face en acier, placé perpendiculairement à la façade (boulevard des Invalides) avec éclairage par led ;
Considérant que le panneau d'orientation est perpendiculaire à la façade entre deux voies d'accès au parking ;
Considérant la distance de 200 cm par rapport à la façade ;
Considérant la hauteur de 150 cm du panneau d'orientation et son épaisseur de 10 cm ;
Considérant le placement d'une enseigne posée sur la rotonde à l'angle du bâtiment dont les lettrages sont de couleur blanche sur fond bleu (rue J. Cockx) avec retro-éclairage par led ;
Considérant que l'enseigne se trouve au-dessus de la zone gazon ;
Considérant la longueur de 47,60 m de la façade (rotonde) ;
Considérant que la hauteur de l'enseigne est de 718 cm et la longueur de 845 cm ;
Considérant la hauteur du lettrage de 75 cm et la longueur du lettrage de 575 cm.
Considérant que l'enseigne est fixée sur un U métallique collé sur la vitre ;

Considérant le placement d'une enseigne, composée de 3 lettres métalliques (ACB), posée parallèlement à la façade (rue J. Cockx) avec rétro-éclairage par led ;
Considérant la hauteur libre de 465 cm sous le dispositif ;
Considérant que l'enseigne est fixée sur un U métallique collé sur la vitre ;
Considérant que les enseignes lumineuses pourraient engendrer des nuisances pour les riverains ;
Considérant que ces enseignes émettent une pollution lumineuse la nuit ;
Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'imposer un horaire limitant l'éclairage de ces enseignes.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer des trois fanions au coin des Invalides/Jules Cockx, éventuellement en les remplaçant par une enseigne parallèle à la façade côté boulevard des Invalides similaire à celle de la rue Jules Cockx ;
- éteindre les enseignes lumineuses entre 22h et 6h00.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation à l'art.39 §2 3° du titre VI du règlement régional d'urbanisme (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zone générale) 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.

12^{ème} OBJET

Dossier 17792 – Demande de Monsieur MORETTO pour mettre une maison en conformité, transformer la façade arrière, percer des baies de fenêtres et réaliser une lucarne avenue du Kouter 338

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** **mettre une maison en conformité, transformer la façade arrière, percer des baies de fenêtres et réaliser une lucarne**
- ENQUETE :** du **15/04/2021** au **29/04/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- La perte d'intimité engendrée par l'installation d'un escalier extérieur
 - L'imperméabilisation de la zone de recul cassant l'homogénéité des jardinets contigus
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - hauteur), art.11 (aménagement de la zone de recul), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
 - dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinets)

- 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 : Madame MORETTO, le demandeur, Monsieur GILLES DE PELICHY, l'architecte, et Monsieur et Madame ENGLERT-DOUVALIS, les réclamants.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 mettre une maison en conformité, transformer la façade arrière, percer des baies de fenêtres et réaliser une lucarne ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la lucarne en toiture avant
- la construction d'une lucarne en toiture arrière
- l'isolation par l'extérieur de la toiture
- la mise en conformité d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage et d'un escalier d'accès au jardin
- la diminution de l'abri de jardin et l'installation d'une pergola en zone de cours en jardins
- le réaménagement de la zone de recul
- la mise en conformité de modification de menuiseries en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 et qu'une réclamation a été introduite en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- La perte d'intimité engendrée par l'installation d'un escalier extérieur
- L'imperméabilisation de la zone de recul cassant l'homogénéité des jardins contigus

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne unifamiliale de 1925 ; que cette maison fait partie d'une ensemble homogène de trois maisons ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la rehausse de la façade avant, de la construction d'une lucarne en toiture avant et en toiture arrière ;

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 avant a été rehaussée et dépasse les deux mitoyens ;

Considérant que cette rehausse a été réalisée pour permettre la réalisation de la lucarne en toiture avant ;

Considérant, qu'au vu des photos aériennes, ces travaux semblent dater des années 1950 ;

Considérant que la lucarne en toiture avant est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elle a permis l'aménagement d'une chambre dans les combles ;

Considérant que cette lucarne s'intègre relativement bien aux qualités architecturales du bien;

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 ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une petite lucarne en toiture arrière ;

Considérant que cette lucarne mesure 1,35 m de hauteur et 1,51m de largeur et est en zinc prépatiné ;

Considérant que cette lucarne permet un meilleur apport de lumière naturelle à la salle de bain ;

Considérant qu'elle s'intègre relativement bien en toiture arrière ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la construction d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage et sur la construction d'un escalier d'accès au jardin (en colimaçon) depuis cette terrasse ;

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 qu'en cela, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse et l'escalier d'accès au jardin dépassent le mitoyen le plus profond ;

Considérant que la terrasse a une superficie de 20 m² ;

Considérant qu'aucun brise-vue n'est prévu sur la terrasse ; que des vues sont dès lors engendrées depuis cette terrasse vers les mitoyens ,

Considérant que cette terrasse est accessible uniquement depuis la chambre ;

Considérant que la terrasse est de dimension importante pour cette parcelle ; que l'escalier risque d'entraîner des nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il convient de réduire la profondeur de la terrasse de 1 m et de supprimer l'escalier d'accès à la terrasse ;

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

Considérant que la demande porte également sur la réduction de l'abri de jardin actuel et le maintien de la structure de sa toiture formant ainsi une pergola dans le fond de la zone de cours et jardins ;

Considérant qu'en cela la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien de superficie perméable (titre I, art 12 et 13) en ce que plus de la moitié de la zone de cours et jardins est imperméabilisée et ne vise pas au développement de la faune et la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que la pergola a une hauteur limitée à 2,40 m ;

Considérant, en outre, qu'une partie du jardin restant est imperméabilisée ;

Considérant qu'il convient de mentionner sur la légende du jardin les parties en pleine terre et s'assurer que 50% de la surface de zone de cours et jardins est en surface perméable ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien de superficie perméable (titre I, art 12 et 13) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

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

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 deux constructions voisines ;

Considérant que ce dépassement n'est que de quelques centimètres ; qu'il est dès lors minime ;

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

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

Considérant qu'une partie de la zone de recul a été imperméabilisée ;

Considérant qu'en cela, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) en ce que la zone de recul n'est pas aménagée en jardinet ;

Considérant qu'en situation existante de droit, la zone de recul est aménagée en jardinet ;

Considérant que la zone de recul de l'ensemble des 3 maisons est aménagée un jardinet ;

Considérant que la zone de recul telle qu'aménagée en situation projetée rompt l'homogénéité de cet ensemble ;

Considérant qu'il convient dès lors d'aménager l'ensemble de la zone de recul en jardinet (en dehors des chemins d'accès) et clôturer à l'alignement (muret) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) est refusée;

Considérant que la demande porte enfin sur les modifications des menuiseries 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 les châssis projetées sont en bois de ton noir ; que la division des châssis d'origine est conservée ;

Considérant que l'ensemble des modifications s'intègre bien aux qualités architecturales du bien ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire la profondeur de la terrasse de 1 m
- supprimer l'escalier d'accès à la terrasse
- aménager l'ensemble de la zone de recul en jardinet (en dehors des chemins d'accès) et clôturer à l'alignement (muret)
- mentionner sur la légende du jardin les parties en pleine terre et s'assurer que 50% de la surface de zone de cours et jardins est en surface perméable

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) et en matière de toiture – hauteur pour l'isolation (titre I,art.6) sont octroyées. Les dérogations en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art.12), de maintien d'une surface perméable (titre I,art.13) sont acceptées moyennant certaines adaptations. Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I art.11) et et la dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) sont quant à elles refusées.

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

12^{ème} OBJET

Dossier 17832 – Demande de Monsieur JONCKHEERE pour isoler une toiture plate et créer une terrasse au 3^{ème} étage d'un immeuble de 3 logements sis Rue Valduc 307

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **isoler une toiture plate et créer une terrasse au 3^{ème} étage d'un immeuble de 3 logements**
- ENQUETE :** du **15/04/2021** au **29/04/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- AUDITION :** Monsieur JONCKHEERE et Madame HAUSTRAETE , le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit d'isoler une toiture plate et de créer une terrasse au 3^{ème} étage d'un immeuble de 3 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation de la toiture plate
- La création d'une terrasse extérieure à l'arrière du 3^{ème} étage

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble de 3 logements ;

Considérant que la demande porte sur la création d'une toiture-terrasse à l'arrière du 3^{ème} étage de l'immeuble ;

Considérant que ce projet permet à l'appartement de jouir d'un espace extérieur ;

Considérant que le projet consiste, dans un premier temps, en l'isolation de la toiture plate ;

Considérant que, dans un second temps, le projet a pour but de permettre l'installation d'une terrasse sur cette toiture-plate ;

Considérant qu'un nouveau garde-corps est placé sur la terrasse-toiture plate;

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 garde-corps dépasse du profil de la toiture ;

Considérant que le garde-corps en acier thermo laqué est d'une hauteur de 1,10 m ;

Considérant que la future terrasse a une superficie d'environ 6 m² ; qu'elle est accessible depuis la chambre ;

Considérant qu'elle est implantée en retrait des limites mitoyennes ;

Considérant que la terrasse est conforme au code civil en matière de vues ;

Considérant la présence d'autres terrasses dans le voisinage ;

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

Considérant que la commission explique qu'il y a lieu de prévoir une finition claire ou végétalisée pour le solde de la toiture plate non accessible ; qu'elle a été entendue par le demandeur ;

Avis favorable

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

13^{ème} OBJET

Dossier 17784 – Demande de S.P.R.L. FXJ PROJECTS pour mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale 3 façades (extension, escalier d'accès au jardin, lucarnes, modification menuiseries en façade avant et modification zone de recul) sis rue Louis Isidore Lamey 4

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale 3 façades (extension, escalier d'accès au jardin, lucarnes, modification menuiseries en façade avant et modification zone de recul)**
- ENQUETE :** du **15/04/2021** au **29/04/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture)
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
 - dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
 - dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)
- AUDITION :** SPRL FXJ PROJECTS, le demandeur, Madame DUMONT de CHASSART, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale 3 façades (extension, escalier d'accès au jardin, lucarnes, modification menuiseries en façade avant et modification zone de recul) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création de trois lucarnes et l'aménagement des combles
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- l'agrandissement d'un balcon à l'arrière du 1^{er} étage et un escalier d'accès
- l'agrandissement de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée
- des modifications intérieures touchant aux murs porteurs
- le réaménagement de la zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale bel-étage 3 façades de 1964 ;

Considérant que la demande porte sur la création de 3 lucarnes sur chaque versant de la toiture ;

Considérant que les dimensions de l'ensemble de ces lucarnes sont toutes conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'au vu des photos aériennes, elles sont présentes depuis les années 1990 ;

Considérant qu'elles permettent l'aménagement des combles par la création de deux chambres (10m² et 12m²) avec salle de bain ;

Considérant que les joues des lucarnes sont en ardoises de ton gris anthracite ;

Considérant que ces lucarnes s'intègrent relativement bien à la toiture ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une extension au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette extension déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen de gauche ;

Considérant que cette extension a une profondeur de 2,78 m pour une largeur de 4 m, soit une superficie totale de 21 m² ;

Considérant qu'elle est implantée en recul de 3 m par rapport au mitoyen de gauche ;

Considérant qu'elle permet l'aménagement d'une salle de jeux au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle a été construite en 1991 ; qu'elle n'a jamais fait l'objet de plaintes ;

Considérant qu'elle ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur l'agrandissement du balcon, créé sur le toit de cette extension, à l'arrière du 1^{er} étage et d'un escalier d'accès au jardin ;

Considérant que la terrasse a une superficie de 14 m² ; qu'elle est située à la suite de la salle à manger ;

Considérant que ce balcon et l'escalier sont conformes au code civil en matière de vues ;

Considérant que cette terrasse permet au séjour/cuisine de jouir d'un petit espace extérieur ;

Considérant que la demande porte également sur plusieurs modifications intérieures touchant aux murs porteurs (la création d'une trémie d'escalier donnant accès aux pièces sous combles, le réaménagement du 2^{ème} étages et la modifications de tailles de baies) ; que ces modifications créent des espaces plus lumineux et plus confortables ;

Considérant que la demande porte également sur l'agrandissement de la terrasse à l'arrière du rez-de-jardin ; qu'une surface perméable suffisante de zone de cours et jardins est maintenue ;

Considérant enfin que la demande porte sur la modification de la zone de recul ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et clôtures et avant-corps (art. 3 et art.4) en ce que la zone de recul a été entièrement imperméabilisée et que le murets présents à l'alignement ont été supprimés ;

Considérant qu'en situation existante de droit la superficie perméable de la zone de recul est plus importante et que les murets sont bel et bien présents ;

Considérant la présence d'une citerne à mazout dans la zone de recul ; qu'on ignore si celle-ci est toujours en place, est étanche ou si elle a été inertée ou enlevée ;

Considérant qu'on pourrait améliorer la végétalisation de la zone de recul mais que cela impliquerait un éventuel risque de pollution ;

Considérant qu'il s'agit d'une régularisation de travaux forts anciens ; qu'à l'occasion de travaux ultérieurs, il convient de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et clôtures et avant-corps (art. 3 et art.4) sont dès lors acceptables ;

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

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6), les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et clôtures et avant-corps (art. 3 et art.4) sont octroyées et le permis peut être délivré.

14^{ème} OBJET

Dossier 17741 – Demande de Monsieur NYSSSEN pour isoler les façades par l'extérieur, rue Jean-Baptiste Vandercammen 25

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** isoler les façades par l'extérieur
- ENQUETE :** du **15/04/2021** au **29/04/2021**. 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).
- AUDITION :** Monsieur NYSSSEN, 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 à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler les façades par l'extérieur d'une maison unifamiliale trois façades;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la demande date de 1957;

Considérant que les façades de cette maison sont composées de briques de parement peintes en blanc et de panneaux en béton vertical au-dessous et au-dessus des fenêtres et des portes ;

Considérant que la demande porte sur la pose d'une isolation d'une épaisseur de 12 cm et d'un enduit en crépi de teinte blanc de 3,5 cm;

Considérant que le nouveau front bâti dépassera l'alignement d'environ 16 cm par rapport au voisin de gauche (n°23);

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

Considérant que le bien possède une zone de recul d'une profondeur d'environ 4,50 m;

Considérant que, vu la profondeur de la zone de recul, le projet n'aura pas d'impact direct sur l'espace public ;

Considérant par conséquent que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le bien situé à gauche au n°21 est composé d'un crépi blanc sur isolant et que celui-ci dépasse également l'alignement du front bâti;

Considérant l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment suite à la pose de la nouvelle isolation ;

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

15^{ème} OBJET

Dossier 17813 – Demande de Monsieur et Madame PIRET-STERPENICH pour construire un piscine en zone de cours et jardins et aménager les abords d'une maison unifamiliale sise rue Maurice Poedts 8

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

DESCRIPTION : **construire un piscine en zone de cour et jardin et aménager les abords d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : du **15/04/2021** au **29/04/2021**. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- la place de la piscine : le maintien d'une surface en pleine terre de deux mètres tout le long de la haie mitoyenne (par rapport au

n°7). La minéralisation, l'imperméabilisation et la suppression de la pleine terre sur une partie de ces deux mètres risquerait de nuire au développement de la haie mitoyenne.

- Un questionnement quant au mode de filtration et de purification de la piscine
- Le placement de la citerne en zone de recul
- Le placement d'une palissade en bois (plutôt qu'une clôture et qu'une haie vive)
- La proximité du local technique du jardin du n°5 Rue Jean Coenen

- MOTIFS :**
- dérogations aux art.11 (aménagement de la zone de recul) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
 - dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Madame STERPENICH, le demandeur, Madame PIRET, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine en zone de cours et jardins et aménager les abords d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une piscine en zone de cours et jardins et l'aménagement de ses abords
- La modification de la zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la place de la piscine : le maintien d'une surface en pleine terre de deux mètres tout le long de la haie mitoyenne (par rapport au n°7). La minéralisation, l'imperméabilisation et la suppression de la pleine terre sur une partie de ces deux mètres risquerait de nuire au développement de la haie mitoyenne.
- un questionnement quant au mode de filtration et de purification de la piscine
- le placement de la citerne en zone de recul
- le placement d'une palissade en bois (plutôt qu'une clôture et qu'une haie vive)
- la proximité du local technique du jardin du n°5 Rue Jean Coenen

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale 4 façades des années 1960 située en fin de rue Maurice Poedts ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une piscine en zone de cours et jardins et l'aménagement de ses abords ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) en ce que la construction d'une piscine en zone de cours et jardins ne favorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que le dossier a été également 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 piscine présentera une superficie de 26 m² (soit 3,50 m sur 7,50 m avec une profondeur de 1,40 m) ;

Considérant qu'elle sera implantée sur le côté gauche de la maison ; qu'elle sera située à plus de 2 m des limites mitoyennes ;

Considérant que la terrasse existante est agrandie pour intégrer la nouvelle piscine ; qu'elle sera d'une superficie de 66m² ;

Considérant que cette nouvelle terrasse est implantée à une distance de 35 cm de la limite mitoyenne du n°7 rue Maurice Poedts ;

Considérant, qu'afin d'éviter toute nuisance liée à cette nouvelle terrasse et cette nouvelle piscine, il convient de maintenir une distance de 2 m entre la terrasse et la limite mitoyenne du n°7 rue Maurice Poedts ;

Considérant que la palissade en bois existante sera remplacée par une nouvelle palissade en bois qui fermera le jardin et empêchera les vues depuis l'espace public ;

Considérant la proximité du bien avec une zone Natura 2000 ; que le système de filtration prévu est un système de filtration à l'électrolyse ;

Considérant que les équipements techniques de la piscine seront installés dans le cabanon de jardin existant en fond de parcelle;

Considérant que ce cabanon est situé à moins de 2m des limites mitoyennes ;

Considérant que ces équipements techniques dans le cabanon sont susceptibles d'entraîner des nuisances sonores en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il convient dès lors d'implanter le cabanon a une distance de 2 m des limites mitoyennes ; qu'outre, le demandeur exprime en commission de concertation être conscient de devoir concevoir des installations techniques respectant les normes de bruit ;

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

Considérant qu'une superficie perméable suffisante en zone de cours et jardins est maintenue;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande porte également sur la modification de la zone de recul ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul (art. 3 et art. 4) en ce que la zone de recul a été entièrement imperméabilisée devant le bâtiment ;

Considérant que la situation existante de droit du bien prévoyait l'aménagement d'une partie de la zone de recul en superficie perméable (petite surface triangulaire) ;

Considérant, en outre, que la situation projetée ne prévoit pas de murets à l'alignement ;

Considérant la forme particulière de la zone de recul ; qu'il est difficile d'implanter des murets à l'alignement ;

Considérant, en outre, le caractère esthétique d'une partie de la zone de recul et de la zone de retrait latéral projetée ; qu'actuellement, un parterre en gradin planté de taxus et buis est prévu sur le côté gauche ; qu'un jardinet à l'avant et des plantations diverses en gradin sont aménagées en zone de retrait latéral le long de l'escalier menant à la porte d'entrée ;

Considérant qu'une zone centrale en pierre bleue permet l'accès aux deux garages ;

Considérant l'aspect soigné et esthétique de la zone de recul projetée ;

Considérant que le demandeur prévoit une citerne de récupération d'eau de pluie ;

Considérant qu'il convient de maximiser l'infiltration de l'eau sur la parcelle (les terrasses ne peuvent pas être égouttées et les pentes doivent rejeter les eaux vers les surfaces de pleine terre) ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des aménagement de la zone de recul) (titre I, art. 11) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul (art. 3 et art.4) sont acceptables ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- maintenir une distance de 2 m entre la terrasse et la limite mitoyenne avec le n°7 rue Maurice Poedts
- implanter le cabanon a une distance de 2 m des limites mitoyennes
- maximiser l'infiltration de l'eau sur la parcelle (les terrasses ne peuvent pas être égouttées et les pentes doivent rejeter les eaux vers les surfaces de pleine terre)

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'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) est octroyée 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 aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul (art. 3 et art. 4) sont quant à elles octroyées.

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