



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

07/10/2021

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Madame C. BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame M. CORE, membre BDU-DMS
Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement
Madame E. LEONARD, secrétaire technique
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd : /

1^{er} OBJET

Dossier 17948 – Demande de BATAVES 1521 pour démolir les bâtiments et développer le projet immobilier "Wastra" comprenant le réaménagement de la totalité du site y compris la construction de deux immeubles à front de rue (Triomphe : sous-sol avec 29 caves et locaux techniques, équipement et espace pour profession libérale au rez-de-chaussée et 25 logements aux étages : Wavre : sous sol de 70 emplacements - 67 voitures et 3 motos, 51 caves et locaux techniques, 5 espaces commerciaux au rez-de-chaussée et 51 logements aux étages), boulevard du Triomphe 46 – 52/chaussée de Wavre 1073 – 1107/rue de la Stratégie 1

ZONE : au PRAS : zone mixte, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
au PPAS : le bien se situe dans le périmètre du 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.

DESCRIPTION : démolir les bâtiments et développer le projet immobilier "Wastra" comprenant le réaménagement de la totalité du site y compris la construction de deux immeubles à front de rue (Triomphe : sous-sol avec 29 caves et locaux techniques, équipement et espace pour profession libérale au rez-de-chaussée et 25 logements aux étages : Wavre : sous sol de 70 emplacements - 67 voitures et 3 motos, 51 caves et locaux techniques, 5 espaces commerciaux au rez-de-chaussée et 51 logements aux étages).

ENQUETE :

- du **23/08/2021** au **21/09/2021**, trente-trois réclamations dont l'une comportant dix-sept signatures nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent les points suivants :
 - le fait positif qu'un projet soit proposé pour cette partie du quartier (passage piéton, espace vert - bien que privatisé, respect des normes PEB)
 - la nécessité d'une façade de ton clair côté chaussée de Wavre
 - la hauteur trop importante des bâtiments côté chaussée de Wavre et Triomphe au regard du bâti adjacent et de proximité (en R+2/ +3)
 - la perte d'ensoleillement l'été (en soirée) des maisons côté impair de la rue de la Stratégie
 - le niveau PEB insuffisant
 - le rajout d'étages en retrait au-delà des limites fixées par le PPAS
 - l'angle des toitures terrasses vers l'intérieur de l'îlot ne respectant pas le PPAS
 - la surdensification de la population dans le quartier vu les autres projets concomitants (Glacières)
 - la nécessité d'anticiper les besoins éducatifs et de mobilité vu tous les projets aux alentours (Delta, Amitié, Casernes, Glacières..)
 - l'insuffisance de parkings
 - la demande de réduction de la zone de chargement côté chaussée de Wavre
 - l'augmentation du trafic et des problèmes de mobilité dans le quartier : l'avenue Madoux risquant de devenir une déviation très fréquentée et la chaussée de Wavre n'ayant que 2 bandes avec une piste cyclable déjà difficile
 - la question d'une utilité publique pour le passage prévu (venelle)
 - la question de l'accessibilité et de la sécurité des parkings vélos au sous-sol
 - l'étroitesse des trottoirs existants pour absorber les flux
 - les besoins en parkings des commerces sous-évalués
 - le volume d'eau des citernes sous-évalué
 - l'impact de l'entrée/sortie des parkings souterrains sur le milieu d'accueil voisin, « le petit pavillon »
 - la sous-estimation en termes d'incidences du réel impact du chantier sur le quartier
 - la question d'une accessibilité au public de l'espace vert prévu et de la création d'une plaine de jeux ainsi que d'un potager collectif
 - la question de l'avenir des arbres chaussée de Wavre vu la perte d'ensoleillement
 - l'absence de dialogue entre le projet et la rue
 - la question de prévoir des bornes électriques de recharges accessibles à tous
 - la perte de valeur des propriétés voisines
 - l'absence de goût et de créativité du projet au regard du bâti existant

MOTIFS :

- application des prescriptions générales **0.6.** (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et **0.12.** du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application des prescriptions particulières **3.5.1°** (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et **22.2.** du PRAS

- (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m² en liseré de noyau commercial)
- dérogations aux **art.6** (hauteur toiture d'une construction mitoyenne) et **art.13** (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
 - art. **126§11** du CoBAT : dérogation à un PPAS
 - application de l'art. 147/15 du CoBAT: projet soumis à **RI** au vu de l'annexe B :
 - point 25 :parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles
 - point 32 : logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m³, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
 - art 176/1 du CoBAT : **projet mixte** qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme

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

2^{ème} OBJET

Dossier 17947 – Demande pour rénover lourdement un immeuble de bureaux et placer 3 enseignes, avenue Herrmann-Debroux 52

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

DESCRIPTION : **rénover lourdement un immeuble de bureaux et placer 3 enseignes**

ENQUETE : du **25/08/2021** au **23/09/2021**, une réclamation signée par neuf riverains nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- les nuisances sonores, pour les habitants de l'îlot du quartier du Bergoje, générées par l'installation d'une pompe à chaleur sur le toit (le volume projeté du bruit à pleine puissance de 86dB est supérieur aux normes autorisées dans une zone 5),
- les nuisances sonores pour la faune de la zone du Bergoje, située à 20m, classée en Zone Natura2000 et proche du jardin expérimental de l'ULB « Jardin Massart »,
- les nuisances sonores pour le Home Carina situé en haut de la ruelle,
- l'incidence du projet sur l'ensoleillement de l'îlot de la chaussée de Wavre créé par l'ajout du 6^{ème} étage,
- l'étude dans le rapport de la note acoustique a été réalisée en 2019 en plein confinement alors que le permis d'urbanisme est introduit en 2021.

MOTIFS :

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques et bureaux dont la superficie de planchers se situe entre

- 5 000 et 20 000 m² de superficie de plancher, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur)
- art 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme
 - art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
 - application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
 - permis d'environnement de classe 1B : exploitation d'installations classées (rubriques 68 B, 132 A, 132 B, 148 A et 153 A)

AUDITION : HERRMAN DEBROUX 52, le demandeur, Monsieur DE WIL - MOIGNOT, l'architecte.

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

3^{ème} OBJET

Dossier 17954 – Demande de la S.C.R.L. COMENSIA pour rénover 4 maisons unifamiliales sises rue Charles Lechat 9, rue Charles Lechat 10, rue Valduc 185, rue Valduc 193

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

DESCRIPTION : rénover 4 maisons unifamiliales

ENQUETE : du **09/09/2021** au **23/09/2021**, cinq réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- les nuisances provoquées par le mauvais entretien du toit du cabanon de jardin au n° 9 rue Lechat,
- les murs mitoyens du n°185 rue Valduc n'étant constitués que d'une brique et de cendrée, ce qui inquiète le propriétaire du n° 183 pour les futurs travaux et sollicite la possibilité d'une installation d'une isolation acoustique sur les murs mitoyens,
- le percement de la descente des eaux pluviales provoquant l'infiltration de l'eau dans le mur du n°183 rue Valduc,
- les racines du conifère abîment la citerne du n°183 rue Valduc,
- des infiltrations d'eau dans le mur de la véranda du 183 rue Valduc,
- l'existence d'une colonie de moineaux domestiques dans le quartier, il serait intéressant d'intégrer des nichoirs aux murs ou aux toitures.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)

AUDITION : La société COMENSIA, le demandeur, Madame KHAIRANE, l'architecte, Monsieur RENARD ; Madame CLYNEN, Madame PIETERS, Monsieur TENRET, Madame VANOBBERGHEN, 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 rénover 4 maisons unifamiliales inscrites à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région bruxelloise ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 09/09/2021 au 23/09/2021 et que cinq lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- les nuisances provoquées par le mauvais entretien du toit du cabanon de jardin au n° 9 rue Lechat,
- les murs mitoyens du n°185 rue Valduc n'étant constitués que d'une brique et de cendrée, ce qui inquiète le propriétaire du n° 183 pour les futurs travaux et sollicite la possibilité d'une installation d'une isolation acoustique sur les murs mitoyens,
- le percement de la descente des eaux pluviales provoquant l'infiltration de l'eau dans le mur du n°183 rue Valduc,
- les racines du conifère abîment la citerne du n°183 rue Valduc,
- des infiltrations d'eau dans le mur de la véranda du 183 rue Valduc,
- l'existence d'une colonie de moineaux domestiques dans le quartier, il serait intéressant d'intégrer des nichoirs aux murs ou aux toitures ;

Considérant que les travaux de rénovation envisagés portent principalement sur:

- la remise aux normes des espaces intérieurs,
- la viabilisation des combles,
- l'isolation de la toiture et son remplacement,
- le remplacement des châssis et portillons ;

Considérant que les 4 maisons font partie de la cité du Valduc et que leur construction date de 1925-1927;

Considérant que les travaux visent à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, à leur mise à jour aux besoins actuels et leur conservation dans le temps ;

Considérant donc qu'il convient d'encourager cette démarche de préservation du patrimoine ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que les toitures sont isolées par l'extérieur;

Considérant que l'architecte déclare en séance que l'isolation des toitures se réalise par l'intérieur ;

Considérant que la cité possède une esthétique unie et un alignement presque parfait des faîtes de toiture ; qu'il convient dès lors de maintenir les niveaux de faîtes existants et de corriger sur l'ensemble des plans, les rehausses des toitures ;

Considérant que par conséquent les plans modifiés devront démontrer leur conformité au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art.6) ;

Considérant que les chambres 3 des maisons 185 et 193 rue Valduc dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) car elles ne disposent pas d'une hauteur minimale de 2m30 sous plafond sur au moins la moitié de leur surface ;

Considérant que le projet prévoit 5,6m² de surface de la chambre 3 avec une hauteur sous plafond de 2m30 minimum ; que la dérogation est conséquente par rapport à la dimension minimale d'une chambre principale (14m²) qui doit avoir une hauteur suffisante ;

Considérant que pour les deux maisons rue Charles Lechat, les combles sont déjà viabilisés en situation de droit et dispose d'une hauteur correcte ;

Considérant que la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture serait envisageable afin de supprimer cette dérogation mais que en la proposition actuelle celle-ci est refusée ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est refusée ;

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) en ce que la chambre 4 du n°9 rue Lechat a une superficie inférieure à 9m² (8,1m²) ;

Considérant que cette situation est de droit et que la dérogation est minime ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art.10) concernant certaines pièces des maisons 185 et 193 de la rue Valduc ;

Considérant l'aspect patrimonial des immeubles, qu'il ne convient pas de modifier leurs façades en agrandissant les baies de fenêtre ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est acceptable ;

Considérant également qu'une réclamation porte sur des problèmes d'isolation acoustique des murs mitoyens ;

Considérant que l'architecte déclare en séance de la possibilité de profiter de la rénovation des maisons pour améliorer la barrière acoustique entre propriétés voisines ;

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

Considérant que la demande vise également à modifier l'ensemble des menuiseries en façade avant ;

Considérant que les châssis en bois de l'ensemble des maisons sont remplacés par des châssis en aluminium ;

Considérant que l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ne doit pas se faire au détriment de la préservation des éléments d'origine de la façade des maisons datant des années 1930 ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir des menuiseries en bois, y compris les portes d'entrée et les châssis en toiture (châssis sans grille de ventilation ou évacuation des eaux apparentes) en maintenant les divisions, formes et profilés d'origine ;

Considérant également la présence de colonies de moineaux dans le quartier ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que la rénovation de/création de nouvelles de façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant qu'il convient dès lors de mettre en place des nichoirs au niveau des façades ou des toitures afin de promouvoir la biodiversité et maintenir la présence des colonies de moineaux actuellement présentes ;

Considérant qu'une réclamation portant sur les racines d'un conifère a été énoncée lors de l'enquête publique ;

Considérant que si le conifère doit être abattu, il convient d'introduire une demande de permis pour l'abattage de l'arbre ;

Considérant qu'une réclamation portait également sur des problèmes liés au cabanon de jardin au n°9 rue Lechat ; que l'architecte déclare en séance que ce cabanon sera démoli ;

Considérant, enfin, que les réclamations portant sur les problèmes d'infiltration d'eau relèvent de l'ordre du civil ;

Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux moyennant le respect des conditions suivantes ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- ne pas prévoir d'espace de vie dans les combles des maisons 185 et 193 de la rue Valduc ou solutionner la dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU,
- maintenir les niveaux de faites existants et corriger sur l'ensemble des plans, les rehausses des toitures,
- améliorer la barrière acoustique avec les propriétés voisines,
- prévoir des menuiseries en bois, y compris les portes d'entrée et les châssis en toiture (châssis sans grille de ventilation ou évacuation des eaux apparentes) en maintenant les divisions, formes et profilés d'origine,
- mettre en place des nichoirs au niveau des façades ou des toitures afin de promouvoir la biodiversité et maintenir la présence des colonies de moineaux actuellement présentes.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les plans modifiés devront démontrer leur conformité au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art.6). La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est refusée. Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) et d'éclairement naturel (titre II, art. 10) sont quant à elles acceptées.

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

4^{ème} OBJET

Dossier ENS/65 – Demande de CARREFOUR BELGIUM pour placer deux enseignes l'une parallèle et l'autre perpendiculaire à la façade d'un commerce « Carrefour Express » et placer des vinyles publicitaires, chaussée de Wavre 1658

ZONE : Au PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone administratives et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

Au PPAS n° 25 : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 25 (LA MAISON COMMUNALE) », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Tot » en date du 29/09/1977.

Au RRU : zone générale

DESCRIPTION : **placer deux enseignes, l'une parallèle et l'autre perpendiculaire à la façade d'un commerce « Carrefour Express » et placer des vinyles publicitaires**

- MOTIFS :**
- Dérogation à l'art.34 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux) ;
 - Dérogation à l'article 3 du plan particulier d'affectation du sol n° 25 (Zone affectée aux bureaux et au commerce de détail) ;

AUDITION : Madame de PIERPONT, représentant la demanderesse.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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. Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 25 (LA MAISON COMMUNALE) », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Tot » en date du 29/09/1977.

Considérant qu'il s'agit de placer deux enseignes, l'une parallèle et l'autre perpendiculaire à la façade d'un commerce « Carrefour Express » et de placer des vinyles publicitaires ;

Considérant que le bien se situe dans une zone de publicité générale du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le placement d'une enseigne parallèle à la façade (chaussée de Wavre 1658);
- le placement d'une enseigne perpendiculaire (Dibond) à la façade au-dessus de la vitrine ;
- le placement de vinyles translucides de couleur verte sur les vitres du commerce (chaussée de Wavre 1658 et et rue Emile Idiers) ;

Considérant la nécessité de ce commerce de se signaler ;

Considérant que le bien est entouré de nombreux commerces et de lieux de restauration ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble se situant sur une parcelle d'angle donnant sur la chaussée de Wavre et la rue Emile Idiers ;

Considérant que l'immeuble est composé d'un rez-de-chaussée commercial et de 4 étages de bureaux ;

Considérant que la demande ne concerne que le commerce dont l'entrée séparée se trouve chaussée de Wavre 1658;

Considérant que la demande porte plus précisément sur le placement de deux enseignes lumineuses, l'une parallèle et l'autre perpendiculaire à la façade et de placer de nombreux vinyles translucides de couleur verte sur la façade du commerce, chaussée de Wavre 1658 et sur le coin de la rue Emile Idiers ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'article 34 du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (baies) en ce qui concerne la pose des vinyles publicitaires qui recouvrent plus de 50 % des baies si l'on prend en compte les deux façades (chaussée de Wavre et le coin de la rue Emile Idiers) ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 3 du PPAS n°25 qui n'autorise qu'une enseigne publicitaire par commerce ;

Considérant que la surface totale occupée par les vinyles est supérieure à la surface prescrite par le RRU (titre VI, art. 34);

Considérant que ces vinyles translucides sont de couleur verte et verte composées de lettres blanches ;

Considérant que ces vinyles servent à masquer les étagères à l'intérieur du magasin qui n'offrent pas un visuel agréable aux passants dans la rue ;

Considérant que ces vinyles ont été choisis avec un fond translucide afin qu'ils soient plus discrets ;

Considérant que la couleur verte de ces vinyles se fond avec la présence d'arbres sur le trottoir ;

Considérant que le placement de ces vinyles est justifié et que la dérogation aux prescriptions de l'article 34 du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (baies) est dès lors acceptable

Considérant que la demande concerne également le placement de deux enseignes, l'une parallèle et l'autre perpendiculaire qui dérogent à l'article 3 du PPA n°25 qui n'autorise qu'une enseigne publicitaire par commerce ;

Considérant que les enseignes sont en harmonie avec les autres commerces présents à proximité du bâtiment ;

Considérant que le placement de ces enseignes participe à la promotion du commerce dans cette zone qui lui est dédiée ;

Considérant l'absence de gêne en journée quant à l'implantation de ces 2 enseignes à cet endroit ;

Considérant que l'enseigne parallèle à la façade répond aux prescriptions de l'article 36 § 1 , 3° du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade ou à un pignon);

Considérant que l'enseigne perpendiculaire répond aux prescriptions de l'article 37 § 3 du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne perpendiculaire à la façade);

Considérant que l'enseigne parallèle est de couleur grise (Dibond) composée de lettres de couleur verte en plexi (éclairées par led), d'un logo vert propre à l'enseigne Carrefour et d'une ligne verte en plexi (éclairée par led) ;

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 ; que la commission invite le Collège à apposer cette condition dans le permis d'urbanisme.

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'enseigne ou de publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux (titre VI, art. 34) et à l'art. 3 du PPAS n°25 sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

5^{ème} OBJET

Dossier 17842 – Demande de Madame MEULEMAN pour mettre en conformité des extensions, rehausser la façade arrière, construire une terrasse sur pilotis et modifier la façade avant d'une maison unifamiliale sise rue Guillaume Dekelver 19

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité des extensions, rehausser la façade arrière, construire une terrasse sur pilotis et modifier la façade avant d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 09/09/2021 au 23/09/2021, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur - éléments techniques) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Madame MEULEMAN, la demanderesse, Monsieur VERHAEGEN, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité des extensions, rehausser la façade arrière, construire une terrasse sur pilotis et modifier la façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité et l'agrandissement des extensions sur 2 niveaux
- la construction d'une terrasse et d'un escalier d'accès au jardin à l'arrière du rez-de-chaussée
- la rehausse de la façade arrière au dernier niveau
- l'aménagement de terrasse sur les toitures des extensions du rez et du premier étage
- le remplacement des menuiseries (châssis, corniche, porte d'entrée) en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 09/09/2021 au 23/09/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les extensions arrières existantes au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée ont été étendues sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que la profondeur totale du volume bâti n'est pas modifiée par ces extensions ;

Considérant que la création de ces extensions s'accompagne de la démolition de murs porteurs aux deux niveaux concernés ;

Considérant qu'ainsi les espaces principaux de vie du rez-de-chaussée sont décroissonnés ; qu'un ensemble salon/cuisine/salle à manger de presque 45 m² est créé ;

Considérant que cet espace bénéficie d'un apport conséquent de lumière naturelle grâce à la présence d'une large baie vitrée à l'arrière ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-jardin, les espaces sont également décroissonnés et éclairés par une baie vitrée ;

Considérant que ces modifications tendent à créer des espaces lumineux, aérés et confortables ; qu'elles sont donc acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse sur pilotis extérieur et l'escalier d'accès au jardin dépassent le profil mitoyen le plus profond de 3 m et 4,5 m respectivement ;

Considérant que le séjour et la cuisine ne sont pas situées de plain-pied par rapport au jardin ;

Considérant que la demande tend à créer un espace extérieur au même niveau que le salon, et un escalier permettant un accès direct depuis le salon vers le jardin ;

Considérant que ces deux éléments sont entièrement en dérogation en matière de profondeur ;

Considérant qu'aucun bâtiment voisin ne dispose de constructions similaires au-delà du front de bâtisse arrière ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;

Considérant que l'escalier extérieur est placé à moins d'1,9 m de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que la configuration des lieux ne permet pas d'envisager le placement de cet escalier extérieur ; qu'il convient de le supprimer ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse de plain-pied avec le balcon est de nature à augmenter les qualités résidentielles du bien ; que l'emprise projetée de cet élément est acceptable ;

Considérant qu'un escalier extérieur pourrait être acceptable, du moment qu'il ne dépasse pas l'emprise prévue de la terrasse ;

Considérant donc que la commission considère acceptable soit le placement d'un escalier et d'un palier, soit d'une terrasse, dans l'emprise projetée ;

Considérant qu'ainsi, l'atteinte à l'intérieur d'îlot est limitée ;

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

Considérant que le projet tend à rehausse la façade arrière au niveau du dernier étage ;

Considérant que cela permet d'aménagement les combles en un grand espace affecté à une chambre ;

Considérant que la façade arrière présente une large baie vitrée tandis que la façade avant présente deux fenêtres ; que la hauteur sous plafond varie de 2 à 4 m ;

Considérant que l'espace créé est confortable, aéré et lumineux ; que la rehausse de la façade arrière est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6§3) en ce qu'une terrasse est établie sur la toiture plate de l'extension du premier étage et que celle-ci dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant qu'elle présente une surface d'environ 5 m² ;

Considérant que la terrasse est implantée à plus d'1,9 m des deux limites mitoyennes et que le solde de la toiture est verdurisé ;

Considérant qu'il convient d'observer, pour son aménagement, un retrait d'1,2 m avec le front de bâtisse arrière afin de garantir son caractère accessoire à la chambre à coucher du premier étage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6§3) sont acceptables ;

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 qu'une terrasse est établie sur la toiture plate de l'extension du deuxième étage ;

Considérant que cette terrasse présente une taille relativement limitée d'environ 2 m² ; qu'elle constitue l'accessoire de la chambre établie au dernier étage ;

Considérant qu'elle est implantée à plus d'1,9 m des deux limites mitoyennes et que le solde de la toiture plate est verdurisé ;

Considérant que, malgré sa hauteur, la terrasse ne dépasse pas le front de bâtisse arrière ;

Considérant par conséquent que la terrasse 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§3) est acceptable ;

Considérant que les châssis et porte d'entrée d'origine en bois ont été remplacés par des éléments en PVC blanc ;

Considérant que la demande tend à remplacer ces éléments en PVC blanc par des menuiseries en aluminium thermolaqués de couleur noir ;
Considérant que la corniche en bois de la façade avant sera repeinte en noir ; qu'ainsi toutes les menuiseries de la façade avant présenteront une uniformité de teinte ;
Considérant que les nouveaux châssis présentent des formes plus simples que ceux d'origine (pas d'imposte en partie supérieure, notamment) ;
Considérant cependant que les baies situées à un même niveau ne sont pas alignées, déjà en situation de droit ;
Considérant que la perte des impostes des petits châssis des étages n'impacte pas négativement l'aspect esthétique de la façade ;
Considérant qu'il convient cependant prévoir, pour le grand châssis du rez-de-chaussée, une imposte en partie supérieure ;
Considérant que la porte d'entrée, également en aluminium de couleur noire, est majoritairement vitrée ; qu'un lattage en bois naturel (de type cèdre) est prévu devant la partie vitrée ;
Considérant que cette typologie ne s'intègre pas bien dans la modénature de la façade ; qu'il convient de prévoir une porte d'entrée en bois moulurée avec imposte vitrée ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer l'escalier d'accès extérieur non conforme au code civil. Si un escalier extérieur est malgré tout prévu, ce dernier doit s'inscrire dans l'emprise de la terrasse projetée.
- Observer, pour l'aménagement de la terrasse sise au premier étage, un retrait d'1,2 m avec le front de bâtisse arrière
- Prévoir une imposte en partie supérieure du châssis du rez-de-chaussée
- Prévoir une porte d'entrée en bois moulurée avec imposte vitrée

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

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

6^{ème} OBJET

Dossier PE/1491 – Demande de A.C.P. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE QUEENS PARK SISE A AUDERGHEM AV DES NENUPHARS 28-36 ET CLOS A CROMMELYNCK 3-4-14A-14B C/O VICTOR H PARTNERS pour Exploitation d'un immeuble de logements sis Avenue des Nénuphars 36Clos Albert Crommelynck 3 - 4

ZONE : au PRAS : zones de parcs, zones d'habitation

- avec point de variation de mixité
- et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : exploitation d'un immeuble de logements

ENQUETE : du **01/09/2021** au **30/09/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- 1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

AUDITION : /

Avis défavorable pour les motifs suivants :

- Considérant que tous les bâtiments forment une seule et même unité technique et géographique (UTG) car il s'agit de la même adresse, de la même ACP et que le parking extérieur est une installation commune à tous les bâtiments.

7^{ème} OBJET

Dossier 17924 – Demande de Monsieur et Madame SOLVEL-COLSON pour créer une toiture en pente, réaménager l'intérieur d'une maison unifamiliale sise rue de la Molinee 29

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **créer une toiture en pente, réaménager l'intérieur d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : du **09/09/2021** au **23/09/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur SOLVEL, le demandeur, Monsieur CALLEWAERT, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de créer une toiture en pente, réaménager l'intérieur d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une toiture en pente
- divers travaux structurels dans le bâtiment

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 09/09/2021 au 23/09/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que, sur presque toute la rangée de maison de la rue de la Molinee sise entre la rue de l'Amblève et l'avenue Charles Madoux, les bâtiments présentent une toiture plate et un gabarit de type R+2 ;

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

Considérant que la demande 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 mitoyenne la plus haute ;

Considérant, si ce n'est pas le cas des constructions mitoyennes, deux autres bâtiments aux environs immédiats présentent également une toiture à versant ;

Considérant que le présent projet prévoit un volume en toiture aux formes relativement similaires à celles des deux bâtiments susmentionnés ;

Considérant que le versant avant de la toiture démarre depuis la corniche avant et a un angle d'environ 40° ;

Considérant que l'intervention en toiture est relativement discrète vue depuis l'espace public ;

Considérant que l'essentiel du volume nouvellement créé est situé derrière la faîte de la toiture ;

Considérant que ce nouveau volume abrite une suite parentale d'environ 45 m², doté de ses propres sanitaires et d'un dressing ;

Considérant que cela permet d'augmenter à trois le nombre de chambres du bâtiment ;

Considérant que le type de revêtement choisi pour la toiture (tuiles plates en terre cuite de ton anthracite) est acceptable ;

Considérant par conséquent que la nouvelle 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 de toiture (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que la porte-fenêtre à l'arrière du bel étage est élargie ; que la cloison entre la cuisine et le salon est abattue ;

Considérant que ces modifications permettent d'agrandir la surface de l'espace principal de vie et d'en augmenter la surface nette éclairante ;

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

Avis favorable .

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

8^{ème} OBJET

Dossier 17928 – Demande de Monsieur et Madame GALLEZ-COUNE pour agrandir les lucarnes en toiture avant et arrière d'une maison unifamiliale 3 façades sise avenue Jean François Leemans 8

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

DESCRIPTION : agrandir les lucarnes en toiture avant et arrière d'une maison unifamiliale 3 façades

ENQUETE : du **09/09/2021** au **23/09/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Madame de Halleux, 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 agrandir les lucarnes en toiture avant et arrière d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'agrandissement des lucarnes en toiture avant et arrière d'une maison unifamiliale 3 façades

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 09/09/2021 au 23/09/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur un ensemble de trois maisons datant des années 1950 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les lucarnes en toiture avant et arrière mesurent plus de 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que ces actes et travaux sont réalisés en vue d'augmenter la hauteur sous-plafond de la chambre avant et de la salle de bain et de bénéficier d'une surface au sol totale ;

Considérant que le revêtement des joues des lucarnes sont en bois afin de respecter l'ensemble architecturales avec les maisons voisines ;

Considérant que la lucarne projetée rétablit une harmonie architecturale au niveau des toitures de l'ensemble ;

Considérant par conséquent que cette lucarne rentre en parfaite harmonie avec les lucarnes de l'ensemble des trois maisons ;

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

Considérant par conséquent que ces actes et travaux 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- lucarne (titre I, art. 6) est acceptable ;

Avis favorable

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

9^{ème} OBJET

Dossier 17921 – Demande de Monsieur et Madame LOCKETT-BRANCH pour démolir et reconstruire la terrasse arrière d'une maison unifamiliale sise avenue Docteur Edmond Cordier 32

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **démolir et reconstruire la terrasse arrière d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **09/09/2021** au **23/09/2021**, 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)
- AUDITION :** Madame PLACENTINI, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer une terrasse surélevée existante à l'arrière d'une maison unifamiliale 3 façades avec placement d'un escalier latéral ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition d'une terrasse surélevée existante à l'arrière de la maison (niveau +1);
- la construction d'une terrasse plus profonde, sur toute la largeur de la façade arrière (niveau +1) ;
- l'aménagement d'un escalier droit (latéral) d'accès au jardin depuis cette terrasse.

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 09/09/2021 au 24/09/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale 3 façades des années 60 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 2020 pour mettre en conformité la terrasse arrière surélevée d'une profondeur d'1,25 m ;

Considérant que le projet prévoit une terrasse d'une profondeur de 3,70 m ; qu'elle sera munie d'un escalier latéral établi contre le mitoyen de gauche ;

Considérant que la nouvelle extension s'établit à une distance de plus de 3m de la limite mitoyenne de droite et qu'un recul d'1,90m est respecté côté mitoyen gauche ;

Considérant que cet ensemble n'est pas visible depuis l'espace public ; que les matériaux sont qualitatifs (bois) ;

Considérant cependant que la profondeur de la terrasse telle que projetée ne laisse plus subsister qu'un jardin d'une profondeur de 8 m environ ;

Considérant de surcroît qu'une terrasse d'une telle profondeur peut porter atteinte à l'intérieur d'îlot ainsi qu'aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il conviendrait dès lors de réduire la profondeur de celle-ci d'un mètre au moins ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire la profondeur de la terrasse surélevée à 2,50m ;
- ajouter la légende détaillée des matériaux des terrasses sur les plans et d'y apporter les corrections nécessaires (situation de droit) ;

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

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

10^{ème} OBJET

Dossier 17900 – Demande de Monsieur et Madame GILLOT-LAMBILLON pour réaliser une extension et transformer une maison unifamiliale avec démolition de l'annexe existante, ajouter deux lucarnes en toiture, régulariser la situation de fait, modifier le relief du sol, avenue Jean François Leemans 80

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

DESCRIPTION : **réaliser une extension et transformer une maison unifamiliale avec démolition de l'annexe existante, ajouter deux lucarnes en toiture, régulariser la situation de fait, modifier le relief du sol**

ENQUETE : du **09/09/2021** au **23/09/2021**, deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- le changement du niveau du sol dans le jardin situé à l'arrière du bien : la différence de niveau entre l'avenue Jean-François Leemans et la rue Léon Vande Woesteyne entraîne un dénivelé correspondant par endroits à plusieurs étages. Le dossier soumis ne semble pas comporter d'étude d'impact d'un abaissement du niveau du jardin. Le niveau des sols de la rue Vande Woesteyne fait également défaut sur les plans. Il s'agit d'un élément pouvant avoir des répercussions graves des deux côtés de la pente en cas de ruissellement et de mouvement des sols.
- le sol du jardin de la maison sise rue Vande WOESTEYNE 18 est 6 mètres plus haut : les modifications prévues pour le jardin du demandeur devraient être clairement spécifiées afin d'assurer la stabilité du sol des propriétés adjacentes

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - lucarnes) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Madame GILLOT-LAMBILLON, la demanderesse, 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 d'étendre une maison unifamiliale de la fin des années 50 à l'arrière et d'ajouter deux lucarnes en toiture (avant et arrière) afin d'y créer une chambre supplémentaire (suite parentale);

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ainsi que la mise en conformité de l'extension réalisée au sous-sol ;
- la transformation des combles en chambre et salle de douche moyennant l'ajout de deux lucarnes ;
- l'isolation de la toiture par l'extérieur avec rehausse du niveau du faîte ;
- la mise en conformité de la façade avant (matériau et divisions des châssis du premier niveau, ornement de façade) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 09/09/2021 au 23/09/2021 et que deux réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent sur la modification du relief du sol au niveau du jardin qui pourrait entraîner des problèmes de stabilité des sols pour les propriétés adjacentes de la rue Vande Woestyne étant donné l'important dénivelé existant entre les deux rues ;

Considérant que les demandeurs ont acquis récemment cette maison et que celle-ci présente en situation existante de fait une extension souterraine en béton armé ainsi qu'une véranda au niveau du rez de jardin ; que ces deux interventions auraient été réalisées dans les années '70 ;

Considérant que l'extension vitrée construite à l'arrière du rez-de-chaussée s'adosse à des constructions existantes d'un côté, celles du voisin de gauche;

Considérant que cette extension n'a engendré aucune rehausse des murs mitoyens ; qu'elle permet d'agrandir les pièces de vie (séjour) du rez-de-chaussée, apportant ainsi plus de confort, de lumière ainsi qu'un accès facilité au jardin ;

Considérant que cette extension sera recouverte d'un enduit blanc/beige et que les châssis seront en aluminium gris quartz ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (Titre I, art.4) en ce que la profondeur de l'extension dépasse le profil du voisin le plus profond ;

Considérant que le dépassement en profondeur d'environ 1m est relativement faible ;

Considérant par conséquent que le projet ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du bien ;

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

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

Considérant que le projet prévoit de réaménager le jardin afin d'y supprimer un grand escalier central en pierre en le remplaçant par un petit escalier latéral en bois et d'installer des bacs à plantes en dénivelé autour de la terrasse ; que ladite terrasse sera réalisée en bois et qu'il est également prévu de placer une toiture verte extensive sur la toiture de l'annexe arrière ;

Considérant que les modifications du relief du sol entreprises améliorent la retenue des terres étant donné le placement de deux murs de soutènement supplémentaires à des niveaux différents ;

Considérant l'existence d'un mur de soutènement latéral chez le voisin de gauche (n°78) ;

Considérant que l'extension souterraine est maintenue mais ouverte au niveau de son plafond afin de permettre de laisser passer la lumière naturelle ;

Considérant que le projet prévoit en outre de transformer les combles en suite parentale avec douche ;

Considérant qu'en toiture avant et arrière, deux lucarnes sont ajoutées afin d'augmenter l'habitabilité de ce dernier niveau ;

Considérant que la lucarne avant déroge au RRU au niveau (Titre I, art.6 §2) car sa hauteur dépasse les 2m ; que la dérogation est minime en soi et porte seulement sur 15 cm ;

Considérant que cette lucarne est néanmoins positionnée sans un recul suffisant par rapport au plan de la façade avant , ce qui augmente son impact visuel ;

Considérant que le bardage de la lucarne sera en lames de fibre-ciment structurées blanches et les châssis en pvc structuré gris quartz ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement peu discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant que la lucarne arrière déroge également au RRU (Titre I, art.6 §2) car sa largeur dépasse les deux tiers de la largeur du pan de toiture ; que cette dérogation est sollicitée pour des questions d'aménagement intérieur et est relativement minime (35 cm) ;

Considérant que les dérogations au Titre I, art.6 §2 (lucarnes) du RRU sont acceptables moyennant le recul de la lucarne avant de façon à la positionner de la même façon que la lucarne arrière ;

Considérant que la demande emporte également 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 la toiture ainsi modifiée dépasse le profil mitoyen le plus haut de quelque 22 cm ;

Considérant que ce dépassement est minime et que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est par conséquent acceptable ;

Considérant que les divisions des châssis du premier niveau en façade avant ont été modifiées passant de 5 à 4 pans ; que le matériau de tous les châssis a également été changé du bois vers le PVC structuré ;

Considérant que de surcroît, deux pans ornementaux en plaquettes de bois vernis ont été modifiés pour faire place à un bardage en lames de fibre-ciment structurées blanches, à la fois au-dessus du rez et au-dessus du second niveau ;

Considérant que ces interventions sont limitées et par conséquent acceptables ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- fournir un plan détaillé de l'aménagement du jardin avec les différences de niveaux par rapport aux propriétés voisines
- reculer la lucarne en toiture avant, en symétrie avec celle située en toiture arrière ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme au Titre I en matière de profondeur (art.4) et toiture – hauteur (art. 6) ainsi qu'en matière de toiture - lucarnes (art.6 §2) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises ci-dessus et l'adaptation des plans en conséquence ;

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

11^{ème} OBJET

Dossier 17917 – Demande de Monsieur de LAVAREILLE pour construire une extension, transformer la toiture et modifier la façade avant d'une maison unifamiliale, abattre 2 arbres rue des Deux Chaussées 17-19

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** **construire une extension, transformer la toiture et modifier la façade avant d'une maison unifamiliale, abattre 2 arbres**
- ENQUETE :** du **09/09/2021** au **23/09/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur de LAVAREILLE, le demandeur, Monsieur HENDOUX, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension, transformer la toiture et modifier la façade avant d'une maison unifamiliale, abattre 2 arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- remplacer la toiture à deux pentes par une toiture à la Mansart
- modifier la façade avant
- abattre un cerisier et un laurier

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 09/09/2021 au 23/09/2021 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 du rez-de-chaussée dépasse, sur son dernier mètre, le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que cela nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche d'environ 1,26 m (à 3,18 m de haut) sur environ 1,74 m de profondeur ;

Considérant que cette rehausse correspond également à la dérogation en hauteur ;

Considérant l'absence de remarque émise par le voisinage durant l'enquête publique ;

Considérant que cela permet d'obtenir une hauteur sous plafond variant de 2,59 m à 2,41 m pour la nouvelle partie du salon ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce qu'une partie de cette nouvelle extension, abritant un local habitable (salon), ne fait pas au moins 2,5 m de hauteur ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur une superficie relativement limitée de la nouvelle extension, celle-ci variant de 2,59 à 2,41 m ;

Considérant que la dérogation n'est au pire que de 9 cm, ce qui est relativement minime ;

Considérant que le reste du niveau où se situe l'extension présente des pièces ayant une hauteur sous plafond de 2,41 m en situation de droit ;

Considérant que l'extension n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'elle permet de créer un espace salon / salle à manger / cuisine d'environ 65 m² d'un seul tenant ;

Considérant que le local en question bénéficie d'un large apport de lumière naturelle grâce à une large baie vitrée à l'arrière et trois fenêtres de toit placées au plus proche de la façade arrière du premier étage ;

Considérant que les transformations prévues tendent à créer des espaces lumineux, aérés et confortables ;

Considérant que la toiture de l'extension sera intégralement verdurisée ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) ainsi que la dérogation en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce qu'une partie du mur mitoyen de gauche de la nouvelle extension du rez-de-chaussée est constitué de 14 cm de maçonnerie et 14 cm d'isolant plutôt que de 28 cm de maçonnerie ;

Considérant que le mur est en réalité existant du côté gauche de la limite mitoyenne, le bâtiment voisin ayant été construit jusqu'à ladite limite ;

Considérant que le mur mitoyen existant ne répond actuellement pas aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la partie de l'extension dépassant en hauteur le bâtiment voisin de gauche présente elle un mur mitoyen conforme aux prescriptions en vigueur, permettant le cas échéant au voisin concerné de s'y ancrer ;

Considérant qu'il convient de respecter les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses et de prévoir, au rez-de-chaussée, une épaisseur de maçonnerie de 28 cm à cheval sur la limite mitoyenne ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre II, art. 6) en ce que la rehausse prévue de la toiture dépasse le profil de la toiture mitoyenne la plus élevée ;

Considérant que cela est dû à la forme de la toiture (toiture à la Mansart) ;

Considérant que les dérogations ne portent que sur des superficies triangulaires de moins d'1 m² à l'avant et à l'arrière de la toiture ;

Considérant que les dérogations sont relativement minimales ;

Considérant que la nouvelle toiture permet l'aménagement de trois chambres et une salle de bain au deuxième étage ;

Considérant que ces chambres disposent d'une surface au sol, d'une hauteur sous plafond et d'une surface nette éclairante supérieures aux minima requis par le titre II du RRU ;

Considérant cependant que la commission souhaite que le demandeur étudie la possibilité de réduire la pente du brisis pour éviter tout dépassement du profil de la construction voisine de droite ; qu'il devra être démontré l'impossibilité d'éviter les dépassements susmentionnés si ceux-ci sont conservés dans les plans modificatifs ;

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

Considérant que la demande tend également à remplacer :

- le revêtement de toiture en tuiles rouges par un revêtement en zinc gris clair,
- la corniche en PVC gris par une corniche zinc gris clair ;
- les châssis en bois de couleur brune en façade avant par des châssis en bois de couleur gris-bleu, cintrés et à double ouvrant ;
- la porte d'entrée en bois par une nouvelle porte d'entrée en bois de couleur gris-bleu, présentant également une partie vitrée en sa partie supérieure ;
- la porte de garage basculante en bois par une porte de garage sectionnelle en aluminium de couleur gris-bleu

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

Considérant que la façade d'origine a été modifiée en 1981 et que cela a été porté à la connaissance de l'administration (lettre) ; que le projet actuel tend à revenir à la situation d'origine pour le dessin des châssis ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries (à l'exception de la corniche) de la façade avant sera de la même teinte ; que celle-ci (gris-bleu) s'accorde bien avec le revêtement de la façade (enduit blanc) ;

Considérant que le projet s'inspire de ce qui a été réalisé au n°12 de la rue Walkiers (toiture mansardée en zinc, façade de couleur claire / blanc cassé et menuiseries de teinte gris-bleu) ;

Considérant que le projet prévoit également le placement d'un auvent en façade avant ;

Considérant que cet auvent est en surplomb de l'espace public, à moins de 2,5 m de hauteur ;

Considérant qu'il convient de supprimer cet auvent ;

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

Considérant que le projet prévoit le placement en surplomb de la parcelle voisine de gauche d'un isolant, plus précisément au-dessus de la toiture à versant du bâtiment et de la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que le document a été signé mais qu'il n'est pas enregistré ; qu'il convient d'en fournir une copie visée par le Bureau de l'Enregistrement en double exemplaire ;

Considérant que l'abattage du laurier est nécessaire pour permettre la réalisation de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce dernier est planté contre le mur mitoyen de droite ; que son abattage est donc acceptable ;

Considérant que le jardin comporte actuellement deux arbres à haute tige plantés proches de sa ligne médiane ;

Considérant que la demande tend à abattre l'arbre placé le plus proche de l'arrière de la parcelle et de conserver celui le plus au centre du jardin ;

Considérant que l'arbre visé (cerisier) est déclaré malade par le demandeur ; que la note explicative indique qu'un rapport d'expert est joint à la demande mais que ce document ne se

trouve pas dans le dossier fourni à l'administration ni dans les documents mis en ligne sur la plate-forme share ;

Considérant cependant que la superficie du jardin est relativement limitée (moins de 100 m²) et que le demandeur prévoit la replantation de deux arbustes (un laurier et un fruitier) ;

Considérant qu'ainsi, l'abattage du laurier existant et du cerisier en fond de parcelle est acceptable ; que la Commission invite le collège à prévoir un délai dans le permis d'urbanisme pour la replantation des arbres prévus ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- étudier la possibilité de réduire la pente du brisis pour éviter tout dépassement du profil de la construction voisine de droite
- fournir l'accord écrit et enregistré du voisin de gauche concernant l'isolation en surplomb de la parcelle
- prévoir un mur conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses
- supprimer l'auvent en façade avant

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) 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'épaisseur des murs pignons (art. 7) est refusée.

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

12^{ème} OBJET

Dossier 17925 – Demande de Monsieur DUMORTIER pour créer une nouvelle toiture inclinée, mettre en conformité la façade avant d'une maison unifamiliale sise avenue René Stevens 133

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** créer une nouvelle toiture inclinée, mettre en conformité la façade avant d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du **09/09/2021** au **23/09/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne la perte de rendement des panneaux solaires du voisin sis au n°131. Il est demandé d'acter légalement qu'un compromis soit fait en cas de perte importante de rendement.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur - éléments techniques)
 - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- AUDITION :** Monsieur DUMORTIER, le demandeur, Monsieur CLAUS, l'architecte, et Monsieur NAGEL, le réclamant.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 créer une nouvelle toiture inclinée, mettre en conformité la façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une nouvelle toiture inclinée
- la mise en conformité des modifications apportées en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 09/09/2021 au 23/09/2021 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette lettre porte sur la perte de rendement des panneaux solaires du voisin sis au n°131 ; qu'il est demandé d'acter légalement qu'un compromis soit fait en cas de perte importante de rendement ;

Considérant qu'il ne revient pas à la commission de concertation d'acter légalement un accord entre voisin, ni au collège des bourgmestre et échevins ;

Considérant donc que cette demande ne peut recevoir de fin favorable de la part de l'administration dans le cadre de la présente demande de permis ;

Considérant qu'actuellement, la maison présente une toiture plate ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art.6) en ce que le profil de la toiture projetée dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6§3 du titre I du RRU en ce qu'un balcon est prévu sur la toiture plate du premier étage ;

Considérant que le faîte de la toiture projetée s'élève à 13,17 m, alors que les faîtes des toitures voisines atteignent 11,01 et 11,09 m ;

Considérant que le faîte de la toiture projetée est en retrait ; que le versant avant est presque parallèle à celui de la construction voisine de droite ;

Considérant que la rue est en pente et que le bien faisant l'objet de la présente demande est situé en haut de la rue ;

Considérant que le projet prévoit un volume cubique débordant de l'arrière de la toiture, accolé à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que ce volume ne s'intègre pas correctement à la toiture ;

Considérant qu'il abrite une salle de bain ; qu'une telle pièce peut être intégrée au volume principal de la toiture vu la taille de celle-ci et le fait que le reste du niveau n'est occupé que par une chambre ;

Considérant que le balcon prévu ne s'intègre également pas correctement à la toiture ; que ces éléments font perdre la cohérence de l'ensemble de la toiture ;

Considérant qu'il convient d'opter pour une toiture classique à deux versants avec, le cas échéant, une lucarne à l'avant similaire à celle actuellement proposée et une lucarne à l'arrière, conforme aux prescriptions du règlement régional en la matière ;

Considérant que le volume projeté est trop important, qu'il convient de le réduire en fixant le niveau du faîte projeté proche de celui de la construction voisine au n°131 et en alignant la pente avant de la toiture le profil de la toiture de la construction voisine au n°135 ;

Considérant que ces modifications permettront d'atténuer l'impact de la nouvelle toiture sur le cadre urbain environnant ;

Considérant qu'est également en dérogation au même article un ensemble de lattis en bois derrière l'ouverture arrière de la toiture faisant office de pare-soleil ;

Considérant que la suppression du balcon rend cet élément obsolète ; qu'il convient de le supprimer ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler les pignons de la nouvelle toiture ; que cela se fait en surplomb des propriétés voisines et qu'aucun accord écrit et enregistré desdits voisins n'a été joint à la demande ;

Considérant qu'il convient de fournir l'accord écrit et enregistré auprès du Bureau de l'Enregistrement des propriétaires des deux propriétés voisines ;

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

Considérant que le projet prévoit la modification de la couleur et du dessin des châssis, porte d'entrée et porte de garage en façade avant ;

Considérant qu'il est prévu de placer des châssis avec imposte dans les parties extérieures du triptyque du bel-étage et dans le châssis à droite de la porte d'entrée ;

Considérant que les plans existants présentent les châssis comme « menuiserie structurée bois », sans préciser la nature du matériau ;

Considérant que l'architecte / le demande déclare en séance qu'il s'agit de châssis en PVC structurés imitation bois ; que cela doit être indiqué clairement dans la légende ;

Considérant que la légende est imprécise sur d'autres points (matériau de la porte de garage, porte d'entrée non légendée) et qu'il convient de la clarifier ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir le volume en toiture en respectant les points suivants :
- fixer le niveau du faîte proche du niveau du faîte de la construction voisine au n° 131
- suivre, pour la pente avant, le profil de la toiture de la construction voisine au n° 135
- si une lucarne est prévue, celle-ci peut être similaire à celle prévue dans le projet initial
- à l'arrière, ne pas prévoir de volume débordant du volume de toiture pour accueillir la salle de bain mais trouver une solution pour l'intégrer au volume principal de la nouvelle toiture
- ne pas prévoir de balcon
- une lucarne conforme aux prescriptions du RRU est acceptable à l'arrière de la toiture
- fournir l'accord écrit et enregistré auprès du Bureau de l'Enregistrement des propriétaires des deux propriétés voisines
- fournir une légende précise de la façade avant

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) 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.
