



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

23/09/2021

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame F.CORDIER, membre BDU-DMS
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement
Madame C. KUHN, architecte
Madame R. WYFFELS, secrétaire technique
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur B. COLLARD, Madame C. WAUTERS (Citydev Brussels),

1er. OBJET

Dossier 17906 - Demande de l'Administration communale d'Auderghem pour réaménager de façade à façade l'avenue Daniel Boon

ZONE : au PRAS : zones d'habitation, zones d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : réaménager de façade à façade l'avenue Daniel Boon.

ENQUETE : du 18/08/2021 au 16/09/2021 une lettre de remarques nous est parvenue en cours d'enquête ainsi qu'une lettre comportant quarante et un noms de riverains mais une seule signature. Elles concernent principalement :
Le choix des revêtement de sol choisi (asphalte foncé pour la voirie, klinkers foncés pour la bande latérale de stationnement). Il est demandé de préférer des pavés en béton clair pour la voirie et un revêtement partiellement verdurisé pour la bande latérale de stationnement.
Le choix de ne sélectionner qu'une seule essence d'arbre pour toutes les plantations ainsi que celui du type de fosse de plantation. Il est demandé de préférer la plantation de plusieurs essences différentes (notamment des fruitiers) en alternance, avec des fosses de plantation non couvertes et placées à cheval sur la rue et la bande latérale de stationnement.

Le sens de circulation prévu et la largeur de la rue, insuffisante pour garantir le passage en sens inverse des vélos

Diverses considérations sur l'aménagement prévu sur les carrefours et les plateaux, l'éclairage public, l'absence de piste cyclable séparée, d'accès carrossable devant le garage du n°4 et d'avaloir au point le plus bas de la rue

Le délai prévu de réalisation des travaux (48 mois), qui paraît trop important au regard des interventions prévues ainsi que l'incohérence de timing entre l'appel d'offre (déjà réalisé) et la procédure de permis (décision non encore rendue)

MOTIF : application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

AUDITION : M. STEVENART, représentant le demandeur, et MM. BERRAT et DEFAWE; représentant les réclamants.

Considérant que le bien se situe en réseau viaire, ainsi partiellement qu'en 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 ;

Considérant que la rue concernée et ses carrefours font partie du réseau de quartier du Plan Régional de Développement (carte n°5) ; que ces rues sont reprises en « réseau quartier » dans les cartes de spécialisation multimodales de GoodMove pour l'ensemble des modes ;

Considérant que la demande vise à réaménager l'Avenue Daniel Boon entre l'Avenue du Grand Forestier et l'Avenue Joseph Chaudron, ainsi qu'une petite partie de l'Avenue Guillaume Van Nerom, la Rue François Bekaert et la Rue Charles Lemaire ;

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun ;

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/08/2021 au 16/09/2021, 7 réclamations ont été introduites ; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :

La demande de n'utiliser pas l'asphalte pour des raisons environnementales, gestion des eaux de ruissèlement, le maintien, les odeurs, la captation de la chaleur et de s'assurer la vitesse de 30km/h en réseau de type « quartier »

L'amélioration de la perméabilité du revêtement dans les zones de stationnement comme les croisillons en béton

L'utilisation d'une couleur de revêtement plus clair dans les zones de stationnement et la chaussée carrossable comme les pavés en béton clair

La création d'un avaloir au niveau le plus bas de l'Avenue Daniel Boon afin d'éviter la stagnation d'eau dans l'Avenue

L'augmentation de nombre d'arbres et le choix d'une alternance d'essences

L'utilisation de bordures biseautées dans les zones d'entrées carrossables

L'assurance de passage pour les cyclistes en contre sens

La demande de garder la visibilité dans le carrefour de L'Avenue Daniel Boon et la Rue François Bekaert et ce que la plantation d'un arbre su l'oreille de trottoir peut créer une masque de visibilité

La demande de supprimer ou déplacer des potelets où ils compliquent les entrées de garage pour les voitures

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 31/05/2021, favorable aux conditions suivantes :

Réduire les bandes d'engazonnement afin d'augmenter la surface utile des trottoirs à 2m.

Considérant l'avis du S.I.A.M.U. du 27/05/2021, favorable aux conditions suivantes ;

Assurer les girations des véhicules de secours entre l'Avenue Guillaume Van Nerom et l'Avenue Daniel Boon.

Considérant que l'Avenue Daniel Boon, dans le tronçon compris entre l'Avenue Joseph Chaudron et l'Avenue Guillaume Van Nerom, a un gabarit moyen de 10,00m de large ; que cette section de voirie est composée :

D'un trottoir côté pair d'une largeur de 2,40 à 2,60m ;

D'une chaussée d'une largeur moyenne de 5m avec du stationnement longitudinal unilatéral côté impair ;

Considérant que l'Avenue Daniel Boon, dans le tronçon compris entre l'Avenue Guillaume Van Nerom et l'Avenue du Grand Forestier, a un gabarit moyen de 11,30m de large ; que cette section de voirie est composée :

D'un trottoir côté pair d'une largeur de 3,00m et 3,30m ;

D'une chaussée d'une largeur moyenne de 5m avec du stationnement longitudinal unilatéral côté impair ;

Considérant que la chaussée carrossable est constituée de pavés de béton ; que les trottoirs sont revêtus de dalles de type 30x30cm ;

Considérant que l'état général des revêtements de la voirie et des trottoirs est assez dégradé ;

Considérant que les 15 arbres existants posent plusieurs problèmes pour les conduites d'eau et de gaz ; que leurs racines ont fortement endommagé le trottoir ;

Considérant que certains arbres sont devenus vieillissants ;

Considérant que la largeur de la chaussée carrossable sera réduite à 3,40m sur l'Avenue Daniel Boon avec 1,80m de stationnement côté impair et plantée régulièrement dans les zones de stationnement ;

Considérant que le trottoir de l'Avenue Daniel Boon, dans le tronçon compris entre l'Avenue Joseph Chaudron et l'Avenue Guillaume Van Nerom, sera 2,22m à 2,57m de large ;

Considérant que le trottoir de l'Avenue Daniel Boon, dans le tronçon compris entre l'Avenues Guillaume Van Nerom et l'Avenue du Grand Forestier, sera 1,66m à 1,85m de large ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une placette accessible par les piétons à la jonction de l'Avenue Daniel Boon et l'Avenue Guillaume van Nerom ; que cette placette implique la suppression de stationnement et l'amélioration du passage pour les piétons ;

Considérant que 27 nouveaux arbres de l'essence Acer Campestre 'Red Shine' seront plantés ;

Considérant que le sens de la circulation automobile est maintenu ;

Considérant que la chaussée carrossable est en asphalte ; que les stationnements sont revêtus de pavés de béton gris anthracite 22x22 ; que les espaces réservés aux piétons

sont revêtus de pavés en béton gris 20x20cm ; que les bordures séparant la chaussée des trottoirs sont en béton plane ;

Considérant que le projet prévoit la création de nouvelles zones de plantation engazonnée avec des arbres en pleine terre ;

Considérant que les objectifs poursuivis par le réaménagement de l'Avenue Daniel Boon sont les suivants :

améliorer la circulation des modes doux en réaménageant les trottoirs et sécurisant les traversées piétonnes aux carrefours ;

recréer un nouvel alignement d'arbres et de le prolonger dans le reste de la rue ;

cadrer le stationnement au niveau des carrefours pour améliorer la visibilité des usagers faibles aux traversées ;

Considérant que l'avenue est de type « quartier » avec une faible fréquentation ;

Considérant que le projet est conforme au Plan Régional de Mobilité ;

Considérant que les implications de mobilité de la modification du régime de circulation sont limitées et que le quartier reste accessibles par tous les modes de transports;

Considérant qu'à partir du 1er janvier 2021 l'ensemble du réseau de quartier de l'agglomération bruxelloise sera instauré en zone 30 km/h conformément à l'arrêté de Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 16 juillet 2020 modifiant l'article 11 de l'arrêté royal du 1er décembre 1975 portant règlement général sur la police de la circulation routière et de l'usage de la voie publique (code de la route);

Considérant que l'aménagement tient compte des cheminements piétons qui sont tous conformes à l'article 4 §1 du Titre VII du RRU;

Considérant que l'aménagement d'un carrefour en plateau et donc la mise à niveau des trottoirs et de la chaussée répond à la volonté d'apaiser les vitesses du trafic dans la perspective de la généralisation de la zone 30 km/h dans la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la longueur des traversées piétonnes est réduite au bénéfice de la sécurité des flux piétons qui sont confortés dans leurs continuités naturelles;

Considérant toutefois que dans les zones 30, les traversées piétonnes, même situées en plateau, doivent être marquées de bandes blanches conformément au code de la route ; que dès lors, il y a lieu de compléter les traversées piétonnes par le marquage de bandes blanches ;

Considérant que la configuration de la place suivant la topographie naturelle du terrain permet de garantir des cheminements piétons fluides, sans obstacles (emmarchements) et praticables pour les personnes à mobilité réduite;

Considérant que cette configuration ne compromet pas une occupation de la place par les activités riveraines;

Considérant toutefois qu'afin d'optimiser l'aspect « de séjour » de la place, il y a lieu d'étudier la possibilité de modifier l'implantation des arbres afin de dégager un « espace de convivialité », et de limiter l'impact des arbres sur la luminosité et la visibilité des habitations riveraines ;

Considérant que le revêtement des trottoirs et de la place en pavés de grès s'accorde aux revêtements déjà mis en œuvre dans le voisinage et aux caractéristiques urbanistiques du quartier situé en Zone d'intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du sol;

Considérant qu'il n'y a pas de dégradation par rapport à la situation existante en trottoir ; qu'il est toutefois indispensable que leur mise en œuvre soit conforme à la charte des revêtements piétons approuvée le 28 novembre 2019 par le gouvernement régional et aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne ;

Considérant que la plantation de 27 arbres renforce le caractère arboré de la voirie et vise à atténuer l'îlot de chaleur ;

Considérant qu'à contrario, l'asphaltage de la chaussée carrossable vient accentuer à la fois l'effet d'îlot de chaleur et l'arrivée de l'eau de pluie à l'égout; qu'une augmentation des températures liée à la pose d'asphalte pourrait mettre les plantations présentes en péril;

Considérant que l'asphalte est un revêtement autoroutier qui dessert la fonction de zone 30, les voiries de quartiers étant plus facilement identifiable lorsqu'elles sont matérialisées par des pavés béton ou pavés naturels ;

Considérant que le maintien de la chaussée carrossable en pavés béton autobloquants permet de maintenir l'aspect local de la voirie, et de maintenir la cohérence au sein du quartier, avec les rues adjacentes;

Considérant que le projet ne prévoit pas de pavés à joints ouverts en zone de stationnement afin de préserver l'unité du revêtement de sol alors que la gestion de l'eau de pluie doit être gérée in situ ;

Considérant que l'aménagement projeté est – sous réserve du changement de revêtement - conforme à la spécialisation des voiries du volet stratégique du plan régional de mobilité qui catégorise les voiries concernées par la demande de permis d'urbanisme en voies de « quartier » pour tous les modes de transport ;

Considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications demandées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis favorable unanime aux conditions suivantes :

Elargir la chaussée carrossable de 3,4m jusqu'à au moins 3,5m afin de s'assurer le passage facile des véhicules de secours, le passage des cyclistes en contre sens et garantir assez d'espace pour facilement entrer ou sortir les garages, si cela est techniquement faisable ;

Enlever des potelets dans la jonction de l'Avenue Daniel Boon et l'Avenue Guillaume Van Nerom pour assurer les girations des véhicules de secours ;

Elargir la placette dans la Jonction de l'Avenue Daniel Boon et l'Avenue Guillaume Van Nerom de sorte qu'elle occupe plus d'espace dans l'Avenue Guillaume Van Nerom (et aménager plus des zones perméables entre)

Choisir un revêtement pour la chaussée carrossable qui représente mieux le réseau de type « quartier » comme les klinkers ou pavés autobloquants ;

Prendre contact avec le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement en ce qui concerne la problématique de l'écoulement des eaux dans la rue.

Prévoir des joints perméables en stationnement et des bordures biseautées en entrées carrossables

La commune s'abstient.

2^{ème} OBJET

Dossier 17903 – Demande de la commune d'Auderghem pour réaménager de façade à façade le square et le carrefour formé par l'avenue Joseph Chaudron /Jean Van Horenbeeck et square du Sacré-Coeur

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : réaménager de façade à façade le square et le carrefour formé par l'avenue Joseph Chaudron /Jean Van Horenbeeck

ENQUETE : du **18/08/2021** au **16/09/2021**, quatre réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- l'absence de bornes de rechargement de véhicules électriques
- le risque de report du parking sauvage depuis le square du Sacré-Cœur vers le clos des trois fontaines et les problématiques liées au manque d'emplacements de stationnement et à la proximité de plusieurs écoles
- des inquiétudes sur l'aménagement futur devant la zone de recul du n°4, vu les problématiques actuelles (« kiss and ride » sauvage, débordement des bus et car des emplacements prévus,...) et leur risque d'aggravation à cause de l'implantation de la vélo box, réduisant encore l'espace à cet endroit
- une demande de créer un vrai espace convivial (type placette) vu la présence de commerces, d'écoles et le caractère ensoleillé du square

MOTIF : - application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

AUDITION : M. STEVENART, représentant le demandeur, l'architecte, et Madame IVANOVA et Monsieur LAMBIN, les réclamants.

Considérant que le projet prévoit la rénovation du square du Sacré-Cœur en une zone de rencontre ;

Considérant que le square du Sacré-Cœur est formé par le croisement de l'avenue Joseph Chaudron (axe principal) avec l'avenue des Frères Goemaere, François-Elie Van Elderen, Jean Van Horenbeeck, Charles Schaller, rue Albert Meunier et Clos des Trois Fontaines ;

Considérant qu'il s'agit de voiries communales en zone 30 ; que l'avenue Joseph Chaudron est traversée par une ligne de bus (avec un arrêt sur le square) et un itinéraire cyclable communal ;

Considérant que l'ensemble des habitations à l'est et au nord du square est repris à l'inventaire du patrimoine (Irismonument), tout comme l'institut du Sacré-Cœur ;

Considérant que le square est occupé par un jardinet central délimité par les voiries, qu'un autre espace vert est présent au croisement des rues Goemaere et Van Elderen, délimité par 3 arbres qui entourent et masquent une cabine électrique ;

Considérant que la circulation s'effectue en boucle autour du square et que le stationnement est organisé en épis (31 places) ;

Considérant que le square est fortement encombré par l'emprise du stationnement qui constitue une barrière physique et par les bulles à verre ;

Considérant que le square fait face à un établissement scolaire ; que le projet a pour objectif la sécurisation des traversées piétonnes face à cet établissement ;

Considérant que le demandeur indique d'autres intentions : préserver la mémoire des lieux, améliorer la scénographie, désencombrer l'espace public, identifier les voiries, mettre en valeur du patrimoine arboré, maintenir l'accessibilité aux commerces en voiture ;

Considérant que le demandeur identifie un besoin de stationnement en dépose-minute notamment aux heures scolaires ;

Considérant que le projet consiste à surélever tout le square et les voiries le connectant afin de présenter un espace de plain-pied (zone de rencontre) ; que la signalisation doit être complétée sur plan ;

Considérant que la chaussée carrossable est abaissée au droit des arrêts de bus ; que des plateaux sont implantés pour rattraper le niveau de la voirie aux carrefours, pour faciliter les cheminements piétons ;

Considérant que les emplacements de stationnement sont conservés et organisés en longitudinal ; 2 places sont ajoutées (31 existants, 33 projetés) ;

Considérant que les emplacements sont disséminés sur l'entièreté de la zone du projet, transformant le square en une alternance de poches de verdure et de poches de stationnement, déforçant la fonction séjour du projet ;

Considérant que la concentration du stationnement aux entrées de la zones de rencontre profiterait à l'apaisement du trafic sur le reste du Square et limiterait la rotation des véhicules cherchant un emplacement ;

Considérant que la zone de rencontre est matérialisée par des dalles de béton (nuances de gris), la chaussée en béton coulé (gris foncé grenailé) et le stationnement en pavés de pierre naturelle de récupération ;

Considérant que peu de détails sont donnés sur l'infiltration des eaux en zones de stationnement ; que ces dernières gagneraient à être matérialisées par des pavés béton enherbés (exemple : place Marie-José à Ixelles) ou par des pavés de pierre naturelle avec joints perméables ;

Considérant que les bulles à verre et vêtements sont enterrées, la station Villo et la statue sont déplacées et le mobilier urbain remplacés ;

Considérant que les bancs avec assises en bois sont remplacés par des bancs avec assises et dossiers grillagés, représentant une perte de qualité pour le mobilier urbain ;

Considérant que la végétation est prolongée transversalement: la strate arborée est complétée par 13 arbres HT de 3ème grandeur type *Sorbus aucuparia*, *Ulmus resista* (regroupés en clums) et *Magnolia kobus* (effet de porte à la zone 20) ;

Considérant que 2 arbres remarquables (inventaire scientifique) sont présents : un Savonnier de Chine (*Koelreuteria paniculata*) et une Aubépine style Epine blanche (*Crataegus monogyna*) ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage d'un des trois *Crataegus* (Aubépine–arbrisseau demi-tige -ht: 5 m –circ. tronc: 60 cm) dans le but de sécuriser les vues et de libérer de l'espace de vie ; que l'un des trois *Crataegus* est repris à l'inventaire scientifique cité précédemment ;

Considérant que l'espace libéré est remplacé par du stationnement ; que l'abattage d'un arbre qui fait partie du trio de *Crataegus*, dont l'un est repris à l'inventaire scientifique, ne se justifie pas et va à l'encontre à la fois de la scénographie, de la perméabilisation du sol et de la mémoire des lieux indiquées en intention du projet ;

Considérant que le projet propose de nouvelles zones végétalisées pour réduire l'impact de la voiture ; que si la volonté de renforcer le maillage vert est positive, l'aménagement pourrait être rendu plus lisible, respectant l'esprit originel du square (cf photo aérienne 1963) ;

Considérant que la mise en place d'un revêtement imperméable sur les parties engazonnées sous la couronne des arbres existants causera des dommages aux racines de ces mêmes arbres et provoquera leur dépérissement sur le moyen terme ; qu'il convient de ne pas intervenir sous la couronne des arbres existants et de ne pas réduire l'espace vert à ces endroits ;

Considérant qu'il convient de préserver les espaces verts en place plutôt que de les diminuer pour en ajouter de nouveaux et de travailler de l'existant, préservant ainsi les arbres en place et leur système racinaire ;

Considérant que des potelets sont placés face aux n°6 et 3 au croisement de l'avenue Schaller et Jean van Horenbeek ; que la présence d'entrées carrossables à ces endroits rend impossible le placement de potelets, qu'il y a lieu de les retirer ;

Considérant que le projet prévoit le placement de bancs ; que des points de repos (bancs, banquettes et sièges) sont importants pour les personnes qui doivent fractionner leur déplacement vu l'âge et/ou leur condition physique ; que ces points de repos doivent être accessibles et répondre aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs) ;

Considérant que face au n°116, il ne peut y avoir de stationnement 5m avant la traversée piétonne ;

Considérant que le demandeur mentionne l'utilisation de panneaux D9 et D10, que ces derniers n'apparaissent pas sur plan et sont inutiles en zone 20 ;

Considérant que le SIAMU a rendu un avis favorable sous condition (accessibilité des façades des n°50 et 52) ;

Considérant que 4 réclamations ont été introduites lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/08/2021 au 16/09/2021 :

- accueil favorable d'une verdurisation du square et d'une diminution des vitesses
- contre l'emplacement de la vélo box face au n°4
- demande de bornes de recharge pour véhicules électriques
- tenir compte du changement climatique
- demande de créer une placette sur la partie haute plus ensoleillée

Considérant que si des recharges pour véhicules électriques doivent être installées, elles doivent être prévues sur plan, en zone de stationnement ;

Considérant que la box vélo implantée face au n°4, juste après la zone de mini-bus, permet d'éviter le stationnement sauvage de véhicules en trottoir ; que la box peut aussi être implantée ailleurs si d'autres besoins sont identifiés ;

Considérant que la partie haute est légèrement dégagée et verdurisée grâce aux oreilles de trottoir ;

Considérant que l'augmentation des surfaces perméables permet de lutter partiellement contre les îlots de chaleur urbains ;

Avis favorable unanime aux conditions suivantes :

- maintenir intact l'espace triangulaire entre l'avenue des Frères Goemaere et l'avenue François-Elie Van Elderen, préservant les 3 crataegus
- aménager le stationnement aux entrées de la zone résidentielle et le matérialiser avec un revêtement perméable (pavés à joints enherbés)
- conserver les espaces verts actuels et reprendre l'aspect arrondi pour l'ensemble des surfaces végétales créées
- aménager les espaces de repos en espace vert, au milieu du square pour une amélioration de la fonction « séjour »
- interdire toute intervention sous la couronne des arbres en place ;

- croisement Avenue Schaller et Jean van Horenbeek : compléter le guidage podotactile, arrondir l'oreille de trottoir
- enlever les potelets devant les entrées de garages
- fournir une étude photométrique et adapter la position des luminaires en conséquent
- ne pas prévoir de stationnement 5m avant les traversées piétonnes
- prévoir des rampes d'accès aux plateaux compatibles transport en commun (pente de maximum 4%)
- se conformer à l'avis SIAMU en modifiant l'aménagement face aux n°50-52
- préciser la signalisation routière sur les plans

Respecter les conditions de l'avis BM :

- opter pour un modèle d'arceau vélo conforme aux recommandations du Cahier de l'accessibilité piétonne
- aménager 2 emplacements de stationnement pour personnes handicapées conformément aux recommandations du Cahier de l'accessibilité piétonne.
- équiper au moins 25% des bancs d'un dossier et d'accoudoirs ;
- déplacer la station Villo ! dans une zone de stationnement afin d'éviter les collisions avec les personnes déficientes visuelles;

La commune s'abstient.

3^{ème} OBJET

Dossier 17913 – Demande de Madame DAURON pour mettre en conformité des transformations dans une maison unifamiliales (châssis, percement baies, fermeture balcons, aménagement d'une terrasse) avenue Pré des Agneaux 23

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité des transformations dans une maison unifamiliales (châssis, percement baies, fermeture balcons, aménagement d'une terrasse)

ENQUETE : du **26/08/2021** au **09/09/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)

- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

AUDITION : Néant

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité des transformations dans une maison unifamiliales (châssis, percement baies, fermeture balcons, aménagement d'une terrasse) ;

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

- l'aménagement d'une terrasse en toiture du 2^{ème} étage,
- la fermeture de deux balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages,
- modifications intérieures structurelles,
- remplacement des menuiseries ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de 1930 située dans le quartier de la cité-jardin du Logis et Floréal ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de l'aménagement d'une terrasse en toiture du deuxième étage ;

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 toiture-éléments techniques (titre I, art. 6) en ce que le garde-corps prévu sur la terrasse du 2^{ème} étage dépasse le gabarit de la toiture ;

Considérant qu'un bac à plantes est installé sur la terrasse afin de supprimer les vues engendrées vers le mitoyen de droite ;

Considérant que la terrasse a une superficie d'environ 12 m² ; qu'il s'agit d'un espace extérieur accessoire à la chambre du 2^{ème} étage ;

Considérant que la superficie existante est importante pour une terrasse accessoire à une chambre située en intérieur d'îlot ; qu'elle est dès lors susceptible d'entraîner des nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il convient de réduire la profondeur de la terrasse de minimum 1,80 m et de reculer son garde-corps ;

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

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la fermeture de deux balcons à l'arrière du 1^{er} et du 2^{ème} étage ;

Considérant que la fermeture de ces balcons a permis d'agrandir les espaces de salle de bain ;

Considérant que ces deux nouveaux volumes n'entraînent aucune rehausse de mitoyens et sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; qu'ils ne sont pas susceptibles d'entraîner des nuisances au voisinage ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de plusieurs modifications intérieures structurelles ;

Considérant qu'elles concernent notamment l'abaissement du gîtage de la chambre à l'arrière du 2^{ème} étage ;

Considérant que la chambre conserve une hauteur sous plafond suffisante ;

Considérant qu'un mur porteur entre la chambre arrière du 1^{er} étage et le volume annexe a été ouvert ;

Considérant également que la chambre du 1^{er} étage a été divisé en deux chambres par rapport à la situation existante de droit de 1965 (PU 9749) ;

Considérant que la nouvelle petite chambre déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie (titre II, art. 3) en ce qu'elle ne possède pas une superficie minimale de 9 m² ; qu'en outre cette chambre déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) en ce qu'elle a un déficit de superficie nette éclairante de 0,11m² ;

Considérant que le bien comporte déjà 4 chambres ;

Considérant qu'il convient dès lors d'unifier les deux chambres à l'avant du 1^{er} étage en une seule chambre afin de revenir à la situation existante de droit du bien et d'avoir une pièce conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les plans de la situation projetée présentent un espace au deuxième étage, nommé « chambre/salon » ; que la présence d'un deuxième salon s'apparente à la création d'un logement supplémentaire dans le logement unifamilial ;

Considérant qu'il convient dès lors d'indiquer uniquement « chambre » sur les plans de la situation projetée du 2^{ème} étage et de supprimer la mention « salon » ;

Considérant qu'il convient également de supprimer ou clarifier les lignes courbes présentes dans les plans du 1^{er} et du 2^{ème} étage de la situation existante projetée (dans les plans format A2 et dans les plans de synthèse) ;

Considérant que la demande porte enfin sur la mise en conformité du remplacement des menuiseries extérieures en façade avant ;

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

Considérant que les châssis ont été remplacés en 1993 par des doubles ouvrants ;

Considérant que la division des châssis a été modifiée mais que le matériau est celui d'origine, à savoir du bois ;

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

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

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

Considérant que pour ce motif, l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites a également été sollicité ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire la profondeur de la terrasse de minimum 1,80 m et reculer son garde-corps,
- unifier les deux chambres à l'avant du 1^{er} étage en une seule chambre,
- indiquer uniquement « chambre » sur les plans de la situation projetée du 2^{ème} étage et supprimer la mention « salon »,
- supprimer ou clarifier les lignes courbes présentes dans les plans du 1^{er} et du 2^{ème} étage de la situation existante projetée (dans les plans format A2 et dans les plans de synthèse).

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 – éléments techniques (titre I, art. 6) 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 17911 – Demande de Monsieur FONTAINE pour construire des extensions et modifier les façades d’une maison unifamiliale, rue Armand Swevers 2

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **construire des extensions et modifier les façades d’une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **26/08/2021** au **09/09/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :**
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- AUDITION :** Monsieur FONTAINE, le demandeur, Monsieur GILLET, l'architecte.

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 construire des extensions et modifier les façades d’une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d’une extension à l’arrière et d’une extension latérale sur toute la hauteur du bâtiment
- remplacer les châssis et les portes en façade avant et latérale.

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite en cours d’enquête ;

Considérant que la maison est en bout de rangée ; qu’il s’agit d’une maison trois façades ;
Considérant que le projet maintient un retrait d’au moins 3 m avec la limite mitoyenne de gauche, malgré l’extension latérale ;

Considérant que l’extension se développe sur 2,3 m de largeur, qu’elle se raccroche à la profondeur et à la hauteur du bâtiment existant ;

Considérant que ce nouveau volume ne présente pas de corniche en sa partie supérieure ; que cela crée une rupture avec le bloc existant ;

Considérant qu’il convient de prolonger la corniche existante en bois sur tout le pourtour de l’extension (façade avant, latérale et arrière) ;

Considérant que le revêtement prévu de l’extension est constitué de briques de couleur gris-beige, alors que la façade actuelle présente des briques rouges ; que cela la rend fort voyante ;

Considérant qu’il convient de rendre l’extension plus discrète en optant pour des briques de teinte rouge – beige ;

Considérant que cette extension latérale abrite une remise et une buanderie au rez-de-chaussée, une extension du séjour au premier étage et deux chambres au deuxième étage ;

Considérant qu’ainsi, le logement offre quatre chambres et un local principal de séjour de 60 m² ;

Considérant que la façade avant actuelle est revêtue de briques rouges ; que l'extension présente une façade de briques gris clair ;

Considérant que les nouveaux châssis, en aluminium blanc, s'harmonisent tant en dimensions qu'en nature (même matériau et même couleur) avec les autres châssis de la façade avant ;

Considérant que les panneaux en PVC brun en façade avant sont remplacés par des panneaux en aluminium blanc ; que les châssis en PVC blanc sont remplacés par des châssis en aluminium blanc ;

Considérant que ces nouveaux châssis présentent une partie inférieure fixe, alors que les châssis de l'extension présentent aux étages un garde-corps en ferronnerie ;

Considérant que plusieurs bâtiments de la même rangée présentent des châssis avec une partie inférieure fixe ; que les châssis prévus sur la façade existante sont dès lors acceptables ;

Considérant cependant que les garde-corps en ferronnerie des châssis de l'extension présentent une hauteur qui n'est pas au même niveau que la division horizontale des châssis de la façade existante ; que cela n'est pas esthétique ;

Considérant qu'il convient d'aligner les garde-corps à la division des châssis en façade avant ;

Considérant que le projet prévoit également la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette extension présente une profondeur de 3 m et une largeur de 6,11 m ;

Considérant qu'elle est utilisée en cave ; que sa toiture est intégralement utilisée en terrasse ;

Considérant que le niveau du jardin est situé 2 m plus haut que celui du rez-de-chaussée ; qu'ainsi cette terrasse n'est surélevée que de 50 cm par rapport au niveau du jardin et des jardins voisins ;

Considérant qu'elle est liée au living ;

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

Avis favorable conditionnel unanime aux conditions suivantes :

- prolonger la corniche en bois sur toute la largeur de la façade avant ainsi qu'en façade latérale et arrière (sur tout le pourtour de l'extension)
- prévoir une teinte rouge - beige pour les briques de l'extension de façon à s'harmoniser avec l'existant
- aligner les garde-corps à la division des châssis en façade avant

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

5^{ème} OBJET

Dossier 17853 – Demande de la société TEDDY pour transformer un bureau en logement au rez-de-chaussée et mettre en conformité l'extension du dernier étage dans un immeuble à 3 logements sis rue des Pêcheries 62 - avenue du Gardon 1

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** transformer un bureau en logement au rez-de-chaussée et mettre en conformité l'extension du dernier étage dans un immeuble à 3 logements
- ENQUETE :** du **26/08/2021** au **09/09/2021**. 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
- AUDITION :** Monsieur GENDARME, l'architecte.

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

Considérant qu'il s'agit de transformer un bureau au logement au rez-de-chaussée et mettre en conformité l'extension du dernier étage dans un immeuble à 3 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la couverture d'une cour au dernier étage
- le changement de destination d'un bureau au rez-de-chaussée en studio de 50 m²

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la partie couverte du dernier étage dépasse le profil mitoyen le plus profond et le plus haut ;

Considérant que le bâtiment est situé en coin d'îlot ; que la partie couverte se situe au nord et à l'est du faite du bâtiment et que son niveau est inférieur à ce dernier ;

Considérant que ce volume semble avoir été créé dès la construction du bâtiment, selon les photographies aériennes ;

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

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

Considérant que le volume supplémentaire créé permet d'abriter une salle de douche et une buanderie ;

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

Considérant cependant que la commission de concertation invite le demandeur à prévoir le placement d'au moins une fenêtre de toit de type « velux » afin d'amener plus de lumière naturelle dans la chambre secondaire ; que cette modification est dispensée de permis sous certaines conditions ;

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

Considérant que le studio créé au rez-de-chaussée est mono-orienté ; que cependant les façades avant sont largement éclairées, avec un ratio superficie vitrée / superficie totale de la façade de plus de 50 % ;

Considérant que les locaux techniques / rangement / salle d'eau et WC sont placées à l'arrière du logement ; qu'ainsi la pièce de séjour principale bénéficie de toute la luminosité apportée par les superficies vitrées de la façade avant ;

Considérant l'absence de dérogation au titre II du RRU en matière d'habitabilité ;

Considérant que le studio bénéficie d'une porte d'entrée séparée en façade avant et d'un accès aux communs de l'immeuble ;

Avis favorable.

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

6^{ème} OBJET

Dossier 17777 – Demande de Madame JANSSENS pour transformer deux habitations mitoyennes en une maison unifamiliale, avenue Jean François Leemans 28 - 30

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** transformer deux habitations mitoyennes en une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 26/08/2021 au 09/09/2021. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU,
 - 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
- AUDITION :** Madame JANSSENS, la demanderesse, Mr MICHEL
Excusé : Monsieur HERION, l'architecte.

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 transformer deux maisons unifamiliales de la fin des années 50 sises au sein d'un ensemble de trois habitations jumelées en une seule et grande maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le percement de baies intérieures afin de permettre aux deux maisons de communiquer entre elles ;
- Le déplacement de deux cloisons dans les espaces de nuit ;
- Le réaménagement des espaces de vie et de nuit ;
- Le changement d'utilisation d'un grenier en extension d'une chambre sous toiture ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 août au 9 septembre 2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les biens sont mitoyens et se situent le long d'une avenue principalement résidentielle et arborée ; Qu'il s'agit d'une habitation unifamiliale trois façades et d'une autre mitoyenne ;

Considérant que les deux parcelles concernées disposent de grands jardins arrières ainsi que d'une zone de recul latérale pour le numéro 28 ;

Considérant qu'il s'agit de deux maisons ayant les mêmes caractéristiques architecturales, avec à chaque fois un garage à rue mais néanmoins une porte d'entrée latérale pour le numéro 28 ;

Considérant que les planchers des bâtiments sont situés aux mêmes niveaux et que les hauteurs de pièces sont identiques ; Que la maison du numéro 28 est plus profonde car une annexe arrière a été rajoutée au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette extension n'a pas été réalisée conformément au PU n°12176 du 24/05/1991 en ce que le niveau prévu au premier étage arrière n'a jamais été réalisé ;

Considérant que les espaces de vie se situent au rez de jardin tandis que les espaces de nuit des deux habitations se trouvent aux étages ;

Considérant que la composition des sous-sols reste inchangée ; Que ceux-ci se composent d'un garage et d'un hall pour chacune des maisons ainsi que de deux espaces buanderie supplémentaires à l'arrière pour le numéro 28 ;

Considérant que le programme existant pour les deux maisons n'est pas modifié sur le fond ;

Considérant que les espaces de vie au rez de jardin sont agrandis et réorganisés (suppression d'une des deux cuisines ainsi que de l'une des deux salles à manger) ;

Considérant qu'aux étages, l'une disposait de 2 chambres, l'autre de 3, soit en tout 5 chambres et qu'actuellement le programme sera de 4 chambres et un bureau ;

Considérant qu'en effet, l'une des trois salles de bain deviendra un bureau moyennant la suppression d'une cloison ; Qu'une autre cloison est déplacée afin d'agrandir une des chambres d'enfants au premier étage ;

Considérant que des percements sont prévus à tous les niveaux (rez, premier, deuxième) assurant ainsi une continuité spatiale entre les différents espaces ;

Considérant que les cages d'escalier positionnées aux extrémités des deux maisons ne font pas l'objet de modifications et permettent de dissocier l'espace parents des espaces enfants ;

Considérant que les façades, châssis et toitures restent inchangés ;

Considérant que le projet veut mettre l'accent sur sa réversibilité si cela s'avérait nécessaire ultérieurement ;

Considérant que la demande expose que seuls les espaces intérieurs sont réaménagés ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière du numéro 28 n'a pas été construite conformément aux plans du permis de 1991 et que celle-ci est plus haute, moins large et non centrée ; que malgré tout, celle-ci reste conforme au règlement régional d'urbanisme et est donc acceptable ;

Considérant qu'une baie supplémentaire a été créée en façade latérale ; que celle-ci n'engendre aucune incidence quelconque ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions de l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond d'une partie de la chambre sise dans les combles ne dispose que d'une hauteur de 2,12 m et non des 2,30 m réglementaires ;

Considérant que la dérogation est acceptable étant donné qu'il s'agit d'une partie de chambre d'enfant dont la majeure partie se trouve sous une hauteur de 2,35 m ;

Considérant 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 supprimées car la toiture de l'annexe arrière du numéro 28 reste un toit plat et non une terrasse accessible ; qu'il convient de rectifier les plans sur ce point ;

Considérant par ailleurs que la zone de recul de la maison sise au numéro 30 est entièrement pavée ;

Considérant que sur ce point, la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul (titre I, art. 11) ;

Considérant qu'il convient de verduriser celle-ci en conséquence afin de correspondre au prescrit dudit article ;

Considérant que la zone de retrait latérale du numéro 28 déroge à l'article 12 du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente pour partie un revêtement perméable sensiblement plus large que sur les plans d'origine ; que cette dérogation minimale est acceptable ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- verduriser la zone de recul avant du numéro 30 sur une superficie minimum d'un tiers ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont supprimées et les dérogations aux art.11 (aménagement de la zone de recul) et 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

7^{ème} OBJET

Dossier 17797 – Demande de Monsieur et Madame FOURMOND-LOCQUET pour fermer le volume du 1^{er} étage, isoler et remplacer les châssis en façade arrière d'une maison unifamiliale sise rue Valduc 178

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **fermer le volume du 1^{er} étage, isoler et remplacer les châssis en façade arrière d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **26/08/2021** au **09/09/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIF :** - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- AUDITION :** Madame DETIENNE, l'architecte, et sa collaboratrice.

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de fermer le volume du 1^{er} étage, isoler et remplacer les châssis en façade arrière d'une maison unifamiliale ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus haute ;
Considérant que le premier étage comprend déjà une extension, avec un balcon à l'arrière ;
Considérant que le projet tend à intégrer ce balcon au sein de l'extension existante ;
Considérant que le volume en dérogation ne fait que 80 cm de hauteur sur environ 1m de profondeur, sur toute la largeur de la parcelle ;
Considérant que les murs mitoyens sont rehaussés d'environ 1 m ;
Considérant l'absence de remarques du voisinage lors de l'enquête publique et le caractère relativement peu impactant des transformations, vu la présence d'extensions aux toitures non accessibles de part et d'autre des murs mitoyens rehaussés ;
Considérant par conséquent que les modifications prévues à l'arrière ne sont 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 cette transformation permet d'augmenter la superficie de la salle de bain ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la toiture plate de l'extension du premier étage n'est pas accessible ;

Avis favorable unanime.

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

8^{ème} OBJET

Dossier 17870 – Demande de Monsieur et Madame DEQUENNE-BOLLU pour démolir et reconstruire une extension au premier étage à l'arrière d'une maison unifamiliale, modifier la façade avant et aménager une terrasse sur toiture plate avenue du Kouter 8

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **démolir et reconstruire une extension au premier étage à l'arrière d'une maison unifamiliale, modifier la façade avant et aménager une terrasse sur toiture plate**
- ENQUETE :** du **26/08/2021** au **09/09/2021**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
 - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Madame BOLLU, la demanderesse, Madame POELS, l'architecte

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

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

Considérant qu'il s'agit de démolir et reconstruire une extension au premier étage à l'arrière d'une maison unifamiliale, modifier la façade avant et aménager une terrasse sur toiture plate ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition / reconstruction d'une extension à l'arrière du premier étage
- La réalisation de travaux structurels internes (démolition mur porteur)
- L'aménagement d'une toiture plate en terrasse
- Le remplacement des châssis et porte d'entrée en façade avant

Considérant que les travaux en question ont été réalisés après l'introduction de la demande mais avant la tenue de la commission de concertation ;

Considérant que l'architecte précise dans son courrier qu'il n'y avait pas d'alternatives à la réalisation des travaux, au vu de la situation personnelle des demandeurs ;

Considérant cependant que cela ne peut déboucher sur une situation de fait accompli ; que c'est à ses risques et périls que le demandeur a effectué des travaux soumis à permis sans

qu'un tel permis n'ait été octroyé et que la commission n'est pas contrainte d'accepter les travaux tels qu'ils ont été réalisés ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le premier étage présentait à l'introduction de la demande une véranda en matériaux légers à l'arrière ; que cet élément fait le lien entre la chambre n°2 et des WC ;

Considérant que le projet tend à mettre en conformité la démolition de cette véranda et la construction d'une extension en maçonnerie, sur la même superficie ;

Considérant que cette nouvelle extension présente une hauteur s'alignant sur celle du profil mitoyen de gauche ;

Considérant que la démolition / reconstruction de l'extension à l'arrière du premier étage est acceptable ;

Considérant que cette nouvelle extension abrite un bureau / atelier ; que ces travaux s'accompagnent de travaux de cloisonnement / décroisonnement intérieur dans le reste de la maison ainsi que de travaux structurels à différents endroits ;

Considérant que la chambre 2 au milieu du premier étage est transformée en salle de bain privative, tandis que la salle de bain existante au même étage est supprimée au profit d'une extension de la chambre 1 ;

Considérant qu'ainsi, le premier étage présente une chambre de 20 m², une salle de bain et un local bureau / atelier ;

Considérant qu'au deuxième étage, les deux chambres sont conservées mais qu'une salle de douche de 2,7 m² est aménagée entre elles ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, certaines portions de murs porteurs sont démolis afin d'agrandir la superficie utile de la cuisine ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6§3) en ce que la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée sera aménagée en terrasse ;

Considérant qu'il s'agit d'une terrasse située à plus de 3 m de hauteur ;

Considérant que le bâtiment mitoyen de droite ne présente aucune terrasse à cet étage, tandis que le bâtiment mitoyen de gauche en a une ;

Considérant que la profondeur de la terrasse est alignée à celle de la terrasse du bâtiment voisin de gauche ;

Considérant que la terrasse s'étend sur toute la largeur de la parcelle, avec un retrait de 60 cm matérialisé par des bacs à plantes de part et d'autre de la terrasse ;

Considérant que des pare-vue en bois sont placés à plus de 14 cm des limites mitoyennes, du côté intérieur ;

Considérant que la terrasse constitue l'accessoire du nouveau bureau / atelier du premier étage ;

Considérant par conséquent que la terrasse projetée 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 – éléments techniques (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que la commission invite le demandeur à prévoir une toiture verdurisée pour la partie non accessible de la terrasse ainsi que pour la toiture de l'extension du premier étage ;

Considérant que les châssis existants en bois peint en blanc sont remplacés par des châssis en PVC de ton gris anthracite, tandis que la porte d'entrée en bois est remplacée par une porte d'entrée en aluminium de couleur gris anthracite ;

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

Considérant que la corniche en bois, de couleur blanche, est maintenue, de même que les seuils en pierre bleue et les encadrements en enduit des fenêtres et de la porte ;

Considérant que les châssis projetés maintiennent les formes et divisions des châssis actuels ;

Considérant que la porte d'entrée prévue en aluminium ne s'intègre pas correctement dans la façade ; qu'il convient de conserver une porte d'entrée panneautée en bois, sans éléments de vitrage si ce n'est l'imposte en partie supérieure ;

Considérant que, dans un souci de cohérence architecturale, le châssis du rez-de-chaussée doit également être en bois ; qu'il doit être à double ouvrant ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries de la façade avant doit être de la même couleur ;

Considérant que, nonobstant ces modifications, les changements prévus en façade avant s'insèrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant et qu'ils sont acceptables ;

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

Avis favorable conditionnel unanime aux conditions suivantes :

- prévoir une porte d'entrée pleine et panneautée en bois avec une imposte vitrée et un châssis du rez-de-chaussée en bois et à double ouvrant

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

9^{ème} OBJET

Dossier 17877 – Demande de Monsieur NOTARIANNI pour mettre une maison en conformité et construire une nouvelle maison, chaussée de Wavre 1498

- ZONE : au PRAS : zone d'habitation
- le long d'un liseré de noyau commercial
 - le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION : mettre une maison en conformité et construire une nouvelle maison
- ENQUETE : du **26/08/2021** au **09/09/2021**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :
- dérogations aux art.3 (implantation d'une construction mitoyenne), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 §3 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- AUDITION : Monsieur NOTARIANNI, le demandeur, Monsieur BROUCKAERT, l'architecte

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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale à l'arrière de la parcelle (côté rue Valduc) et de mettre en conformité une maison unifamiliale à l'avant de la parcelle (côté chaussée de Wavre) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une maison unifamiliale comportant 4 chambres, côté rue Valduc (24)
- la mise en conformité de la maison unifamiliale existante chaussée de Wavre (1498) avec démolition d'une annexe (pigeonnier)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) pour la nouvelle maison rue Valduc ainsi que de l'art. 207 §1.al.4 du COBAT (bien inscrit à l'inventaire) pour la maison existante chaussée de Wavre ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle traversante, dans un îlot formé par la chaussée de Wavre, l'avenue I.Geyskens et la rue Valduc ;

Considérant qu'actuellement, une seule maison unifamiliale est construite à front de la chaussée de Wavre ;

Considérant que la demande porte premièrement sur la construction d'une maison à front de voirie, du côté de la rue Valduc ;

Considérant que la parcelle est à présent divisée en deux parties, à une profondeur identique à celles des deux parcelles voisines ;

Considérant que, de ce côté, le jardin est situé un niveau plus bas que la rue ; que le programme est donc réparti comme suit :

- au rez-de-jardin (enterré vers la rue Valduc) : buanderie, cave, salle à manger, terrasse
- au rez-de-chaussée : entrée de l'immeuble, local vélos, séjour/cuisine
- au 1^{er} étage : deux chambres, deux salles de bain
- 2^{ème} étage : 2 chambres, une salle de bain, une terrasse d'environ 7m²

Considérant que cette construction vient s'implanter entre deux immeubles existants et ainsi refermer une dent creuse ;

Considérant que le projet de construction déroge à l'article 3 (implantation) du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les alignements des façades avant le long de cette artère présentent des redents ; que le projet prévoit d'implanter la façade avant à environ mi-distance entre les constructions mitoyennes, ce qui permet la création d'un jardinet à l'avant ;

Considérant qu'un nouveau mur mitoyen est prévu à l'avant de la maison (avec une maçonnerie de 28 cm) ; que celui-ci est muni d'une isolation et d'un parement identique à celui de la façade avant ;

Considérant que cet ouvrage empiète sur la propriété voisine mais que le voisin a marqué son accord par écrit sur cet empiètement ;

Considérant que l'alignement projeté en façade avant permet une progression entre les façades ainsi que l'aménagement aisé d'une zone de recul aménagée en petit jardinet ; que le recul de la façade est suffisant à cet égard ;

Considérant que la clôture à rue comprend un ouvrage bas (mur) en matériaux durs formant soubassement ; Que celui-ci est conforme au règlement communal d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (implantation) est acceptable en l'espèce ;

Considérant que la nouvelle maison à ériger à front de la rue Valduc serait de gabarit R+2 avec toiture plate ;

Considérant que la demande de construction nouvelle déroge à l'article 5 (façade-hauteur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la façade projetée dépasse celle de la construction voisine la plus élevée ; que ce dépassement porte sur 1m05 et est en l'espèce acceptable car cette façade est, qui plus est, surmontée d'un toit plat ;

Considérant que la dérogation à l'article 5 (hauteur de la façade) du Titre I du règlement régional d'urbanisme est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 §3 (toiture-hauteur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le pare-vue en bois implanté sur la terrasse arrière du second niveau arrière dépasse le profil de la toiture ; que cette dérogation est minime et dès lors acceptable ;

Considérant que ce pare-vue est placé avec l'accord du voisin qui est le maître de l'ouvrage du présent projet ;

Considérant que la parcelle existante dispose d'une superficie totale de 225 m² pour 69m² de superficie construite au sol (après démolition) côté chaussée de Wavre ; que l'emprise du projet nouveau serait d'environ 55m² supplémentaires, pour un total de 124 m² sur la parcelle, soit environ 55% de taux d'emprise ;

Considérant également que les zones de cours et jardins sont totalement végétalisées ;

Considérant dès lors que le projet peut être considéré comme rencontrant l'objectif prioritaire de l'amélioration de la qualité végétale des intérieurs d'ilots ;

Considérant qu'hormis l'immeuble voisin de droite, la maison vient s'implanter dans un quartier homogène essentiellement composé de maisons unifamiliales de gabarit modeste et de taille sensiblement faible, notamment dans la profondeur des étages ;

Considérant que la profondeur moyenne des étages des maisons de cette portion de la rue est d'environ une dizaine de mètres ;

Considérant que la profondeur projetée de la maison à construire atteint 11,75m, ce qui ne semble pas excessif au vu de la typologie des constructions environnantes ;

Considérant par conséquent que la construction d'une maison unifamiliale de ce gabarit correspond en l'espèce au bon aménagement de lieux ;

Considérant néanmoins qu'aucune citerne d'eaux de pluie n'est prévue ; qu'en cela une dérogation à l'article 16 du Titre I du règlement régional d'urbanisme est à relever ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale à 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 les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;

Considérant l'article 16 du titre I du RRU prévoit dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne d'une dimension minimale de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale est imposée afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 16 du Titre I du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable ;

Considérant qu'aucun emplacement de stationnement n'est prévu dans cette construction nouvelle mais bien un vaste hall d'entrée pour le rangement de vélos ; que la demande déroge en conséquence à l'article 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme à cet égard ;

Considérant qu'en l'espèce, la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme est acceptable étant donné l'étroitesse et la petitesse de la parcelle ;

Mise en conformité de l'immeuble chaussée de WAVRE :

Considérant que le dernier permis de bâtir pour la maison existante date de 1935 ;

Considérant que la demande porte donc également sur une mise en conformité de la maison unifamiliale existante ;

Considérant que le pigeonnier (appentis) arrière adossé à la maison est démolé afin de dégager l'intérieur d'ilôt et de retrouver un jardin de bonne dimension ; qu'une baie est de ce fait refermée en façade arrière ;

Considérant que la façade du rez arrière reste cependant peu harmonieuse et peu ouverte sur le jardin ;

Considérant que les combles de la maison ont été aménagés en chambres ; que ces deux espaces disposent chacun d'une petite lucarne améliorant quelque peu leur habitabilité ;

Considérant que ces pièces sont à usage de chambre depuis l'origine ;

Considérant que ce second niveau ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante et est ainsi en dérogation à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Que la hauteur sous plafond est de 2,45m pour deux chambres et que cette dérogation de l'ordre de 5 cm est acceptable ;

Considérant que la superficie nette éclairante de la chambre arrière du premier niveau est également en dérogation à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme mais que cette dérogation ne porte que sur 0,5 m² et est donc acceptable ;

Considérant que les châssis et porte d'entrée d'origine ont été remplacés par des menuiseries en PVC de teinte blanche ;

Considérant que la maison inscrite à l'inventaire du patrimoine disposait à l'origine de châssis en bois ;

Considérant que des caissons à volet extérieurs ont également été installés en façade avant ; que ceux-ci appauvrissent les caractéristiques urbanistiques de l'immeuble et ne sont dès lors pas acceptables ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement existant et la création d'un nouveau logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer ou intégrer les caissons à volets extérieurs en façade avant chaussée de Wavre ;
- prévoir des châssis en bois avec des divisions respectant les caractéristiques architecturales du bien en façade avant chaussée de Wavre ;
- respecter l'article 16 Titre 1 du RRU par la pose d'une citerne dont les dimensions minimales sont de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale, côté Valduc ;
- préciser le système de gestion d'eau pluviale sur les plans ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux articles 3 (implantation d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) et 16 (eaux de pluie) du Titre I ainsi que 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage) du Titre II et 6 du Titre VIII (stationnement) du règlement régional d'urbanisme 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.

10^{ème} OBJET

Dossier 17889 – Demande de Madame de PATOUL pour rénover une maison unifamiliale sis Rue de l'Application 80

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rénover une maison unifamiliale

ENQUETE : du **26/08/2021** au **09/09/2021**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture – hauteur - toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur de PATOUL, représentant la demanderesse, Monsieur DUBOIS, l'architecte

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable pour les motifs suivants :

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

Considérant qu'il s'agit de rénover une petite maison unifamiliale de 3,40 m de largeur de façade datant de 1924 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Des transformations intérieures afin de créer deux grandes chambres, un local vélos et une toilette au rez-de-chaussée ;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur ;
- La création d'une verrière à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- L'abaissement d'une plate-forme arrière avec création d'un lanterneau contre la façade arrière du premier étage ;
- L'agrandissement d'une fenêtre au 1^{er} étage arrière avec isolation de la façade arrière et crépis de finition ;
- L'agrandissement de la lucarne avant par l'abaissement de l'allège et isolation des joues ;

- La mise en conformité de transformations réalisées à l'arrière ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande a été soumise à la commission de concertation en vertu de l'article 207 du CoBAT étant donné que le bien datant d'avant 1932 est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine ;

Considérant que le rez-de-chaussée est complètement réaménagé ; que des sections de murs porteurs sont abattus afin de créer un ensemble salon /salle à manger/ cuisine ouverte d'environ 35 m² ainsi qu'un espace d'entrée avec local vélos, vestiaire, w-c ;

Considérant que l'ensemble salon, salle à manger est éclairé naturellement par une baie vitrée à l'arrière et un lanterneau/verrière placé au plus près de la façade arrière du premier étage ;

Considérant qu'il apparaît que les extensions autorisées s'étendent jusqu'à une profondeur de 14,50 m ; que les extensions arrières telles que projetées s'étendent jusqu'à 15,30 m, soit moins d'un mètre de plus ;

Considérant la présence d'un jardin encore relativement profond (environ 20 m) ;
Considérant dès lors que cette modification est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit par ailleurs l'agrandissement d'une baie en façade arrière, au niveau du premier étage ;

Considérant que cette intervention permet d'augmenter l'apport de lumière naturelle pour une chambre arrière dont la surface est augmentée par la démolition d'un mur porteur intérieur ;

Considérant que la salle de bain, initialement à l'arrière a été déplacée à l'avant du premier niveau ;

Considérant que la façade arrière est également modifiée par la pose d'un isolant ainsi que d'un crépi de finition lisse au rez et au premier niveau, ce qui permet une unification harmonieuse de cette façade ;

Considérant que la lucarne avant est agrandie moyennant l'abaissement de son allège ; que les joues de ladite lucarne sont également isolées (15 cm au total) et recouvertes de bois ;

Considérant que cette intervention permet l'installation d'une deuxième chambre sous toiture moyennant abaissement du plancher et déplacement de l'escalier sur le côté ;

Considérant que ces modifications apportées à la lucarne sont relativement peu visibles depuis l'espace public ;

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

Considérant que cette rehausse ne porte que sur 12 cm et est acceptable ;

Considérant par conséquent que la rehausse de la 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 et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liée à la rehausse de la toiture est acceptable ;

Considérant que les modifications apportées en toiture s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur (titre I, art. 6) en ce que la verrière posée à l'arrière dépasse d'environ 40 cm le profil des deux voisins ;

Considérant que ce lanterneau n'entraîne aucune rehausse de mitoyens et n'impacte aucunement les deux propriétés voisines vu le caractère minime du dépassement ;

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 ;

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

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

Avis favorable

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

11^{ème} OBJET

Dossier 17866 – Demande de Monsieur MEAD pour rénover la toiture d'une maison unifamiliale, créer deux lucarnes en toiture et mettre en conformité la réalisation d'une véranda ainsi que le changement des menuiseries en façade avant, clos des Pommiers Fleuris 93

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rénover la toiture d'une maison unifamiliale, créer des lucarnes en toiture et mettre en conformité la réalisation d'une véranda ainsi que le changement des menuiseries en façade avant

ENQUETE : du **26/08/2021** au **09/09/2021**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur MEAD, le demandeur, Monsieur MERCIER, l'architecte.

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

Considérant qu'il s'agit de rénover une maison unifamiliale trois façades de la fin des années 50 sise au sein d'un clos ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité d'une véranda arrière ;
- la création de deux lucarnes en toiture avec isolation intérieure de celle-ci et remplacement des tuiles ;
- l'aménagement d'une troisième chambre avec salle de douche dans les combles ;
- le percement du plancher du deuxième étage avec prolongation de l'escalier intérieur ;
- la mise en conformité de la modification des menuiseries en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de la véranda arrière construite sans permis il y a de cela une vingtaine d'années environ ;

Considérant que cette construction en façade arrière d'une profondeur de 2,15 m et d'une hauteur d'environ 3m ne déroge pas au règlement régional d'urbanisme et est construite en matériaux légers ; Qu'elle permet quelque peu d'augmenter l'habitabilité des pièces de vie du rez-de-chaussée (d'une profondeur de seulement 8m) de par ce petit surcroît d'espace intérieur totalement vitré ;

Considérant dès lors que cette intervention est conforme et acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la création de deux lucarnes (une petite à l'avant et une sur l'angle arrière) ; que celles-ci seront recouvertes d'un bardage en zinc de ton gris moyen et munies de châssis en pvc du même ton ;

Considérant que ces interventions permettent l'installation d'une troisième chambre sous toiture moyennant isolation des combles et prolongation de l'escalier intérieur ; que les conditions d'habitabilité de cet espace sont remplies ;

Considérant que les modifications apportées par les lucarnes s'intègrent cependant peu harmonieusement à la typologie du bien ainsi qu'aux proportions de la toiture ;

Considérant de plus que la lucarne d'angle, partiellement visible depuis l'espace public, engendre une saillie relativement importante et une typologie peu en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant également que la lucarne avant ne s'intègre pas à la typologie de la toiture ainsi que dans l'ensemble formé par les maisons avoisinantes ;

Considérant que la lucarne d'angle ne peut être acceptée en l'état et qu'une lucarne arrière serait plus acceptable ; que la lucarne avant doit être supprimée ;

Considérant par ailleurs que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que cette zone est entièrement recouverte de dalles imperméables ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme édicte à cet égard une ligne de conduite exigeant une verdurisation ; Que de surcroît, la zone de recul ne peut être aménagée en espace de stationnement ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce que cette zone est imperméabilisée et sert d'espace de stationnement supplémentaire, ce qui est interdit ;

Considérant cependant que les vues aériennes montrent que cette zone semble imperméabilisée depuis 1971 ; que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul et de zone de retrait latéral (titre I art. 11 & 12) sont acceptables moyennant la suppression des espaces de stationnement ;

Considérant que la présente demande porte également sur la mise en conformité du remplacement des menuiseries en façade avant (châssis, porte d'entrée et de garage) ;

Considérant en effet qu'originellement, ces éléments étaient en bois et ont été modifié par des éléments en pvc de ton brun à une époque indéterminée ;

Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de maisons construites à la même période et selon des caractéristiques architecturales spécifiques créant ainsi une harmonie entre elles ; Qu'il apparaît néanmoins qu'aucune des 5 maisons de l'ensemble n'a été construite strictement conformément aux plans d'origine ;

Considérant dès lors que les modifications entreprises sont acceptables car elles ne portent pas atteinte au caractéristiques architecturales intrinsèques dudit ensemble ;

Considérant en outre que les tuiles de toiture seront également remplacées par de nouvelles de ton brun moyen, identiques aux existantes et que la corniche sera remplacée par une nouvelle de ton gris ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer les emplacements de stationnement en zone de recul et en zone de retrait latérale et corriger l'annexe 1 en conséquence ;
- supprimer la lucarne d'angle au profit d'une lucarne arrière et revoir l'aménagement intérieur en conséquence ; ;
- supprimer la lucarne en façade avant et envisager une fenêtre de toit ;
- spécifier les matériaux de la corniche existante et projetée ;

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'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'en matière d'aménagement de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs devront être soumis au collège avant délivrance du permis d'urbanisme.