



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

28/10/2021

Présents/Aanwezig :

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

1^{er} OBJET

Dossier 16811 – Demande de l’A.S.B.L. Centre Sportif de la Forêt de Soignes pour édifier une structure autoportante métallique, bâchée de PVC, au-dessus de 3 terrains de tennis, dont 2 existants et 1 à créer, créer 3 terrains de padel couverts et des gradins les jouxtant ; créer un bassin d’orage ; abattre 6 arbres pour effectuer ces aménagements (chantier compris) chaussée de Wavre 2057

ZONE : au PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone de sports ou de loisirs de plein air, zone verte, zone forestière et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
au PPAS: N° 42 : ILOT COMPRIS ENTRE LA CHAUSSE DE WAVRE, LES AVENUES HUGO VAN DER GOES ET CA. SCHALLER ET LA LIMITE FORET DE SOIGNES

DESCRIPTION : édifier une structure autoportante métallique, bâchée de PVC, au-dessus de 3 terrains de tennis, dont 2 existants et 1 à créer ; créer 3 terrains de padel couverts et des gradins les jouxtant ; créer un bassin d'orage ; abattre 6 arbres pour effectuer ces aménagements (chantier compris)

ENQUETE : du 15/09/2021 au 14/10/2021, 27 lettres de réclamations dont quatre pétitions comportant respectivement 9, 26, 65 et 13 signatures nous sont parvenues
Elles concernent principalement :

- la croissance incessante du CSFS depuis 40 ans et ce au mépris de la qualité de vie de riverains alors que le site est repris en zone de protection de la biodiversité au PRDD
- l'atteinte supplémentaire à la qualité de la zone résidentielle

- l'impact visuel (structures nouvelles), sonore (bruit des activités, surtout du padel + gradins, groupes de ventilation, activités connexes, entretien incessant) et lumineux (éclairage tardif) sur les habitants ainsi que sur la faune
- l'atteinte à l'ensoleillement des jardins de Van der Goes par les structures couvrant les terrains de tennis (d'octobre à mars)
- la modification du projet seulement « à la marge » (recul, hauteur couverture, élargissement de la zone plantée, précision des essences), parfois en aggravation
- les gabarits de couverture des terrains de tennis ne respectant pas le PPAS (+ 2m)
- la hauteur des structures de padel également contraires au PPAS
- le principe de la couverture des terrains contraires au prescrit de la zone de sport de plein air du PRAS et du PPAS
- le manque d'exactitude, de cohérence et de pertinence des informations mises à disposition lors de l'enquête :
 - 1) le rapport d'incidences ne comprenant pas de coupe ou de vue latérale permettant de mieux appréhender l'impact visuel des constructions. Un croquis erroné y est présenté (figure 31). Les dénivelés entre les jardins et les terrains sont inexacts et imprécis. Les ombrages simulés dans le rapport sont donc également erronés. Le rapport date de 2017 (+ références de 2013).
 - 2) 3 versions différentes des documents mis à l'enquête et de nombreuses erreurs ou imprécisions (ex. nombre total d'arbres à abattre, distances)
- la minéralisation/l'imperméabilisation du sol des parcelles du CSFS devenant très importante (+2600 m²).
- la question de la surface au sol maximum des infrastructures et constructions autorisée au PRAS dans la zone de sport (20%).
- l'absence d'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 : les constructions prévues vont interrompre un des deux "couloirs " écologiques internes au CSFS".
- l'étroitesse de la zone tampon nouvelle afin de permettre le maintien de la végétation actuelle. La nouvelle végétation poussera difficilement dans une bande de 4m très ombragée => suggestion : de réalisation d'une zone verte tampon de 20 mètres (cordon écologique avec feuillus et conifères)..
- la saturation des sols au bas des jardins de Van der Goes (entre les n°70 et 34), l'inondation des terrains de tennis lors d'orages et le mauvais entretien des installations existantes pour la récupération des eaux rendront le bassin d'orage prévu inutile. Il ne pourra pas contenir toute cette eau à long terme.
- la demande d'installation de radars de manière permanente dans les rues Van der Goes et Schaller et placer ces rues (sauf la partie proche de la forêt à hauteur des écoles) en zone rouge ou en zone réservée aux seuls riverains et à leurs invités.
- la demande d'installation d'un kiss and ride, de création d'un parc de stationnement pour vélos, d'augmentation de la fréquence sur la ligne de bus, de révision de l'aménagement de la zone viaduc / parking du Rouge Cloître, ...
- la question totalement ignorée de l'augmentation des problèmes de mobilité => demande d'une nouvelle offre de parkings de minimum 28 places.

- la crainte qu'à l'avenir l'Adeps décide de recouvrir tous ses terrains dans un but de profit, au détriment de la beauté naturelle des lieux.
- le caractère peu écologique du projet (émissions de CO² vu le chauffage des bulles en hiver et le refroidissement en été, la structure en PVC, l'imperméabilisation des sols, l'atteinte à la biodiversité, etc)
- l'Adeps en qualité d'organisme subsidié, devant se porter fort de promouvoir des projets éco-responsables et performants énergétiquement.

Arguments positifs :

- les utilisateurs affiliés au tennis club des Trois Fontaines situé dans l'enceinte du centre sportif pouvant bénéficier d'infrastructures couvertes à la fois en hiver et en été. Ce club est composé de 160 membres.
- le déficit de terrains couverts à Bruxelles, rendant le tennis de moins en moins accessible pendant l'hiver.
- le développement du padel ces 10 dernières années en Belgique qui se traduit par le remplacement d'un terrain de tennis par 2 terrains de padel.
- la recherche de la minimisation des nuisances sonores et/ou visuelles et autres impacts par l'équipe en charge du projet

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 13.al.3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS)
- dérogation à la prescription V, B), a) (destination), V, B), b) (implantation - couverture des murs de soutènement) et dérogation à la prescription VIII du plan particulier d'affectation du sol n° 42 (zone tampon)

AUDITION :

Monsieur GIELIS, le demandeur, l'architecte ; Maître SOHIER, Monsieur VAN MOER, Monsieur MOLITOR, Monsieur WILLETTE, Monsieur DEPASSE, Monsieur BAGARD, Madame GOFFIN, Monsieur FONTAINE, Monsieur VASCONCELOS, les réclamants

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

2^{ème} OBJET

Dossier 18017 – Demande de l'administration communale d'Auderghem pour réaménager le carrefour sis au croisement de l'avenue Joseph Chaudron, des rues du Moulin à Papier et Pierre Schoonejans et des avenues Daniel Boonet Joseph Chaudron 57 - 63

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : réaménager le carrefour sis au croisement de l'avenue Joseph Chaudron, des rues du Moulin à Papier et Pierre Schoonejans et de l'avenue Daniel Boon.

ENQUETE : du **15/09/2021** au **14/10/2021**. Deux lettres de remarques nous sont parvenues en cours d'enquête.

1. Le trottoir de la Rue Pierre Schoonejans:

il y a une discontinuité abrupte au niveau du trottoir (différence de niveau entre la pente du trottoir et une plaque d'accès, un peu après le passage pour piétons en venant du carrefour Chaudron, côté numéros impairs)

Ce problème date des derniers travaux réalisés sur les trottoirs du carrefour. Cette petite dénivellation d'1 à 3 cm est invisible pour ceux qui ne connaissent pas l'endroit et suffisamment haute que pour faire trébucher les gens. La commune est intervenue : c'est plus sûr maintenant mais pas très joli.

2. L'accès au trottoir vers le rond-point Chaudron dans le sens de la descente de l'avenue Chaudron.

Malgré la clarté du code de la route à ce sujet, les cyclistes, trottinettes et skaters prennent parfois les trottoirs en descendant l'avenue Chaudron. Avec la présence de plots anti-stationnement et l'absence de jardinières, ces individus peuvent couper en périphérie de rond-point sans freiner pour remonter sur le trottoir de l'autre côté de la rue Pierre Schoonejans.

Le rétrécissement en entrée de rond-point et la limitation à 30 km/h historique dans la rue font que les véhicules ont le temps de réagir / les voir venir.

Le problème est plutôt pour les piétons sur le trottoir d'en face : pourquoi ne pas mettre des barrières métalliques à cet endroit comme sur le boulevard du Souverain ?

3. Pourquoi ne pas plutôt mettre un STOP pour tout trafic entrant dans le rond-point par les rues Schoonejans, Moulin à Papier (vélos) et Boon ?

4. Placer un vrai un rond-point rond qui va d'office bloquer des véhicules traversant le ralentisseur pour prendre la rue du Moulin à Papier

5. Le trottoir à hauteur du restaurant, rue Pierre Schoonejans

Rétrécir la sortie de rue tel que proposé, tant que les pompiers peuvent passer, est une bonne initiative et rendra aussi les piétons plus visibles. Par contre, vu la topographie du lieu, il n'est pas nécessaire d'étendre le trottoir en descendant la rue tel que cela semble être le cas sur le plan.

Il serait plus indiqué de marquer l'endroit situé juste avant le trottoir avancé qui mènera au passage pour piétons, comme une zone de livraison.

6. Planter un arbre au milieu du rond-point est une belle idée
 7. Les trottoirs et les abords du rond-point ont été refaits il y a quelques années : ces travaux sont-ils vraiment urgents ?
 8. Quid au niveau des impétrants ? (+ fibre optique Proximus, etc),
 9. La commune compte-t-elle maintenir ou refaire les jardinières sur le bord du rond-point ? Cela met les piétons en sécurité, c'est joli quand les buissons sont verts et les plantes en fleurs, et cela crée une coupure physique agréable entre le trottoir et l'asphalte et il est possible de les gérer pour stimuler la biodiversité
- Pour le nouveau rond-point, choisir un fagus sylvatica au lieu du LS (arbre non-européen)

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 : la commune, demandeur, l'architecte et Madame NEWTON , la réclamante.

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

Contexte :

Considérant que le bien se situe en réseau viaire 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 ;

Objet :

Considérant que la demande vise à réaménager le carrefour sis au croisement de l'avenue Joseph Chaudron (n°57-63), des rues du Moulin à Papier et Pierre Schoonejans et de l'Avenue Daniel Boon ;

Procédure :

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 15/09/2021 au 14/10/2021, 2 réclamations ont été introduites ; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :

- La correction de la différence de niveau du trottoir entre le carrefour et la rue Pierre Schoonejans, côté impair
- La demande de n'élargir pas le trottoir à l'entrée de la rue Pierre Schoonejans afin de prendre en compte les livraisons pour les commerces dans le rotonde
- L'implantation de barrières au lieu des passages piétons à l'intersection de l'avenue Joseph Chaudron et la rue Pierre Schoonejans afin de réduire la vitesse des modes actifs qui coupent la voirie en roulant sur l'oreille de trottoir et les passages de piétons
- L'implantation des signalements de STOP pour tout trafic entrant le rotonde par la rue Pierre Schoonejans et l'avenue Daniel Boon pour sécuriser les cyclistes et les piétons

- La demande de lisser le rotonde qu'il serait plus ovale ou ronde

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 22/09/2021, favorable aux conditions suivantes :

- Garantir l'accessibilité pour les personnes malvoyantes au niveau de la terrasse horeca en trottoir
- Opter pour un modèle de potelets conforme aux recommandations du cahier de l'accessibilité piétonne (hauteur et contraste)
- Ajouter des logos vélos dans le rond-point (marquage et signalisation)
- Marquer une ligne blanche continue à hauteur de l'arrêt pour éviter le dépassement des bus juste avant le passage piéton
- Planter des arbres à haute tige afin qu'ils ne constituent pas un masque de visibilité

Considérant l'avis du S.I.A.M.U. du 17/09/2021, favorable aux conditions suivantes ;

- Il y a lieu de s'assurer que les girations des auto-échelles autour du rond-point soit possible
- Les bouches et bornes d'incendie doivent être conçues, implantées et signalées conformément aux prescriptions des circulaires ministérielles reprises sous rubrique

Considérant l'avis du CGRB (vivaqua) du 07/09/2021 ;

Situation existante :

Considérant que le carrefour sis au croisement de l'avenue Joseph Chaudron (n°57-63), des rues

du Moulin à Papier et Pierre Schoonejans et de l'Avenue Daniel Boon, a un gabarit moyen de 25m de largeur ; que cette section de voirie est composée :

- D'un rond-point d'une largeur de 15m ;
- D'un îlot directionnel à la hauteur de la rue Joseph Chaudron 38 et 40 ;
- D'un bypass de l'avenue Daniel Boon vers la rue du Moulin à Papier ;
- De trottoirs aux côtés pairs et impairs d'une largeur moyenne de 2,35m ;

Considérant que l'Avenue Joseph Chaudron a un gabarit moyen de 15m de largeur ; que cette section de voirie est composée :

- D'un trottoir côté pair et impair d'une largeur de 2,3m ;
- D'une chaussée d'une largeur moyenne de 9,7m avec du stationnement longitudinal bilatéral ;

Considérant que la rue à sens unique Pierre Schoonejans a un gabarit moyen de 11,3m de largeur ; que cette section de voirie est composée :

- D'un trottoir côté pair et impair d'une largeur de 2,5m ;
- D'une chaussée d'une largeur moyenne de 5m avec du stationnement longitudinal bilatéral ;

Considérant que la rue à sens unique Moulin à Papier a un gabarit moyen de 10,2m de largeur ; que cette section de voirie est composée :

- D'un trottoir côté pair et impair d'une largeur de 2,5m ;
- D'une chaussée d'une largeur moyenne de 5m avec du stationnement longitudinal unilatéral côté impair ;

Considérant que l'avenue à sens unique Daniel Boon a un gabarit moyen de 10,00m de largeur ; que cette section de voirie est composée :

- De trottoirs d'une largeur de 2,5m ;
- D'une chaussée d'une largeur moyenne de 5m avec du stationnement longitudinal unilatéral côté impair ;

Considérant que la chaussée carrossable de l'avenue Joseph Chaudron est constituée d'asphalte ;

Situation projetée :

Considérant que le carrefour sis au croisement de l'avenue Joseph Chaudron (n°57-63), des rues du Moulin à Papier et Pierre Schoonejans et de l'Avenue Daniel Boon sera un rond-point de forme oblongue ;

Considérant que la largeur de la chaussée carrossable sera de 6,5m ;

Considérant que les trottoirs seront élargis aux passages piétons ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un rond-point planté d'un arbre Liquidambar styraciflua et d'un massif arbustif ;
Considérant que le sens de la circulation automobile est maintenu ;
Considérant que les voies d'entrée et de sortie auront 3,5m de largeur ;
Considérant que la chaussée carrossable sera en asphalte ;
Considérant que le trottoir sera en pavés de béton 20x20x8 en teinte gris clair ;

Objectifs :

Considérant que l'objectif poursuivi par le réaménagement est d'améliorer et calmer la circulation automobile ;

Motivations :

Considérant que les avenues et les rues sont de type « quartier » ;
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 accessible par tous les modes de transports;
Considérant qu'à partir du 1er janvier 2021 l'ensemble du réseau de quartier de l'agglomération bruxelloise a été placé 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 la longueur des traversées piétonnes est réduite au bénéfice de la sécurité des flux piétons qui sont confortés dans leurs continuités naturelles;
Considérant que la plantation d'un arbre renforce le caractère arboré de la voirie ;
Considérant que l'aménagement projeté est 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 aux conditions suivantes :

- Respecter les conditions émises par Bruxelles-Mobilité :
 - Garantir l'accessibilité pour les personnes malvoyantes au niveau de la terrasse horeca en trottoir
 - Opter pour un modèle de potelets conforme aux recommandations du cahier de l'accessibilité piétonne (hauteur et contraste)
 - Ajouter des logos vélos dans le rond-point (marquage et signalisation)
 - Marquer une ligne blanche continue à hauteur de l'arrêt pour éviter le dépassement des bus juste avant le passage piéton
 - Planter des arbres à haute tige afin qu'ils ne constituent pas un masque de visibilité
- Respecter les conditions émises par le SIAMU :
 - Il y a lieu de s'assurer que les girations des auto-échelles autour du rond-point soit possible
 - Les bouches et bornes d'incendie doivent être conçues, implantées et signalées conformément aux prescriptions des circulaires ministérielles reprises sous rubrique

3^{ème} OBJET

Dossier 17883 – Demande de Madame MARINI GABBAS pour mettre en conformité une maison unifamiliale sise avenue des Traquets 108

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

DESCRIPTION : mettre une maison unifamiliale en conformité

ENQUETE : du **30/09/2021** au **14/10/2021**, 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 : Madame MARINI GABBAS, la demanderesse, Monsieur BALIHE, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre une maison unifamiliale des années 50 en conformité ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de deux lucarnes en toiture avant et arrière ;
- la mise en conformité d'une extension en façade arrière ;
- la mise en conformité du changement des menuiseries en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30/09/2021 au 14/10/2021 et qu'aucune réclamation ou observation 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 l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse d'environ 60 cm le profil construit du voisin mitoyen de droite le plus profond et de 20 cm la hauteur de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que la dérogation en profondeur et hauteur est minime et dès lors peu impactante ;

Considérant que la profondeur totale de la construction n'est portée qu'à 11,70m ; que cette profondeur n'est pas excessive pour une maison unifamiliale deux façades dans cet îlot ;

Considérant également que cette profondeur permet l'aménagement d'une cuisine/salle à manger plus ouverte et confortable ;

Considérant que l'extension prévue se limite à un niveau et présente une hauteur de 3,24 m ;

Considérant qu'aucune rehausse de mitoyen n'intervient et que cette extension permet de refermer le front bâti arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension projetée prévoit une brique de façade de ton brun rouge identique à celle de la façade arrière existante et des châssis en pvc de ton blanc, également semblables aux existants à l'arrière ; Que le projet présente donc une cohérence architecturale et esthétique ;

Considérant que les demandeurs prévoient une finition du couvre-mur mitoyen en tuiles de poterie vernissée de ton brun/noir brillant ;

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

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

Considérant que le projet propose également la mise en conformité de deux lucarnes sur les versants avant et arrière de la toiture ;

Considérant que ces interventions en toiture permettent un aménagement confortable du niveau aménagé sous combles, pour deux chambres, une salle de bain et un espace de rangement ;

Considérant en outre que cet aménagement est conforme aux normes d'habitabilité prescrites par le titre II du RRU ;

Considérant que les lucarnes présentent une hauteur de 2,30 m environ et que leur largeur dépasse les deux-tiers de la largeur de la façade ;

Considérant donc que les lucarnes ne sont pas conformes aux prescrits du règlement régional d'urbanisme, titre I, art. 6 en matière de lucarnes mais ont fait l'objet d'une autorisation du collège en 1959 ;

Considérant que la situation existante de droit présente une façade avant dont les châssis et la porte d'entrée sont en bois ; Que tous ces éléments ont été modifiées par de nouveaux en pvc blanc ;

Considérant que la porte devrait à tout le moins retrouver son matériau d'origine ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- soit déplacer l'escalier descendant au jardin en l'implantant à 1,90m de distance de la limite de propriété ; soit obtenir une servitude quant à celui-ci, soit adapter le mur mitoyen en conséquence ;
- remplacer la porte d'entrée par une porte en bois et corriger les plans de situation existante pour le dessin de celle-ci ;

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

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

4^{ème} OBJET

Dossier 17858 – Demande de Monsieur SOXHLET pour mettre un immeuble de trois logements et commerce en conformité, place Edouard Pinoy 4-5

ZONE : au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial

DESCRIPTION : mettre un immeuble de trois logements et commerce en conformité

ENQUETE : du 30/09/2021 au 14/10/2021, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur SOXHLET, le demandeur, Monsieur DINAUX, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial 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 un immeuble de trois logements et commerce en conformité ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement d'un logement dans les combles et la répartition générale des logements
- la construction d'un étage supplémentaire
- la façade avant (châssis, portes)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30/09/2021 au 14/10/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bien présente la répartition interne suivante :

- sous-sol : locaux communs, caves
- rez-de-chaussée : commerce de détail (librairie)
- premier étage : un logement 1 chambre
- deuxième étage : un logement 1 chambre
- sous les combles : un studio

Considérant que le bâtiment ne présente que deux caves particulières, aucun local vélo / poussette et un local mixte compteur / poubelles ;

Considérant que le demandeur fournit l'historique des compteurs de gaz et d'électricité du bien ; que seuls 3 compteurs de gaz sont antérieurs à 1995 ;

Considérant que cela ne prouve pas l'existence d'un troisième logement à la date de pose des compteurs (1981) ; qu'en effet un des compteurs aurait pu servir au commerce ;

Considérant donc qu'il convient d'apprécier l'opportunité de la création d'un logement supplémentaire dans le bien ;

Considérant que des transformations ont été apportées aux logements des premier et deuxième étages ; que les espaces intérieurs de ces logements ont été redéfinis et les terrasses fermées ;

Considérant qu'il appartient dès lors à l'administration de se prononcer sur ces modifications et le réaménagement des logements existants ;

Considérant que chacun des deux logements en question a une surface d'environ 45 m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce que :

- l'unique chambre de chacun des logements n'atteint pas 14 m²
- la cuisine de chacun des logements n'atteint pas 8 m²

Considérant que l'aménagement prévu de ces logements n'est pas qualitatif ; qu'il n'y a aucun sas entre les toilettes et les cuisines et les salons, ce qui déroge à l'art. 8 du titre II du RRU ainsi qu'à l'art. 117 du règlement communal sur les bâtisses (version valable entre 1967 et 2012) ;

Considérant que les deux logements existants ne présentent pas de qualités résidentielles intéressantes ; que l'aménagement d'un logement de petite taille supplémentaire ne représente pas dans ce cas le bon aménagement des lieux ;

Considérant en effet l'absence de locaux communs de service de qualité (pas de local vélo / poussette, local poubelle également utilisé pour les compteurs) et l'absence de cave particulière au profit de ce studio ;

Considérant que cela traduit une surdensification de la parcelle, avec trois petits logements de piètre qualité ;

Considérant qu'il convient de limiter à deux le nombre de logements dans le bâtiment ;

Considérant que l'appartement du premier étage doit être aménagé en studio afin de répondre aux normes d'habitabilité ;

Considérant que le deuxième étage et le grenier doivent être liés pour former un duplex ; qu'ainsi un logement deux chambres de qualité peut être créé ;

Considérant que l'aménagement de ces deux logements doit être conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité (particulièrement en ce qui concerne les surfaces minimales au sol et d'éclairément, et la présence d'un sas pour les WC pour le duplex) ;

Considérant qu'un nouvel avis du SIAMU doit être pris sur le projet modifié ; qu'il conviendra de fournir à nouveau les formulaires de demande et fiche descriptive accompagné d'un jeu supplémentaire de documents ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que ces éléments dépassent les profils du bâtiment mitoyen le plus élevé ;

Considérant que les dérogations en profondeurs concernent la fermeture des terrasses entre les logements et les WC extérieurs ;

Considérant que ces transformations ne modifient pas l'emprise au sol du bâtiment ni la superficie imperméable de la parcelle ;

Considérant que leur impact sur le cadre urbain environnant est relativement limité ; que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (art. 4) sont acceptables ;

Considérant que les dépassements en hauteur sont dûs à la création d'un étage supplémentaire en retrait ;

Considérant que la façade avant de cet étage en retrait présente un revêtement en ardoises et une hauteur de 1,4 m ; que cela se rapproche d'une typologie de toiture mansardée ;

Considérant qu'une lucarne de plus de 4 m de large est présente à l'arrière de la toiture ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse des photographies aériennes que ces modifications étaient déjà présentes en 1971 ;

Considérant que, bien que le bâtiment présente un gabarit supérieur à celui de ses deux voisins et des autres bâtiments sur la même rangée, la place Edouard Pinoy comporte plusieurs bâtiments d'un gabarit de type R+3 (bâtiments 7 à 11 ; 18-20 et en face entre les avenues Guillaume Crock et Pré des Agneaux) ;

Considérant que les modifications s'insèrent donc relativement dans le cadre urbain environnant ; qu'elles ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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

Considérant que la porte d'entrée des logements, originelle en bois plein, est à présent majoritairement vitrée ;

Considérant que la vitrine ne présentait à l'origine aucune division verticale, et comportait une imposte vitrée en partie supérieure ;

Considérant que la vitrine actuelle ne présente aucune imposte et est divisée en deux parties égales ; qu'elle est acceptable ;

Considérant que la zone de recul est totalement imperméabilisée ; que cependant cela est déjà prévu dans les plans de 1937 ;

Considérant que les plans projetés présentent une enseigne ; que cet élément, s'il est soumis à permis, doit faire l'objet d'une demande de permis à durée limitée portant spécifiquement sur les enseignes et publicités ; qu'il convient de supprimer l'enseigne des plans ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Aménager le logement du premier étage en studio conforme aux prescriptions du RRU
- Aménager le deuxième étage et le grenier en un duplex conforme aux prescriptions du RRU
- Supprimer l'enseigne des plans du permis

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), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et 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.

5^{ème} OBJET

Dossier 17876 – Demande de Monsieur MOREAUX pour agrandir une maison unifamiliale quatre façades à l'arrière et créer un sas d'entrée sous la toiture existante, rue Pierre Géruzet 16

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **agrandir une maison unifamiliale quatre façades à l'arrière et créer un sas d'entrée sous la toiture existante**
- ENQUETE :** du **30/09/2021** au **14/10/2021**, 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 et zone latérale) du titre I du RRU
 - dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
 - Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir
- AUDITION :** Monsieur MOREAUX, le demandeur, Monsieur ROTY, 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 et dans le périmètre du permis de lotir n°44 notifié en date du 22 novembre 1962 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale quatre façades à l'arrière et créer un sas d'entrée sous la toiture existante ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La création d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et le réaménagement des espaces intérieurs du rez-de-chaussée,

- La réalisation d'une extension en façade latérale pour la création d'un nouveau sas d'entrée,
- La mise en conformité de la modification de la zone de recul depuis la situation existante de droit du bien,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30/09/2021 au 14/10/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison 4 façades des années 1965 ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et le réaménagement des espaces intérieurs au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 2,C° du permis de lotir n°44 en matière de gabarit-profondeur en ce que l'implantation de l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse de 4 m la zone de bâtisse prévue dans le permis de lotir ;

Considérant que l'extension mesurera environ 3 m de hauteur sur 4 m de profondeur ;

Considérant qu'elle sera située en façade arrière et sera dès lors non visible depuis l'espace public ;

Considérant que les constructions voisines de gauche et de droite sont situées respectivement à environ 7 m et 3 m de l'extension projetée ;

Considérant, en outre, qu'elle sera établie sur une partie de la terrasse extérieure existante ; qu'une partie de la terrasse extérieure sera conservée (environ 15m²) et donnera un accès direct au jardin qui se réalisera par les escaliers extérieurs existants ;

Considérant que la demande n'augmente dès lors nullement l'imperméabilisation du sol ;

Considérant que ce nouvel espace permettra d'accueillir la cuisine et permettra une meilleure connexion avec le jardin ;

Considérant que la nouvelle extension sera montée en blocs de béton et que la toiture sera en gîtage en bois ; que les murs extérieurs seront revêtus d'une brique de parement peinte en blanc ; qu'elle s'intégrera complètement avec le reste de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte également sur le réaménagement de l'espace intérieur du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un nouvel espace bureau sera créé à la place de l'ancien espace cuisine ;

Considérant que cette réalisation permet de créer des espaces plus lumineux et plus confortables ;

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

Considérant qu'en vertu de l'article 126§11 du CoBAT, le projet ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone de cours et jardins ;

Considérant dès lors que la dérogation au permis de lotir est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la réalisation d'une extension latérale pour la création d'un nouveau sas d'entrée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) en ce que la nouvelle extension est construite en zone de retrait latérale et ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que l'espace couvert par un auvent actuellement existant sera fermé ;

Considérant que l'espace est aujourd'hui composé de trois marches, d'une dalle et de son revêtement perméable, une couverture en toiture plate et une paroi en pierre ;

Considérant que ces actes et travaux sont réalisés dans le but de créer un nouveau sas d'entrée couvert permettant la création d'un volume annexe et évitant la transmission de courant d'air vers le reste de la maison ;

Considérant que ce nouveau sas d'entrée aura une profondeur de 1,36 m, une largeur de 2,70 m et une hauteur de 2,58 m ;

Considérant que ce nouveau volume sera situé à une distance d'environ 1,70 m de la limite mitoyenne ;

Considérant que ce volume projeté sera plus esthétique que le volume existant ;

Considérant que le sas projeté est implanté sur la même surface que l'espace existant ; qu'il est fermé par deux cloisons supplémentaires ;

Considérant que cette intervention harmonise l'aspect du bâtiment et n'induit aucune réduction de zone de pleine terre en zone de retrait latéral ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de retrait latéral (titre I, art. 12) et la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) sont acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la zone de recul depuis la situation de droit du bien ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses et matière de zone de recul (art.3) en ce que la superficie imperméable a été légèrement augmentée depuis la situation de droit ;

Considérant en effet, que la situation de droit du bien (PU 10041 délivrée en 1966) prévoyait une superficie perméable légèrement plus importante qu'en situation existante de fait ;

Considérant que la différence reste minime ; que l'aménagement tel que présent aujourd'hui ne permet pas le stationnement de voitures ;

Considérant que la zone de recul est toujours composée d'un jardinet ;

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

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

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière aménagement des zones de cours et jardins et zone latérale (titre I, art. 12) et d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et la dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) sont octroyées.

6^{ème} OBJET

Dossier 17972 – Demande de Monsieur de BAENST pour remplacer les châssis et mettre en conformité la porte de garage d'une maison unifamiliale sise rue des Paysagistes 66

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **remplacer les châssis et mettre en conformité la porte de garage d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIF : - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur de BAENST, le demandeur, Monsieur CAUFRIEZ, 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 remplacer les châssis et mettre en conformité la porte de garage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte sur une villa 3 façades de 1934 ;

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 architectural, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande porte sur le remplacement des châssis ;

Considérant que le projet propose une imposte fixe à simple ouvrant pour la partie inférieure des châssis ;

Considérant que le vitrail sera remplacé derrière le vitrage fixe de l'imposte ;

Considérant que les châssis seront en bois peints en blanc ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la porte de garage ;

Considérant que cette dernière a été changée en 2008 ;

Considérant que la porte de garage est de type sectionnelle en PVC ;

Considérant la valeur patrimoniale de la maison ; que la porte de garage en PVC ne s'intègre pas et est en contraste avec le style architectural du bien ; qu'il est opportun de profiter de la présente demande pour modifier la porte de garage ;

Considérant qu'il convient dès lors de conserver une porte de garage en bois s'inspirant des caractéristiques architecturales d'origine ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine a été conservée ; qu'elle est en bois avec récupération de la ferronnerie et moulures ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- conserver une porte de garage en bois s'inspirant des caractéristiques architecturales d'origine du bien

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

7^{ème} OBJET

Dossier PUB/148 – Demande de S.R.L. CLEAR CHANNEL pour maintenir trois planimètres de 2m², avenue Louis Dehoux

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

Au PPAS : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS)

Au RRU : zone générale

DESCRIPTION : maintenir trois planimètres de 2m²

MOTIF : - dérogations à l'art. 19 2° (terrains bâtis) et l'art. 20 5° du titre VI du RRU (interdiction publicité lumineuse)

AUDITION : Messieurs Jean FURNEMONT & Michel MOERMAN, les demandeurs

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

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le maintien de trois panneaux publicitaires ;

Considérant que la demande vise à maintenir trois planimètres de 2m² à destination de la publicité de Carrefour du côté de l'avenue Louis Dehoux sur un terrain bâti (magasin Carrefour) ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de renouvellement de permis ;

Considérant l'accord donné par le propriétaire du site (Bruxelles-Mobilité/A.E.D.) ;

Considérant que le maintien de ces trois planimètres participe à la promotion du commerce Carrefour dans cette zone qui lui est dédiée ;

Considérant l'absence de gêne en journée quant à l'implantation de ces trois panneaux publicitaires ;

Considérant que les panneaux sont placés dans de petites zones de recul arbustives ;

Considérant que la demande déroge à l'article 19 2° (terrains bâtis) du Titre VI du R.R.U. en ce qui concerne l'alignement ; les publicités doivent être placés à plus de 5 m de l'alignement ;

Considérant que la profondeur de ces zones de recul ne permet pas le placement des panneaux à plus de 5 m de l'alignement ;

Considérant, dès lors, qu'il s'agit de dispositifs publicitaires de petite taille ;

Considérant que la dérogation à la prescription de l'art. 19 2° du Règlement Régional d'Urbanisme est dès lors acceptable ;

Considérant que cette demande déroge également aux prescriptions de l'art. 20 5° du titre VI du RRU en ce qui concerne l'interdiction de la publicité lumineuse sur les terrains bâtis en zone générale ; la publicité lumineuse est quant à elle acceptée en zone élargie sur des terrains principalement affectés au commerce ;

Considérant que le lieu est entouré d'enseignes importantes comme Carrefour, Brico, etc...

Considérant que la surface unitaire des panneaux est de 2m² et que la surface cumulées est de 6 m² et que le Règlement Régional d'Urbanisme autorise une surface unitaire de 17 m² et de 34 m² de surface maximale cumulée ;

Considérant que ces panneaux respectent la prescription quant à la hauteur du bord inférieur de la publicité qui doit être placé à une hauteur maximale de 3 m par rapport au sol ;

Considérant que les trois supports sont déroulants sur trois faces et éclairés par 2 tubes néon LED ;

Considérant que ces panneaux ne dénaturent pas l'esthétique des lieux et ne causent aucune gêne ;

Considérant que la dérogation à la prescription de l'art. 20 5° du Règlement Régional d'Urbanisme est dès lors acceptable ;

Avis favorable pour une durée de 6 ans à la condition suivante :

- éteindre les dispositifs publicitaires de 22h à 6h

9^{ème} OBJET

Dossier 17999 – Demande de la Commune d'Auderghem pour construire un bâtiment public regroupant des équipements d'intérêt collectif sur le terrain sis boulevard du Triomphe 150/160

- ZONE :** au PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant
- au PPAS n°6 : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « PPA N° 6 QUARTIER CHASSE ROYALE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 08/02/1985.
- DESCRIPTION :** **construire un bâtiment public regroupant des équipements d'intérêt collectif sur le terrain Boulevard du Triomphe 150/160.**
- ENQUETE :** du **15/09/2021** au **14/10/2021**, 9 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement les points suivants :
- le manque d'objectivité de l'auteur du rapport d'incidences (bureau d'architecture ARCANNE) qui assure également l'étude et la mise en oeuvre du projet : le rapport est idéalisé, biaisé et fait référence à des données dépassées.
 - les motivations peu approfondies invoquées au regard du PRAS et se basant essentiellement sur la perspective de développement futur du PAD voisin, élément hypothétique.
 - la hauteur excessive du bâtiment par rapport au bâti existant. La toiture dépasse de près de 4 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas, autrement dit cela correspond à un étage « de trop » causant un double impact visuel et d'ombrage sur la rue Liévin Verstraeten => impact sur le caractère du quartier et vue intrusive depuis le dernier étage sur le voisinage.
 - les nuisances sonores engendrées par les réunions tardives en été sur la terrasse
 - la réverbération des bruits du métro et des trains sur la façade arrière de l'immeuble risquant d'accentuer les nuisances existantes => impact sur la rue des Trois Ponts.
 - la demande d'un écran de verdure sur la façade afin d'absorber une partie du bruit.
 - le nombre des 200 visiteurs quotidiens du bâtiment (dont 50 employés permanent et 15 à 50 personnes la nuit) et les usagers de la crèche alors qu'aucune solution de stationnement n'est proposée.
 - la surface au sol et le dénivelé du terrain permettant de créer deux niveaux enterrés (sous-sol), donc par là même des parkings (ou ascenseurs à voitures)

- le risque d'intensification des demi-tours dans la rue Liévin Verstraeten et les risques de dommages en découlant
- la disparition prochaine du parking Delta et les nombreux changements récents dans les bandes de circulation aux alentours créant une augmentation des difficultés de circulation automobile locale
- la nécessité d'une garantie de conservation de l'arbre centenaire au fond de la parcelle. Il en va de même pour le reste de la végétation sur laquelle le projet n'est pas très explicite.
- les inquiétudes quant aux va-et-vient tardifs résultant de réunions et quant à l'utilisation de la terrasse.
- le dépassement conséquent des 1000 m² de surface pour un équipement d'intérêt collectif (surface portée à 1660 m²)
- la référence à la prescription générale 0.7 ne devant pas faire oublier l'esprit des prescriptions particulières du PRAS, d'autant plus que les conditions de compatibilité avec l'affectation principale de la zone et le cadre urbain environnant sont requises
- le fait que l'annexe arrière côté pompe à essence, déroge en profondeur au RRU et au PPAS sur 5 m =) nécessité de proposer un projet moins ambitieux dans ses volumétries, sans faire fi de la réalité en zone de logement
- l'acquisition d'un terrain vierge par la commune et la volonté de le minéraliser alors que tous les voyants climat et biodiversité sont rouge vif =) occasion exceptionnelle de créer un parc dans une zone carencée sur ce plan.
- le fait que les activités que la commune souhaite abriter auraient pu trouver place dans le bâti existant (au vu du nombre de m² de bureaux vides à Bruxelles).

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU
 - Art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS
 - Art. 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité sur base du PRAS, du RRU, du PPAS, du RCU
 - Art. 175/15 du CoBAT- projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol

AUDITION : Monsieur VAN HOYE et Monsieur HYE ,les architectes, Mme ABSALON, le demandeur, Madame Leboute, les réclamantes.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire un bâtiment public regroupant des équipements d'intérêt collectif sur le terrain Boulevard du Triomphe 150/160. ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/09/2021 au 14/10/2021 et que 9 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- le manque d'objectivité de l'auteur du rapport d'incidences (bureau d'architecture ARCANNE) qui assure également l'étude et la mise en oeuvre du projet : le rapport est idéalisé, biaisé et fait référence à des données dépassées.
- les motivations peu approfondies invoquées au regard du PRAS et se basant essentiellement sur la perspective de développement futur du PAD voisin, élément hypothétique.
- la hauteur excessive du bâtiment par rapport au bâti existant. La toiture dépasse de près de 4 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas, autrement dit cela correspond à un étage « de trop » causant un double impact visuel et d'ombrage sur la rue Liévin Verstraeten => impact sur le caractère du quartier et vue intrusive depuis le dernier étage sur le voisinage.
- les nuisances sonores engendrées par les réunions tardives en été sur la terrasse
- la réverbération des bruits du métro et des trains sur la façade arrière de l'immeuble risquant d'accentuer les nuisances existantes => impact sur la rue des Trois Ponts.
- la demande d'un écran de verdure sur la façade afin d'absorber une partie du bruit.
- le nombre des 200 visiteurs quotidiens du bâtiment (dont 50 employés permanent et 15 à 50 personnes la nuit) et les usagers de la crèche alors qu'aucune solution de stationnement n'est proposée.
- la surface au sol et le dénivelé du terrain permettant de créer deux niveaux enterrés (sous-sol), donc par là même des parkings (ou ascenseurs à voitures)
- le risque d'intensification des demi-tours dans la rue Liévin Verstraeten et les risques de dommages en découlant
- la disparition prochaine du parking Delta et les nombreux changements récents dans les bandes de circulation aux alentours créant une augmentation des difficultés de circulation automobile locale
- la nécessité d'une garantie de conservation de l'arbre centenaire au fond de la parcelle. Il en va de même pour le reste de la végétation sur laquelle le projet n'est pas très explicite.

- les inquiétudes quant aux va-et-vient tardifs résultant de réunions et quant à l'utilisation de la terrasse.
- le dépassement conséquent des 1000 m² de surface pour un équipement d'intérêt collectif (surface portée à 1660 m²)
- la référence à la prescription générale 0.7 ne devant pas faire oublier l'esprit des prescriptions particulières du PRAS, d'autant plus que les conditions de compatibilité avec l'affectation principale de la zone et le cadre urbain environnant sont requises
- le fait que l'annexe arrière côté pompe à essence, déroge en profondeur au RRU et au PPAS sur 5 m => nécessité de proposer un projet moins ambitieux dans ses volumétries, sans faire fi de la réalité en zone de logement
- l'acquisition d'un terrain vierge par la commune et la volonté de le minéraliser alors que tous les voyants climat et biodiversité sont rouge vif => occasion exceptionnelle de créer un parc dans une zone carencée sur ce plan.
- le fait que les activités que la commune souhaite abriter auraient pu trouver place dans le bâti existant (au vu du nombre de m² de bureaux vides à Bruxelles).

Considérant que le projet consiste à construire un bâtiment d'intérêt collectif afin de réunir différentes activités existantes au sein de la commune qui se trouvent actuellement éparpillées dans trois bâtiments : une halte-garderie nommée « Le Petit Pavillon », la maison du quartier « Le Pavillon » et la maison de la Prévention et des Solidarités ;

Considérant que les trois entités visent un objectif commun d'aide de proximité centrée sur l'humain et le vivre ensemble ; que leur concentration dans le même bâtiment semble judicieuse ;

Considérant que la parcelle concernée est actuellement une friche et que son aménagement contribuera à la dynamique urbanistique d'entrée de ville sur le site Delta et participera au développement prévu par le PAD Hermann-Debroux ;

Considérant que la demande vise plus précisément à construire un bâtiment modulaire et évolutif ; que la répartition des fonctions projetées est la suivante :

- crèche/halte-garderie : 129 m²,
- maison de quartier : 293 m²,
- bureaux de prévention et action sociale : 580 m²,
- espaces partagés (classes, salle à manger, ...) : 233 m² ;

Considérant que le bâtiment fonctionnera de jour et également le soir avec des soirées associatives et des cours ;

Considérant que le projet prévoit une fréquentation de maximum 85 travailleurs et plus ou moins 200 usagers répartis le long de la journée et en soirée ;

Considérant que le bâtiment se développe sur 5 étages, plus un sous-sol aménagé ; que des espaces extérieurs sont prévus à l'arrière du bâtiment et qu'ils créent un filtre avec le chemin de fer ;

Considérant que l'espace extérieur projeté est composé par quatre types distincts :

- un jardin en pleine terre engazonné,
- un espace de plantations (haies latérales, arbustes et arbres à la limite du talus arrière, zones de plantations suivant le développement pédagogique des activités),
- deux terrasses (R+1 et R+3) destinées aux usagers adultes, réalisées en pavés drainants,
- une aire de jeu au rez-de-chaussée destinée aux enfants de la crèche, réalisée en caoutchouc drainant ;

Considérant que deux entrées distinctes sont prévues en façade avant ; qu'une sera destinée uniquement à la crèche et l'autre aux autres fonctions ;

Considérant que les espaces centraux sont utilisés pour une circulation commune aux différentes fonctions et aux locaux sanitaires ;
Considérant que la maison du quartier « Le Pavillon » se développe sur 3 étages : sous-sol, rez-de-chaussée et R+1 et qu'une circulation privative est prévue ;
Considérant que la crèche/halte-garderie se situe au rez-de-chaussée avec une cour privative aménagée pour les enfants, avec un revêtement en caoutchouc drainant et un dallage à joints ouverts pour la terrasse ; qu'une haie crée un filtre végétalisé vers le reste de la parcelle ;

Procédure :

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions générales 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots, et 0.7 du PRAS : équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS ;
Considérant que la demande déroge au PPAS n°6 Quartier Chasse Royale en ce qui concerne : l'affectation, la profondeur de construction et la hauteur ;
Considérant l'application de l'art. 126§11 du COBAT qui permet de déroger, moyennant motivation expresse aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan ; qu'en application de cet article, une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë ;
Considérant que le PPAS prévoit une zone destinée au logement sur cette parcelle ; que la demande prévoit un équipement collectif de service public conformément à la possibilité qu'offre le PRAS (application de la prescription générale 0.7) ;
Considérant que l'abrogation (implicite) de cette disposition du PPAS est constatée et considérée comme acceptable compte tenu de la nécessité de garder ces fonctions sociales de proximité à destination des habitants de ces quartiers et de les regrouper dans un seul bâtiment public ; que son positionnement géographique permet un accès facile ;
Considérant que le projet déroge aux limites de profondeur de construction prescrites par le PPAS ; que la zone constructible est de 13m de profondeur par rapport à l'alignement sur le boulevard du Triomphe ;
Considérant que le projet propose en partie gauche du rez-de-chaussée et du sous-sol une profondeur de construction de 18m ; que cette dérogation est acceptable vu le besoin en surface du programme (grandes salles destinées à des activités associatives) et vu que le voisin de gauche (commerce de la pompe à essence) est implanté au-delà de 18m de profondeur ;
Considérant également la taille de la parcelle qui laisse subsister une zone de cours et jardins de belle dimension, préservant par là les caractéristiques essentielles de la zone ;
Considérant que le PPAS prévoit pour les bâtiments de logements une hauteur de R+4 limitée à 15,50m ;
Considérant que le projet consiste en un immeuble d'équipements collectifs et que donc il nécessite de plus grandes hauteurs entre étages (plafonds techniques) et des épaisseurs d'enveloppes adaptées à la performance énergétique des bâtiments ;
Considérant que la dérogation est accordée étant donné que la hauteur du bâtiment projeté reste dans un gabarit R+4 mais avec une hauteur de façade avant de 16,50m ;
Considérant que la demande déroge à l'art.4 du titre I du RRU en matière de profondeur de la construction, à l'art.5 en matière de hauteur de façade et à l'art. 6 en matière de hauteur de toiture d'une construction mitoyenne ;

Considérant que la profondeur de construction du bâtiment projeté dépasse les volumétries voisines les plus profondes au niveau des étages et qu'au niveau du rez-de-chaussée, le voisin de gauche possède plusieurs annexes ;

Considérant que la dérogation est acceptable vu qu'un décrochement est prévu en partie supérieure arrière gauche de manière à diminuer l'impact du mur d'héberge sur le voisin ;

Considérant que la demande prévoit une hauteur de façade avant supérieure à la hauteur de la façade voisine la plus haute ; que le bâtiment projeté présente néanmoins une hauteur limitée à R+4 conformément au PPAS ;

Considérant que la hauteur reste cohérente par rapport à certains bâtiments érigés plus bas sur le boulevard du Triomphe, permettant ainsi une transition par rapport aux volontés urbanistiques de constructions en hauteur annoncées dans le PAD Delta proche de la parcelle ;

Considérant qu'aux étages, la hauteur de toiture aux raccords des parcelles voisines dépasse la hauteur du voisin gauche le plus profond. ; que cette dérogation est acceptable vu que le bâtiment voisin de droite (commerce de la pompe à essence) est considéré comme anormalement bas ;

Considérant que le projet déroge aussi à l'article 13 du Titre I du RRU en ce qui concerne le maintien d'une superficie perméable ; que cette dérogation est acceptable vu que, dans le projet, la toiture du R+4 est entièrement recouverte de panneaux photovoltaïques dont seulement une partie sera végétalisée et que les toitures du R+1 et du R+3 sont utilisées comme terrasses ;

Considérant par conséquent que les dérogations au Titre I du RRU demandées sont acceptables ;

Considérant l'avis favorable du SIAMU daté du 09/08/2021 et portant les références suivantes : C.2021.0681/1/DX/dd auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant que l'avis de VIVAQUA daté du 29/07/2021 et portant les références suivantes : 1314311 auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant que l'avis favorable sous conditions du Bruxelles Mobilité daté du 30/07/2021 et portant les références suivantes : BM/DGI/GA26-1504 :

- prendre contact par mail avec le district avant le début des travaux et envoyer un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété ;

Patrimoine :

Considérant qu'aucun élément protégé ou inventorié est présent sur la parcelle ;

Considérant qu'au n°148 du boulevard du Triomphe un bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural et que le projet n'a aucun impact sur ce bien ;

Considérant que le projet prévoit le maintien d'un arbre centenaire, un frêne, situé au fond de la parcelle ;

Mobilité :

Considérant que le projet prévoit 14 emplacements de stationnement vélos à l'entrée du bâtiment à destination des usagers ; qu'il prévoit également un abri vélos en façade arrière pouvant accueillir 15 vélos à destination du personnel ;

Considérant que le futur bâtiment accueillera des équipements publics de proximité et que les usagers préconisés sont des personnes du quartier ;

Considérant que le site est facilement accessible en transport en commun : site Delta à moins de 200m (métro – bus – train) et chaussée de Wavre – station Hankar à moins de 400m (métro – bus) ;

Considérant que le bâtiment projeté ne dispose pas d'aire de livraison destinée aux camions ; qu'aucune activité projetée ne nécessite de livraisons particulières ni récurrentes (pas de livraison de repas, ni de marchandises, ni de dépôt) ;

Considérant qu'aucune place de parking ni de livraison n'est prévue ; que le site se situe près de grands parkings qui pourraient être mutualisés (VUB, ULB, Delta et logements de la Plaine) ;

Esthétique façade :

Considérant que le projet prévoit une façade avant composée par trois matériaux :

- briques peintes en clair appareillées tantôt horizontalement et tantôt verticalement,
- aluminium laqué de couleur vert pastel pour la partie de façade qui se décroche en loggia,
- châssis en bois de ton naturel ;

Considérant que la façade arrière est composée par un revêtement en enduit clair sur isolant avec la même logique de bandeaux vitrés et châssis en bois ;

Considérant que des fresques urbaines sur panneaux isolants en liège sont prévues sur les façades latérales ; que les couleurs s'accordent avec les couleurs de la façade avant ;

Considérant que l'esthétique de la façade avant s'intègre relativement discrètement dans le cadre urbain environnant en créant un front bâti aéré et un jeu de matériaux et de couleurs intéressant ;

Considérant que le projet propose une architecture équilibrée et sereine en accord avec la qualité architectonique présentée dans les quartiers limitrophes ;

Ensoleillement :

Considérant que le nouveau bâtiment procurera une perte d'ensoleillement dans les jardins des maisons situées en rue Liévin Verstraten, au nord-ouest du site ; que ce type d'impact est limité à la fin de journée, à certaines périodes de l'année et est inévitable en milieu urbain ;

AVIS FAVORABLE, à condition de :

- ajouter au moins une toilette PMR facilement accessible par la salle polyvalente au sous-sol
- revoir l'aménagement du local poubelle au sous-sol
- compléter et corriger la légende de matériaux pour les façades
- revoir l'aménagement des emplacements vélo et prévoir des emplacements pour vélo cargo

Vu l'avis 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), hauteur de façade avant (titre I, art.5), toiture – hauteur (titre I, art. 6) et au plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de hauteur, profondeur et affectation sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation de la Région préalablement à la délivrance du permis.

Une demande de permis d'environnement devra être introduite pour le bassin d'orage à minima.

10^{ème} OBJET

Dossier 17975 – Demande de Monsieur BOULAARES pour construire une extension pour une profession libérale à l'arrière d'une maison unifamiliale et rehausser les mitoyens, boulevard du Souverain 200

ZONE : au PRAS : zone mixte

- et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : construire une extension pour une profession libérale à l'arrière d'une maison unifamiliale et rehausser les mitoyens

ENQUETE : du **30/09/2021** au **14/10/2021**, 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 BOULAARES, le demandeur, Monsieur LEQUEUX, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixtes et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de construire une extension pour une profession libérale à l'arrière d'une maison unifamiliale et rehausser les mitoyens ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'un cabinet de kinésithérapie au rez-de-chaussée,
- La réalisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage,
- La réalisation d'une terrasse sur toiture plate à l'arrière du 1^{er} étage,
- La modification des menuiseries en façade avant,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30/09/2021 au 14/10/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet porte sur la réalisation d'un cabinet de kinésithérapie au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera aménagé de la manière suivante :

- Un garage de 15 m²,
- Un hall d'entrée de 10 m²,
- Une buanderie de 9 m²,
- Une salle d'attente de 10 m²,
- Un premier cabinet de 13 m²,
- Un second cabinet de 11 m²,

Considérant que le projet porte sur la réalisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée pour permettre la réalisation de deux cabinets de kinésithérapie ;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu'il s'agira d'un seul cabinet de kinésithérapie (utilisé par un seul kinésithérapeute) et qu'il sera accessoire au logement unifamilial ;

Considérant qu'il convient donc de préciser sur les plans de la situation projetée, la présence d'un seul cabinet de kinésithérapie et préciser qu'il sera accessoire au logement unifamilial ;

Considérant que le projet d'extension s'étend également à l'arrière du 1^{er} étage pour agrandir les pièces de vie du logement unifamilial ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension dépasse le mitoyen le plus profond ;

Considérant, qu'au rez-de-chaussée, l'extension s'aligne au mitoyen de droite et dépasse de 36 cm le mitoyen de gauche ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, l'extension dépasse de 3,46 m le mitoyen de droite et de 3,71 m l'extension de gauche ;

Considérant que la demande porte également sur la réalisation d'une terrasse de 13 m² à l'arrière du 1^{er} étage ; que cette terrasse sera accessible depuis la cuisine et depuis le séjour ;

Considérant qu'un retrait de 85 cm par rapport à la façade arrière est opéré sur la terrasse de manière à éviter des vues vers la parcelle mitoyenne ; que le mur mitoyen rehaussé présentera une hauteur de 1,90m ; que la terrasse est dès lors conforme au code civil en matière de vues ;

Considérant que le projet entraîne une rehausse du mur mitoyen de 1,28 m avec le n°198 ;

Considérant que la composition des murs mitoyens (avec le n°198 et le n°202) est bien de 28 cm mais n'est pas constituée en maçonnerie pleine ;

Considérant que ces éléments ne permettraient pas un ancrage satisfaisant en cas de construction mitoyenne sur les parcelles voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la construction de murs mitoyens en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, à cheval sur l'axe mitoyen ;

Considérant que la toiture plate de la rehausse sera végétalisée ;

Considérant que la parcelle est profonde ; qu'une superficie de zone de cours et jardins en pleine terre suffisante est maintenue ;

Considérant la présence d'autres extensions sur les parcelles voisines ;

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

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

Considérant que la demande porte également sur la modification des menuiseries en façade avant ;

Considérant que la division des châssis et leur matériaux ont été modifiés depuis la situation existante de droit du bien ;

Considérant que les châssis sont en PVC structuré de ton anthracite ;

Considérant que la porte de garage est en bois peint en blanc ;

Considérant qu'une certaine uniformité de division des châssis a été maintenue ;

Considérant que les modifications en façade avant s'intègrent relativement bien aux caractéristiques d'origine du bien ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir la construction de murs mitoyens **en maçonnerie pleine** de 28 cm d'épaisseur, à cheval sur l'axe mitoyen ;
- préciser sur les plans de la situation projetée, la présence d'un seul cabinet de kinésithérapie et préciser qu'il sera accessoire au logement unifamilial ;

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

octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

11^{ème} OBJET

Dossier 17980 – Demande de Monsieur et Madame DEMEY pour mettre en conformité la construction d'une annexe située en façade arrière d'une habitation unifamiliale sise avenue Gabriel Emile Lebon 15

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité la construction d'une annexe située en façade arrière d'une habitation unifamiliale**
- ENQUETE :** du **30/09/2021** au **14/10/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur DEMEY, le demandeur, Madame POELS, 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 la construction d'une annexe située en façade arrière d'une habitation unifamiliale ;

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

- la construction d'une annexe arrière sur trois niveaux ;
- l'aménagement de la zone de recul en zone de stationnement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30/09/2021 au 14/10/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une situation d'annexe arrière existante depuis les années '70 (cfr. orthoplans Brugis) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'annexe existante dépasse de plus de 3 m le profil de la construction voisine la moins profonde (n°17) et dépasse en hauteur le profil de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que le dépassement en profondeur est de l'ordre de 50 cm et en hauteur de l'ordre de la hauteur de l'acrotère ; que ces dépassements sont minimes ;

Considérant que cette annexe n'a jamais fait l'objet de plaintes de la part des voisins ; qu'elle s'adosse d'un côté (voisin n°13) à un immeuble haut et profond et de l'autre côté à une maison (n°17) ;

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

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, article 4) pour la chambre sise au second étage de l'annexe arrière en ce que celle-ci ne dispose que d'une hauteur sous plafond de 2,30m ; que cette dérogation est acceptable pour une quatrième chambre ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage (titre II, article 10) pour la chambre sise au second étage de l'annexe arrière en ce que celle-ci ne dispose que d'une surface nette éclairante de 6,05 m alors qu'elle devrait être de 6,85m pour une surface de 34,25 m² ; que la dérogation est minime et donc acceptable ;

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

Considérant que cette zone est munie de pavés porphyre avec joints ouverts ; qu'étant donné sa configuration, seule une verdurisation marginale peut intervenir ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul (titre I, art. 11) sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- reverduriser la zone de recul en créant un bac à plantes à la limite de propriété avec le trottoir d'une profondeur d'au moins 1,20m et d'une largeur équivalente à l'espace entre les deux portes de garage;
- fournir les plans complets des étages de la maison ;

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), toiture – hauteur (titre I, art. 6), zone de recul (titre I, art.11), hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

12^{ème} OBJET

Dossier 17863 – Demande de Monsieur et Madame WYNGAARD-VAN STRYDONCK pour transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (extension latérale et arrière et transformations intérieures) sise avenue Sainte-Anne 13

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

DESCRIPTION : **transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (extension latérale et arrière et transformations intérieures)**

ENQUETE : du **30/09/2021** au **14/10/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et à l'art.12 (aménagement des zones de cours et jardins et zone de retrait latéral) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)

AUDITION : Monsieur et Madame WYNGAARD-VAN STRYDONCK, les demandeurs, Monsieur DRATWA, 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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (extension latérale et arrière et transformations intérieures) ;

Considérant que la présente demande fait suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 20 mai 2021 ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation était libellé comme suit :

« Avis défavorable unanime sur le projet tel que présenté 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 transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (extension latérale, terrasse, modification des menuiseries, mise en conformité de l'aménagement des combles) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- *la réalisation d'une extension latérale semi-enterrée*
- *la création d'une terrasse en façade avant et l'aménagement de ses abords*
- *la mise en conformité de l'aménagement des combles*
- *la transformation intérieure des espaces*
- *l'agrandissement de baies en façade arrière*
- *les modifications de menuiseries*

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22/04/2021 au 06/05/2022. Les remarques suivantes sont arrivées hors délai (11/05/2021) :

- *la distance entre la limite mitoyenne et la nouvelle construction (de 21 cm) est insuffisante. En effet, la qualité des maisons 3 façades du quartier provient, entre partie, de la perception d'espace entre les habitations*
- *les travaux risquent d'entraîner une instabilité du chemin et la disparition des haies existantes, avec le n° 15.*
- *Le projet condamnera la liaison entre le jardin et la rue obligeant ainsi à passer sur le chemin du n° 15 avec les déchets de construction, les déchets verts ou les équipements encombrants nécessaires pour l'entretien du jardin ou la réalisation d'un chantier.*
- *un recul de minimum un mètre, voire plus, devrait être envisagé.*
- *lors de l'exécution des travaux, certains arbres situés à proximité de la limite mitoyenne devront être abattus, ou fortement élagués, ce qui ouvrira la vue entre les habitations et réduira l'intimité mutuelle*

Considérant que le projet porte sur une maison unifamiliale 3 façades de 1948, faisant partie d'un ensemble constitué de deux maisons jumelles ; que le projet concerne la maison de gauche ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une extension latérale semi enterrée ;

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 d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art.3) en ce que l'extension est en retrait par rapport au front de bâtisse ; que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), d'aménagement des zones

de retrait latéral (titre I, art. 12) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) en ce que la nouvelle extension est implantée en zone de recul et zone de retrait latéral ;

Considérant que cette nouvelle extension latérale est réalisée dans la continuité de la toiture en pente existante et est implantée en recul par rapport au front de bâtisse ;

Considérant que, pour ce faire, le niveau du sol est abaissé de 95 cm par rapport au niveau du rez-de-chaussée existant afin de créer une hauteur sous plafond suffisante dans une partie de l'extension ;

Considérant que la nouvelle extension abritera le séjour (situé en continuité de la salle à manger), d'une superficie plancher de 16,9 m² sous 2,50 m de hauteur sous plafond ;

Considérant que le parement de l'extension sera réalisé en briques blanches ;

Considérant qu'une terrasse d'environ 13 m² est également créée devant cette extension (côté rue) ce qui augmente la surface construite en zone de retrait latéral ;

Considérant que la maison appartient à un ensemble de deux maisons construites en miroir ;

Considérant que la nouvelle extension serait visible depuis l'espace public ; qu'elle rompt l'homogénéité de cet ensemble ;

Considérant, en outre, que cette extension se situe (à son point le plus profond) à environ 20 cm de la limite mitoyenne du n°15 ; ce qui entraîne un espace résiduel difficile d'entretien ;

Considérant que l'existence de la zone de retrait latéral aménagée en jardin participe à la cohérence du quartier ;

Considérant que la construction d'une extension de superficie similaire pourrait être envisagée à l'arrière du rez-de-chaussée ; qu'elle serait dès lors non visible depuis l'espace public ;

Considérant que les zones de retrait latéral visent au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art.3), d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art.12) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) sont refusées ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'aménagement des combles ;

Considérant que les combles ont été aménagés en une chambre parentale de 14 m² avec salle de bain ; que cette chambre est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; qu'elle permet de disposer d'une chambre supplémentaire ;

Considérant que la demande porte également sur diverses transformations intérieures ; qu'une des chambres du 1^{er} étage a été aménagée en une salle de jeux ;

Considérant que deux baies en façade arrière sont agrandies permettant un apport de lumière naturelle plus généreux aux pièces ;

Considérant que la demande porte également sur la modification de menuiseries en façade avant ;

Considérant que l'ensemble des châssis en PVC blanc sont modifiés pour des châssis en bois peint en anthracite ;

Considérant que la porte de garage est également modifiée ; que celle-ci sera en bois peint en anthracite et pourvue de trois vitrages ;

Considérant que cette modification de couleur crée une rupture avec la maison jumelle ; qu'il serait nécessaire de conserver la couleur blanche ;

Considérant qu'au vu du projet proposé et son manque d'intégration au bâti circonvoisin, la commission de concertation ne peut qu'émettre un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;

Considérant, en outre, que les conditions à imposer affecteraient l'objet de la demande ; qu'elles ne seraient donc pas accessoires ;

Considérant dès lors qu'elles dépasseraient le cadre de l'art.191 du CoBAT ;

Avis défavorable unanime sur la demande telle que présentée. »

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation, le demandeur a introduit, en date du 5 septembre 2021, un projet modificatif à son initiative en vertu de l'art. 126/1 du CoBAT ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30/09/2021 au 14/10/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la réalisation d'une extension latérale et arrière au rez-de-chaussée,
- la transformation des espaces intérieurs,
- l'aménagement d'une 3ème chambre au 1^{er} étage,
- les modifications des menuiseries,

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une extension latérale et arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture-hauteur (titre I, art. 6), d'aménagement des zones des zones de retrait latéral (titre I, art.12) et déroge également aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) en ce que l'extension projetée dépasse de plus de 3 m en hauteur et profondeur le mitoyen et en ce qu'elle est construite en partie en zone de retrait latéral ;

Considérant que l'extension projetée s'étend sur 4 m en profondeur depuis la façade arrière ; qu'elle a une largeur d'environ 8,60 m et une hauteur de 3,45 m ;

Considérant que la maison mitoyenne de droite possède également une extension ;

Considérant que l'extension projetée sera implantée en retrait d'environ 2,70 m de l'extension de la maison mitoyenne de droite et à environ 1,80 m de la maison voisine de gauche ;

Considérant qu'une terrasse, d'une profondeur de 1,50 m, entoure l'extension projetée ; qu'une surface perméable suffisante est maintenue en zone de retrait latéral et en zone de cours et jardins ;

Considérant que la nouvelle extension permettra d'accueillir l'espace salle à manger ;

Considérant que le projet permet de créer des espaces lumineux et confortables au rez-de-chaussée ;

Considérant que la nouvelle extension s'ouvrira vers l'extérieur sur trois de ses côtés ce qui permettra un accès direct au jardin ;

Considérant qu'aucune modification ne sera opérée en sous-sol ;

Considérant que l'extension sera prévue en enduit sur isolant lisse de couleur claire ;

Considérant que par rapport au projet initial, l'extension est moins visible depuis l'espace public ; que de par sa position, principalement en façade arrière, elle ne rompt pas l'homogénéité de l'ensemble des deux maisons construites en miroir ;

Considérant qu'elle s'intègre mieux au bâti existant que celle du projet initial ;

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

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture-hauteur (titre I, art. 6), d'aménagement des zones des zones de retrait latéral (titre I, art.12) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) sont acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une troisième chambre au 1^{er} étage ;

Considérant que les superficies des deux chambres existantes ont été réduites pour permettre la création de cette troisième chambre ;

Considérant qu'en cela, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art.10) en ce que les deux chambres ne possèdent pas une superficie nette éclairante suffisante ;

Considérant que la dérogation est minime (0,1 m² de déficit pour le chambre 1 et 1 m² pour la chambre 2) ;

Considérant que la conservation des baies existantes formant un ensemble symétrique avec la maison mitoyenne est privilégiée ;

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

Considérant que la demande porte également sur le remplacement des menuiseries de la maison ;

Considérant que les châssis sont modifiés ; que les châssis seront en bois de ton anthracite ;

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

Considérant que la porte de garage sera remplacée à l'identique ;

Considérant qu'il s'agit de deux maisons identiques construites en miroir ; qu'il convient de conserver leurs similarités ;

Considérant qu'il convient dès lors de maintenir des menuiseries (châssis et porte de garage) en façade avant et façade latérale en bois de teinte blanche ;

Considérant qu'il convient de bien préciser les matériaux et couleurs de la porte de garage ; qu'il convient également de garder une porte de garage de teinte blanche ;

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

Considérant que le présent projet répond aux différentes suggestions du précédent avis de la commission de concertation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- maintenir des menuiseries (châssis et porte de garage) en façade avant et façade latérale en bois de teinte blanche ;

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), d'aménagement des zones des zones de retrait latéral (titre I, art.12) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) sont octroyées.

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

13^{ème} OBJET

Dossier 17893 – Demande de Monsieur DIERICKX pour mettre en conformité une maison unifamiliale (extension arrière, changement d'affectation du rez-de-chaussée et modification des menuiseries), rue Henri Ver Eycken 6

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité une maison unifamiliale (extension arrière, changement d'affectation du rez-de-chaussée et modification des menuiseries)

ENQUETE : du 30/09/2021 au 14/10/2021, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur DIERICKX, le demandeur, Madame Piacentini , 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 une maison unifamiliale reprenant une extension arrière, la modification des menuiseries et réaffecter des espaces au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le changement d'affectation du rez-de-chaussée,
- la mise en conformité d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la modification des menuiseries,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30/09/2021 au 14/10/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la maison porte sur une maison mitoyenne de 1927;

Considérant que la situation existante de droit du bien (PU 1889) consistait en un commerce au rez-de-chaussée (accessible depuis une porte cochère) et des chambres à l'étage ;

Considérant que le rez-de-chaussée est aujourd'hui utilisé comme pièces de vie pour la maison unifamiliale ;

Considérant qu'il abrite un séjour d'environ 26 m² et une nouvelle extension abritant la cuisine de 9 m² ;

Considérant que cette extension abritant la cuisine a été réalisée sans permis d'urbanisme et a été réalisée dans le but d'offrir des espaces de vie suffisants pour la maison unifamiliale ;

Considérant que cette extension est présente depuis les années 1990 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que le rez-de-chaussée ne possède pas une superficie nette éclairante suffisante ;

Considérant que le déficit de superficie nette éclairante est de 2 m² ; que cette situation ne peut être modifiée à moins de modifier la taille des baies ; que cela engendrait des travaux importants en façade avant pour un bien datant d'avant 1932 ;

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

Considérant que la toiture plate de la cuisine (environ 10 m²) a été végétalisée ;

Considérant que le cuisine donne accès à une cour et qu'un abri de jardin a été implanté dans cette cour ;

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

Considérant qu'au vu des photos aériennes, cette situation est présente depuis 1996 ; que la parcelle est petite ; que cette extension ne porte pas préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la surface des caves en sous-sol a été augmentée, ajoutant 15 m² de zone de rangement ;

Considérant que la demande porte également sur des modifications de menuiseries en façade avant ;

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

Considérant que l'ancienne porte cochère menant au magasin a été convertie en une fenêtre double ;

Considérant que l'ensemble des châssis ont été modifiés par des châssis en PVC blanc ;

Considérant que la division des châssis a également été modifiée ;

Considérant que, malgré ces modifications, les caractéristiques d'origine du bien sont maintenues ;

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 maintien de superficie perméable (titre I, art. 13) est octroyée.

14^{ème} OBJET

Dossier 17927 – Demande de Madame MULEVA pour transformer une maison unifamiliale (isoler la façade avant, créer une lucarne en toiture avant et une extension à l'arrière du 1^{er} étage ainsi que modifier les menuiseries), avenue des Meuniers 138

ZONE : au PRAS : zone verte, zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale (isoler la façade avant, créer une lucarne en toiture avant et une extension à l'arrière du 1^{er} étage ainsi que modifier les menuiseries)

ENQUETE : du 30/09/2021 au 14/10/2021, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Madame MULEVA, la demanderesse, Madame BOUMANS, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone verte, zone d'habitation, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale (isolation de la façade avant, création d'une lucarne en toiture avant, création d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage et modification des menuiseries) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation de la façade avant
- la réalisation d'une lucarne en toiture avant
- la création d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage
- la réalisation d'une trémie entre le 2^{ème} étage et les combles
- le remplacement des menuiseries

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30/09/2021 au 14/10/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale des années 1960 ;

Considérant que la demande porte sur l'isolation par l'extérieur de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que la façade avant est isolée par l'extérieur et en ce que l'implantation de la maison en est modifiée ;

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 l'épaisseur de l'isolant est de 16 cm ;

Considérant que l'isolant sera couvert d'un enduit de ton blanc ;

Considérant que les travaux envisagés modifient en profondeur les caractéristiques architecturales des détails mis en œuvre à la construction du bien (soubassement, encadrement des fenêtres) ;

Considérant que l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ne doit pas se faire au détriment de la préservation de ces éléments distinctifs qui composent la typologie de la façade ;

Considérant qu'il convient de revoir le projet d'isolation ;

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

Considérant que la demande porte également sur la réalisation d'une lucarne en toiture avant et sur la création d'une trémie entre le deuxième étage et les combles ;

Considérant que la demande ne comprend aucun plan des combles ; que la coupe projetée indique toujours un « grenier » ;

Considérant néanmoins que l'architecte déclare en séance, que les combles seront aménagés en une chambre ;

Considérant qu'il est impossible pour les membres de la commission de concertation de se prononcer sur la demande sans plan d'aménagement du dernier étage ;

Considérant, en outre, que si les combles sont aménagés en une chambre, la hauteur sous plafond de la pièce serait insuffisante ;

Considérant que la demande porte également sur la création d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que l'extension vise à créer un jardin d'hiver à la place de la terrasse couverte existante en situation de fait ;

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

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

Considérant que l'extension est implantée dans les volumes des profils mitoyens ;

Considérant que la demande porte enfin sur la modification des menuiseries en façade avant ;

Considérant que les châssis ont été modifiés en aluminium de teinte anthracite ;

Considérant qu'au vu du projet proposé et au manque de la complétude des plans, la commission de concertation ne peut qu'émettre un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;

Considérant, en outre, que les conditions à imposer affecteraient l'objet de la demande (l'aménagement des combles et l'isolation de la façade avant) ; qu'elles ne seraient donc pas accessoires ;

Considérant dès lors qu'elles dépasseraient le cadre de l'art.191 du CoBAT

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

15^{ème} OBJET

Dossier 17856 – Demande de S.A. DHR PROJECTS pour démolir deux maisons, un garage, une serre, construire un immeuble de douze appartements et abattre quatre arbres, rue Jacques Bassem 49-55

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **démolir deux maisons, un garage, une serre, construire un immeuble de douze appartements et abattre quatre arbres**

ENQUETE : du **16/09/2021** au **30/09/2021**, quatre-vingt-deux réclamations dont quarante-deux lettres-type et une lettre comprenant dix signatures nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- La valeur historique et patrimoniale de la maison 4 façades du 55
- Le manque d'intégration du projet dans le cadre urbain environnant (immeuble à appartement dans un quartier de maisons unifamiliales, gabarit plus élevé que les bâtiments alentours, choix des matériaux de parement, densité de logements) ;
- L'atteinte au paysage et à la nature (faune et flore) qui résulte du projet, surtout en zone tampon de la zone Natura 2000 du Parc du Bergoje (absence d'étude d'incidence) ;
- La perte d'intimité pour les biens alentours et les vues générées par le projet
- La problématique de l'eau, à cause du caractère inondable de la parcelle et de l'importante imperméabilisation prévue, ainsi que l'impact du projet sur la nappe phréatique à cause du parking en sous-sol ainsi que les problèmes de stabilité qui en découlent
- L'impact du projet sur le stationnement en voirie (pression supplémentaire) et les problèmes liés au monte-voiture et à son utilisation (bruit, odeurs, pollution, lumière, circulation)
- Les nuisances liées au chantier

- MOTIFS :**
- dérogation aux art.3 (implantation de la construction – façade avant), 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture – hauteur et éléments techniques) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
 - dérogation aux art. 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latéral- non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
 - application des prescriptions générales 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et 0.12 (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) du PRAS
 - 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 (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Néant (report)

Avis Commune :

Avis BUP-DU :
ABSTENTION

Avis BUP-DPC :
ABSTENTION

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis défavorable majoritaire 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 subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de démolir 2 maisons, 1 garage, 1 serre, construire un immeuble de 12 appartements et abattre 4 arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de 2 maisons unifamiliales, dont une reprise d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,
- l'abattage de 4 arbres situés à proximité de l'alignement dont un magnolia remarquable
- la construction d'un immeuble de 12 logements entre deux pignons (l'un existant et l'autre créé suite à la démolition de la maison mitoyenne) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/09/2021 au 30/09/2021 et que 82 réclamations dont 42 lettres-types et une lettre comprenant 10 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- La valeur historique et patrimoniale de la maison 4 façades du 55
- Le manque d'intégration du projet dans le cadre urbain environnant (immeuble à appartement dans un quartier de maisons unifamiliales, gabarit plus élevé que les bâtiments alentours, choix des matériaux de parement, densité de logements) ;
- L'atteinte au paysage et à la nature (faune et flore) qui résulte du projet, surtout en zone tampon de la zone Natura 2000 du Parc du Bergoje (absence d'étude d'incidence) ;
- La perte d'intimité pour les biens alentours et les vues générées par le projet

- La problématique de l'eau, à cause du caractère inondable de la parcelle et de l'importante imperméabilisation prévue, ainsi que l'impact du projet sur la nappe phréatique à cause du parking en sous-sol ainsi que les problèmes de stabilité qui en découlent
- L'impact du projet sur le stationnement en voirie (pression supplémentaire) et les problèmes liés au monte-voiture et à son utilisation (bruit, odeurs, pollution, lumière, circulation)
- Les nuisances liées au chantier

Considérant que la présente demande fait suite à une demande de permis d'urbanisme (n°16578) tendant à démolir deux maisons et à construire un immeuble de 7 logements ainsi que 7 maisons unifamiliales, introduite en 2016 ainsi qu'à une demande de permis d'urbanisme (n°17403) tendant à démolir 2 maisons, abattre 4 arbres et construire un immeuble de 12 logements, introduite en 2019 ;

Considérant que ces deux demandes ont fait l'objet de refus ; que le Gouvernement a également décidé de refuser le permis lors du recours introduit en 2019 contre la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins concernant le dossier 17403 ;

Considérant que la présente demande présente de nombreuses similitudes avec le projet déposé pour le dossier n°17403 ;

Considérant que le nouveau projet présente principalement les différences suivantes :

- Création d'un niveau entièrement en sous-sol, là où le dossier n°17403 ne prévoyait qu'un demi sous-sol
- Placement d'un ascenseur à voiture et suppression de la rampe d'accès au parking
- Modification du revêtement des façades

Considérant que le programme du présent projet (démolition de deux maisons unifamiliales et construction d'un immeuble de 12 appartements) est identique à celui du projet précédent (dossier 17403) ;

Considérant que le dossier a été soumis à enquête publique en vertu des prescriptions générales 0.6 (actes et travaux en intérieur d'îlot) et 0.12 du PRAS (suppression ou modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation), de la prescription 2.5.2 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques) ainsi que suite à la présence de dérogations aux art.3 (implantation de la construction – façade avant), 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture – hauteur et éléments techniques) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU et aux art. 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latéral- non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Quant au gabarit de l'immeuble

Considérant que le projet prévoit la démolition des maisons sises aux n°49 et 55 de la rue Jacques Bassem ;

Considérant que le bâtiment projeté est un immeuble à appartement construit de façon continue à l'alignement ; qu'il présente un gabarit de type R+2 avec une hauteur de façade établie à 9,75 m ;

Considérant l'absence totale de rappel entre la construction projetée et les constructions existantes, tant en terme d'implantation, que de gabarit ou de matériau ;

Considérant que le bâtiment voisin de droite de la rue Jacques Bassem présente une hauteur de façade de 6,87 m ; que le différentiel est de 2,88 m ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le coin de l'immeuble présente une hauteur de façade et de toiture (10,98 m) supérieure à celle des deux bâtiments mitoyens ;

Considérant que les bâtiments en vis-a-vis de la parcelle du côté Paul Verheyleweghen ne présentent qu'un niveau au-dessus du rez-de-chaussée ; que l'immeuble mitoyen côté Paul Verheyleweghen en compte deux ;

Considérant que le gabarit du projet (R+2) s'écarte de la plupart des gabarits voisins en matière de niveaux ; que les bâtiments alentours sont très majoritairement des petites maisons unifamiliales de type R+1 ;

Considérant que le projet modifié ne répond donc pas au souhait de respecter les gabarits voisins en matière de niveaux émis précédemment par la commission de concertation ;
Considérant que la note explicative ne fournit aucune motivation quant à la dérogation en hauteur concernant la toiture ; que la dérogation en hauteur concernant la façade avant n'est motivée que par des considérations esthétiques propres à l'immeuble et à sa position en tant que bâtiment d'angle ;
Considérant que le fait de marquer les angles des îlots bâtis est une pratique qui ne se justifie pas dans le cas présent, vu l'impact de la hauteur du bâtiment et les caractéristiques du cadre urbain environnant (entrée du parc du Bergoje en vis-à-vis, dimensions des bâtiments en vis-à-vis) ;
Considérant donc que la hauteur du bâtiment côté Jacques Bassem est excessive vu la longueur de la façade concernée ;
Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;

Quant à l'aspect de l'immeuble

Considérant que l'immeuble présente un développement continu en façade d'environ 35 m rue Jacques Bassem et d'environ 30 m rue Paul Verheyleweghen ;
Considérant que les immeubles avoisinant ont une largeur de façade nettement inférieure ;
Considérant que les façades avant projetées présentent un revêtement en briques de couleur gris clair et des châssis gris foncé ;
Considérant que les bâtiments alentours présentent très majoritairement des revêtements de façade avant en brique de teinte rouge et des châssis blancs ;
Considérant que le projet ne s'intègre pas au cadre urbain environnant vu notamment la différence de matériaux, de menuiseries et de couleurs avec les finitions des bâtiments voisins ;
Considérant également le manque d'harmonie de la jonction entre le nouveau bâtiment et la toiture à la Mansart du n°47 de la rue Jacques Bassem ;
Considérant qu'il n'y a aucun raccord harmonieux entre les deux bâtiments au niveau de la toiture et que cela n'est pas acceptable ;
Considérant que l'aspect architectural du bâtiment ne s'intègre donc pas au cadre urbain environnant ;

Quant au sous-sol

Considérant que le parking, le local vélo, les caves et locaux communs (poubelle, compteurs) sont intégralement rejetés en sous-sol ;
Considérant que le niveau de plancher du sous-sol est établi à une profondeur de plus de 3 m en dessous du niveau du trottoir ; qu'elle atteint 3,7 m sous l'ascenseur à voiture ;
Considérant la nature du sol et spécifiquement la présence de la nappe phréatique à moins de 3 m du sol (établie à une profondeur oscillant entre 2,1 m et 2,6 m du niveau du sol) ;
Considérant que le sous-sol est étendu au-delà de l'emprise des étages ;
Considérant que la création du niveau en sous-sol nécessitera le rabattement de la nappe phréatique ;
Considérant que les incidences du projet sur l'environnement vu la présence en zone inondable et le niveau de la nappe phréatique n'ont pas été étudiées ;
Considérant que la commission estime que les interventions en sous-sol sont trop étendues ;
Considérant que le placement du local vélo en sous-sol le rend difficile d'accès, n'étant accessible que par des escaliers et des couloirs via plusieurs sas ou par l'ascenseur à voiture ;
Considérant qu'aucune mention dans les plans n'est faite d'un espace poussette ; que si ce dernier se confond avec le local vélo, il convient à tout le moins de le préciser sur les plans ;
Considérant qu'il convient de favoriser l'usage des vélos ; que la disposition prévue du local n'est pas propice à une utilisation aisée des deux-roues ;

Considérant que le stationnement de vélos familiaux type « cargo / bac » ou « longtail » n'est pas possible dans le local vélo, vu l'étroitesse du couloir qui y mène et l'accès du local ;
Considérant que, si un espace vélo de 5 m² est prévu ailleurs dans le parking, il n'apparaît pas pensé pour accueillir ce type de vélo (profondeur insuffisante), lesquels ne pourront y accéder que par l'ascenseur à voiture ;

Quant à la faune et à la flore

Considérant que le bien se situe dans la zone tampon du site Natura 2000 du Parc du Bergoje ;
Considérant qu'il a été déterminé à l'analyse conjointe du dossier par la commune et Bruxelles-Environnement que le projet n'est pas de nature à affecter significativement le site du Parc du Bergoje ; qu'aucune évaluation appropriée des incidences Natura 2000 n'a donc été demandée ;

Considérant cependant que le projet présente des modifications substantielles de la flore et des espaces verts sur sa propre parcelle ; qu'il convient d'observer l'intégration du projet dans son cadre environnant en ce qui concerne les aspects environnementaux du projet ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle passe de 43 à 76 % ;

Considérant que la superficie de pleine terre, perméable et plantée est donc considérablement diminuée ;

Considérant que la zone de cours et jardin fait 392 m² ;

Considérant que cette superficie est ventilée en 4 jardins de respectivement 160, 97, 70 et 30 m², ainsi qu'en 4 terrasses d'environ 9 à 15 m² ;

Considérant que la superficie totale couverte par les jardins est d'environ 350 m² mais que les zones perméables, de pleine terre et plantées de la parcelle n'en couvrent que 230 m² ;

Considérant que les superficies bâties se trouvent à l'est et au sud des jardins ; que la hauteur de l'immeuble projeté générera de l'ombre sur les plantations et que cela nuira au développement des végétaux établis dans les jardins ;

Considérant également que le projet inclut la suppression de plusieurs massifs plantés et l'abattage de 4 arbres à hautes tiges, dont un magnolia de belle taille ; que ceux-ci participent à la qualité de l'espace vert existant ; que seul un *Fagus Sylvatica* est conservé ;

Considérant que le projet ne prévoit la plantation que d'un seul arbre ; que le reste des espaces verts sont engazonnés et présentent quelques zones dédiées aux plantations d'arbustes et de buissons ;

Considérant que le caractère ouvert de la parcelle permet de créer une connexion écologique entre le parc du Bergoje et l'îlot formé par la rue Jacques Bassem, les avenues Pierre Devis et Paul Verheyleweghen et le Boulevard du Souverain ainsi que de faire participer la parcelle et l'îlot dans lequel elle s'inscrit au Maillage vert ;

Considérant que la construction d'un immeuble, implanté de manière continue à l'alignement et sur l'ensemble des limites de la parcelle en voirie, détruit cette connexion écologique ;

Considérant que le projet amène des conséquences excessives et néfastes pour la faune et la flore (imperméabilisation des sols, abattage d'arbres à haute tige, fermeture de l'îlot en face d'un espace vert) ;

Considérant que le projet prévoit de végétaliser la toiture ; que cet effort est louable mais que le rôle écologique d'une toiture verte est moins important que celui des espaces verts, de pleine terre et plantée vu son caractère inaccessible pour la faune à l'exception des animaux volants ;

Considérant en effet que le Coefficient de Biotope par Surface est évalué par Bruxelles-Environnement de 0,5 à 0,7 pour une toiture verte et de 0,8 à 1 pour un espace de pleine terre et planté¹ ;

Considérant dès lors que le projet n'intègre pas suffisamment les paramètres environnementaux nécessaires à son incorporation harmonieuse dans le cadre urbain environnant ;

¹ https://leefmilieu.brussels/sites/default/files/user_files/pres_20170427_tv_j1_2bipe_fr.pdf

Quant à la valeur patrimoniale des maisons et aux qualités paysagères du projet

Considérant que le projet précédent (n°17403) comprenait une étude historique du bâtiment, réalisée par expert, concluait à « une valeur patrimoniale indifférente neutre » pour les bâtiments faisant l'objet de la demande ;

Considérant néanmoins que la maison unifamiliale 4 façades est l'une des dernières maisons de campagne de l'époque dont dispose la commune d'Auderghem sur son territoire ;

Considérant en outre que la demande de démolition de ces deux bâtiments disposant de caractéristiques architecturales typiques et intégrées au quartier est principalement motivée par leur mauvais état d'entretien ;

Considérant que la bâtisse principale représente une ancienne demeure non implantée à l'alignement mais au centre de la parcelle, clôturée par un mur d'enceinte, qui s'ouvre sur le parc du Bergoje, voisin du projet ;

Considérant que la configuration de la parcelle et l'implantation de la maison offrent une respiration dans le quartier ;

Considérant que cette respiration dans l'îlot fait écho à l'espace ouvert du parc du Bergoje ;

Considérant qu'il est opportun de conserver un tel dialogue, dans ce quartier composé essentiellement de maisons unifamiliales de gabarit modeste ;

Considérant en effet, qu'une configuration majoritairement ouverte et plantée de la parcelle permet, grâce à la relation avec le parc du Bergoje, de bénéficier de qualités paysagères appréciables dans le quartier ;

Considérant que les deux bâtisses voisines de l'entrée du Parc du Bergoje (rue Jacques Bassem n°28 et 44) présentent également un retrait par rapport à la parcelle cadastrale du parc quant à leur implantation ;

Considérant que cela permet de marquer et de souligner l'entrée du parc ;

Considérant que le bâtiment projeté, à l'alignement, présente une hauteur importante qui casse le dialogue esthétique entre le parc et l'îlot auquel il fait face ;

Considérant que cette perte de cohérence nuit à l'aspect paysager du quartier ; qu'en ce sens, le bâtiment ne s'intègre pas correctement au cadre urbain environnant ;

Considérant que le demandeur indique que dans son dossier que le bien, aligné sur le front de bâtisse des maisons mitoyennes de gauche, n'est en réalité pas inscrit à l'alignement ; qu'il y a donc une zone de recul entièrement imperméabilisée de quelques centimètres de profondeur du côté de la rue Jacques Bassem ;

Considérant que des dérogations en matière d'implantation de la construction – façade avant (RRU, titre I, art. 3), d'aménagement de la zone de recul (RRU, titre I, art. 11), de zones de recul (RCB, art. 3) de clôtures et avant-corps (RCB, art. 4) sont demandées ;

Considérant que ces dérogations sont toutes minimales et sans impact ;

Quant à la perte d'intimité et aux vues générées par le projet

Considérant que le projet prévoit des terrasses en façade avant et en façade arrière aux étages ;

Considérant que le balcon et la terrasse à l'arrière du premier étage, côté Jacques Bassem, sont intégralement en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ; que la terrasse du premier étage, côté Paul Verheyleweghen et les terrasses du deuxième étage sont partiellement en dérogation aux mêmes articles ;

Considérant que les terrasses en hauteur sont susceptibles de générer des vues intrusives sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'aménagement de terrasse et de balcons dépassant le profil arrière des bâtiments voisins n'est pas acceptable ;

Considérant que le demandeur justifie les dérogations liées aux terrasses par l'agrément, pour un logement, que constitue la mise à disposition d'un espace extérieur ;

Considérant que, si le développement du projet était plus réduit et prévoyait le maintien d'une surface plantée plus importante et des arbres existants, ces demandes de dérogation n'auraient pas lieu d'être ;

Considérant que ces dérogations en matière de profondeur liées aux balcons et terrasses des étages ne sont pas acceptables ;

Considérant que les appartements côté Paul Verheyleweghen bénéficient de terrasses en façade avant, orientées Sud ;

Considérant que les logements prévus sont traversant ; qu'ils disposent déjà de terrasses à l'arrière ;

Considérant que les rues Paul Verheyleweghen et Jacques Bassem ne font que 12 m de large, de façade à façade ;

Considérant qu'aucun des bâtiments voisins ne dispose de terrasse ouverte à l'avant ;

Considérant que les terrasses projetées sont de nature à créer des vues sur les bâtiments en vis-à-vis ; que cela n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet ne prend pas en compte le caractère historique de la parcelle et que l'expression architecturale du projet se démarque fortement du bâti circonvoisin, tant par son programme, que par son implantation et sa conception architecturale ;

Considérant que le projet ne représente pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet proposé manque d'intégration au bâti circonvoisin ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ne sont pas acceptables ;

Considérant que les modifications à apporter au projet pour qu'il soit acceptable ne sont pas accessoires et que cela dépasse l'application de l'article 191 du CoBAT ;

Considérant que c'est en grande partie l'importance du programme projeté (12 logements) qui mène à prévoir un bâtiment aux dimensions inadaptées à la parcelle ;

Considérant dès lors que le programme projeté (12 logements) est trop important, qu'il mène à une surdensification de la parcelle et n'est pas acceptable ; qu'un programme plus mesuré permettrait de réduire les volumes projetés du bâtiment à construire, de maintenir des espaces plantés à front de la rue Jacques Bassem en dialogue avec la zone Natura 2000 du Parc du Bergoje et de diminuer l'impact du projet sur la faune, la flore et le cadre urbain environnant ;

Avis défavorable.

Vu l'abstention du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour octroi ou refus des dérogations.
