



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

02/12/2021

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Madame C. BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame M. CORE, membre BDU-DMS
Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement
Madame E. LEONARD, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame J.-D TEUGMO TCHIND, secrétaire technique
Madame A. MASI, responsable de service

1^{er} OBJET

Dossier 17642 – Demande de Monsieur Van Hecke pour construire deux extensions, diviser la maison unifamiliale en trois logements et reconstruire la façade avant sis Avenue Hector Gobert 20

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** **construire deux extensions, diviser la maison unifamiliale en trois logements et reconstruire la façade avant**
- ENQUETE :** du **04/11/2021** au **18/11/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogation aux art.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur et éléments techniques) du titre I du RRU
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur et Madame Van Hecke, les demandeurs, Monsieur van Hecke, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de construire deux extensions, diviser la maison unifamiliale en trois logements et reconstruire la façade avant ;

Considérant que le présent projet constitue la seconde version du dossier, la première ayant reçu un avis défavorable unanime de la commission de concertation en date du 12 novembre 2020, essentiellement à cause de l'atteinte à l'intérieur d'îlot des modifications prévues ;

Considérant que la demande modifiée (indice II) porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée
- La division d'une maison unifamiliale en trois logements
- La démolition et la reconstruction de la façade avant (suppression des bandeaux d'enduit en relief, placement de garde-corps devant les châssis, modification des baies du rez-de-chaussée (nouvelle entrée)

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/11/2021 au 18/11/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la parcelle comprend en situation de droit une maison unifamiliale à front de rue et une maisonnette annexe en fond de parcelle ;

Considérant que le projet conserve les volumes actuels de la maisonnette en fond de parcelle, supprime deux petits volumes annexes qui lui sont accolés et lie le rez-de-jardin des deux bâtiments avec une extension ;

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 cette extension dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que l'extension actuelle est démolie et reconstruite ; que l'extension projetée, si elle possède une plus grande empreinte au sol, présente une hauteur significativement diminuée (suppression de la toiture à pans) ;

Considérant que la majorité du rez-de-jardin de la maison à rue, la nouvelle extension et la maisonnette arrière sont réaménagés en duplex 3 chambres ;

Considérant que le rez-de-chaussée de la maison avant est également agrandi vers l'arrière, sur toute la largeur de la parcelle ; que la profondeur de cette s'extension s'aligne sur celle du bâtiment voisin de gauche et est acceptable ;

Considérant que deux des chambres sont placées à l'arrière du bâtiment avant (une au rez-de-jardin et une au rez-de-chaussée) tandis que la troisième l'est à l'avant du rez-de-chaussée, le local de séjour principal (ensemble salon / salle à manger / cuisine d'environ 90 m²) s'établit dans l'extension et le niveau inférieur de la maisonnette, tandis que l'étage de cette dernière (auquel on accède par un escalier en colimaçon) est affecté à un bureau ;

Considérant que chacune des chambres possède sa salle d'eau dédiée et privative ;

Considérant que ce logement présente des qualités résidentielles intéressantes, avec des locaux bénéficiant d'un apport conséquent de lumière naturelle (grandes et nombreuses baies vitrées) et bien aérés ;

Considérant que le volume de l'extension s'établit contre un mur mitoyen existant, d'une hauteur supérieure ;

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

Considérant cependant que le projet prévoit un revêtement en crépi gris foncé / noir et une toiture recouverte de panneaux solaires ;

Considérant que le choix d'un tel coloris pour les façades rend le volume en intérieur d'îlot fort visible ; que cela porte atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il convient d'opter pour des matériaux et / ou des couleurs plus discrètes, s'intégrant mieux dans un intérieur d'îlot qui a vocation à être majoritairement végétalisé ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6§3) en ce que la toiture de l'extension susmentionnée semble avoir vocation à servir de terrasse ;

Considérant que le plan intitulé « rez-de-chaussée » présente une contradiction sur l'utilisation de cette toiture ; qu'en effet il est indiqué une mention « toiture végétalisée non accessible », mais que le dessin de cette dernière présente des pas japonais et que tant la maisonnette arrière que la maison établie à front de rue possèdent des châssis de type porte-fenêtre dont les parties ouvrantes et dormantes ne sont pas indiquées ;

Considérant que la situation n'est pas claire ; que nonobstant cela, l'utilisation de la toiture en terrasse accessible n'est pas acceptable en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il convient de corriger le dessin de la toiture, d'indiquer les parties ouvrantes et dormantes des châssis donnant sur cette toiture et de placer des garde-corps dans l'encastrement des baies des châssis présentant des parties ouvrants sur cette toiture ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6§3) n'est pas acceptable ;

Considérant que le premier étage de la maison à rue est occupée par un appartement une chambre possédant une terrasse de 9 m² sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ; que cela déroge à l'article 6§3 du titre I du RRU (toiture – éléments techniques) ;

Considérant que la mise à disposition d'un espace extérieur est de nature à augmenter les qualités résidentielles du bien ; qu'un retrait d'1,9 m avec les deux limites mitoyennes latérales et d'1 m avec la façade arrière de l'extension du rez-de-chaussée est observé pour la partie utilisable de cette terrasse ;

Considérant que cet appartement possède un séjour de 30 m² et une chambre de 17 m² ; que le centre de l'étage est occupé par le hall, le WC et la salle de bain ;

Considérant que le second étage et le grenier de la maison à front de rue est occupé par un duplex 1 chambre ;

Considérant que le niveau inférieur de ce duplex présente une disposition identique à celle de l'appartement du premier étage, la seule différence résidant dans le placement d'un escalier à colimaçon menant au grenier aménagé ;

Considérant que ce grenier sert essentiellement de passage vers une terrasse créé en supprimant une partie de la toiture et donnant vue sur la rue ;

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 qu'un balcon en façade arrière dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant qu'il ne s'agit que d'un espace bacs à fleurs inaccessible d'environ 70 cm de profondeur ;

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

Considérant qu'au total, la parcelle comprend donc 380 m² de logement répartis en trois logements, dont l'un de trois chambres ;

Considérant qu'aucun emplacement de stationnement pour véhicules à moteur n'est prévu sur la parcelle ; qu'un espace vélo / poussette est prévu dans le hall d'entrée ;

Considérant que la façade avant est entièrement démolie et reconstruite ;

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

Considérant que le demandeur indique dans la note explicative que la façade avant est endommagée et que son intégrité structurelle est affectée (les sols et les murs ne sont plus droits) ;

Considérant que la façade avant actuelle présente un cimentage gris clair (presque blanc) et des châssis en bois de couleur bleu foncé ;

Considérant que la façade actuelle présente des caractéristiques architecturales notables (menuiseries en bois avec impostes, encadrements des baies) ;

Considérant que la façade projetée conserve les formes, tailles et emplacement des baies de fenêtres à l'exception de la fenêtre à droite du rez-de-chaussée et de la porte d'entrée et des fenêtres du deuxième étages qui sont agrandies en hauteur ;

Considérant que, pour ce qui concerne les fenêtres du deuxième étage, l'agrandissement est relativement peu important ; qu'il ne met pas en péril l'harmonie de la façade ;

Considérant que tous les châssis tripartites (à l'exception des châssis du deuxième étage) conservent une imposte en leur partie supérieure ; qu'un garde-corps extérieur en ferronnerie de couleur blanche est placé devant eux ;

Considérant que les nouveaux châssis sont en bois, de couleur bleu, identique à ceux d'origine ; que le demandeur déclare en séance que les tablettes de fenêtres seront en pierre bleue ;

Considérant que cela doit être précisé dans la légende ;

Considérant que la façade avant présente un cimentage de couleur identique à celui d'origine ; que les encadrements des baies ont été supprimés ;

Considérant que la nouvelle fenêtre du rez-de-chaussée et la nouvelle porte d'entrée vitrée sont en aluminium, de couleur bleu ; que leurs vitrages sont translucides ;

Considérant que ces éléments ne s'intègrent pas correctement au reste de la façade ; qu'il convient de prévoir des châssis en bois d'une couleur similaire aux autres éléments de façade et une porte d'entrée en bois, moulurée et s'inspirant des caractéristiques de celle d'origine ;

Considérant que la perte des caractéristiques architecturales en ZICHEE n'est en l'espèce pas acceptable ; qu'il convient de modifier la façade pour y mettre de l'animation, en reconstituant les éléments décoratifs existants ;

Considérant également que les coupes indiquent que des marches sont prévues sur le trottoir afin de rattraper le niveau de ce dernier avec le niveau du rez-de-chaussée de la maison ;

Considérant qu'il n'est pas acceptable d'empiéter sur le domaine public ; qu'il convient de prévoir les marches sur la parcelle privée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- En ce qui concerne les revêtements de façade de la maisonnette et de l'extension du rez-de-jardin, opter pour des matériaux et / ou des couleurs plus discrètes, s'intégrant mieux dans l'intérieur d'îlot (par exemple par un revêtement gris clair)
- corriger le dessin de la toiture, indiquer les parties ouvrantes et dormantes des châssis donnant sur la toiture de l'extension du rez-de-jardin et placer des garde-corps dans l'encastrement des baies des châssis présentant des parties ouvrants sur cette toiture
- préciser le matériau (pierre bleue) des tablettes de fenêtres
- prévoir au rez-de-chaussée des châssis en bois d'une couleur similaire aux autres éléments de façade et une porte d'entrée en bois, moulurée et s'inspirant des caractéristiques de celle d'origine
- modifier la façade pour y mettre de l'animation, en reconstituant les éléments décoratifs existants
- prévoir de rattraper la différence de niveau entre le trottoir et le rez-de-chaussée sur la parcelle privée et pas en empiétant sur le trottoir ;

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

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6§3) liée à la terrasse de la toiture de l'extension du rez-de-jardin est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 17888 – Demande de Madame LEMAÎTRE pour démolir et reconstruire l'annexe arrière d'une maison unifamiliale et créer une lucarne en toiture arrière, boulevard du Triomphe 129

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
au PPAS n°6 (A.R. du 18/01/1980) : zone d'habitation et zone verte
- DESCRIPTION :** **démolir et reconstruire l'annexe arrière d'une maison unifamiliale et créer une lucarne en toiture arrière**
- ENQUETE :** du **04/11/2021** au **18/11/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation aux prescriptions II, 2) (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments)) et II, 4) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (Toiture)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et lucarne)
 - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)
- AUDITION :** Madame LEMAÎTRE, la demanderesse, M. LEMAITRE, accompagnant la demanderesse, Madame CEKRO, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone d'habitation et zone verte du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 18/01/1980 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir et reconstruire l'annexe arrière d'une maison unifamiliale et créer une lucarne en toiture arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition et la reconstruction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la construction d'une lucarne à l'arrière de la toiture
- la mise en conformité de la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/11/2021 au 18/11/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge à la prescription II, 2) (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments)) du PPAS N°6 en ce que la profondeur totale du rez-de-chaussée dépasse 13 m ;

Considérant que la profondeur totale du rez-de-chaussée atteint 13,6 m ; que les deux bâtiments mitoyens présentent une profondeur plus importante au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la dérogation est donc relativement minime ;

Considérant que ce volume supplémentaire est affecté au local principale de séjour (ensemble salon / salle à manger / cuisine) ;

Considérant que la zone de cours et jardin représente, en situation projetée, plus de la moitié de la superficie au sol de la parcelle ;

Considérant que le volume en dépassement des 13 m, générant la dérogation, ne met pas en péril les caractéristiques essentielles ou la fonction de la zone de cours et jardin ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription II, 2) (gabarit – implantation (gabarit des bâtiments)) du PPAS n°6 est acceptable ;

Considérant que le nouveau volume présente une hauteur sous plafond de 2,75 m, un imposant lanterneau en toiture et une baie vitrée en façade arrière ;
Considérant que cela permet de créer un espace de qualité au rez-de-chaussée ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le lanterneau dépasse le profil mitoyen le plus haut ;
Considérant que ce dépassement n'est que de 12,5 cm ; qu'il ne concerne que le lanterneau, lequel est établi au centre de la toiture ;
Considérant que ce dépassement est minime et sans incidence sur l'ensoleillement des propriétés voisines ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ;
Considérant que le projet prévoit la construction d'une lucarne à l'arrière de la toiture, sur toute la largeur du bâtiment et revêtue de zinc prépatiné gris anthracite ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne fait plus des deux tiers de la largeur de la façade et plus de 2 m de haut ; aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que, du côté gauche, il n'est pas prévu de mur mitoyen conforme (28 cm d'épaisseur de maçonnerie à cheval sur la limite mitoyenne) et à la prescription II, 4) du PPAS n°6 en ce que la hauteur de la lucarne dépasse 1,5 m ;
Considérant que ce volume supplémentaire est essentiel pour garantir l'habitabilité des lieux et optimiser l'aménagement intérieur ;
Considérant que ce volume ne porte pas excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, de par sa situation à l'arrière de la toiture et le fait qu'il ne dépasse pas le profil mitoyen le plus profond ni le plus haut ;
Considérant que les propriétaires des fonds voisins ont marqué leur accord sur le projet ; que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits des tiers et qu'en ce sens la dérogation en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est acceptable ;
Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) et à la prescription II, 4) du PPAS n°6 sont acceptables ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) et de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la chambre 2, à l'avant au dernier niveau, ne présente pas une superficie de 9 m² ni une hauteur sous plafond d'au moins 2,3 m sur plus de la moitié de la surface de la pièce ;
Considérant que la pièce a une superficie de 8,7 m² à 1,5 m de hauteur ;
Considérant que cette dérogation est relativement minime ;
Considérant que la maison est relativement étroite ; qu'il ne s'agit que de la troisième chambre ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) et de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont acceptables ;
Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la façade avant, en ce que cette dernière présente des caissons à volets extérieurs au-dessus des châssis, dépassant le front de bâtisse et inexistantes en situation de droit ;
Considérant qu'il s'agit d'éléments inesthétiques qu'il convient de supprimer ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que l'architecte précise en séance que le demandeur souhaite modifier partiellement son projet, au niveau de la terrasse extérieure ;
Considérant que cette modification, présentée en séance, est acceptable ; qu'il convient de la faire figurer dans des plans modificatifs ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer les caissons à volet en façade avant
- indiquer la modification de l'aménagement de la terrasse évoquée en séance

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6), aux prescriptions II, 2) (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments)) et II, 4) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (Toiture) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) 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.

3^{ème} OBJET

Dossier 17865 – Demande de Monsieur et Madame VRIENS - WHITTAKER pour mettre en conformité les volumes et la façade d'une maison bifamiliale, modifier une extension et aménager les combles en duplex avec le premier étage sis Rue du Bocq 18

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité les volumes et la façade d'une maison bifamiliale, modifier une extension et aménager les combles en duplex avec le premier étage**
- ENQUETE :** du **04/11/2021** au **18/11/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- L'opposition du voisin du n°16 à la rehausse du mur mitoyen, à cause de la perte d'ensoleillement et de lumière que cela causerait dans les pièces de vie de son logement
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur et Madame VRIENS - WHITTAKER, les demandeurs, Monsieur MASSART et Madame RADI, les architectes

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité les volumes et la façade d'une maison bifamiliale, modifier une extension et aménager les combles en duplex avec le premier étage;
Considérant que la présente demande constitue la deuxième version du projet, la première version ayant reçu en date du 8 juillet 2021 un avis défavorable unanime de la commission de concertation sur la demande telle que présentée, à cause des lacunes des documents graphiques empêchant la commission d'apprécier correctement le projet ;
Considérant que le titulaire de la demande de permis d'urbanisme a changé entre-temps, suite à la vente du bien ; que les nouveaux titulaires ont manifesté leur intention d'introduire un projet modifié en vertu de l'art. 126 du CoBAT, qui a été introduit en date du 26/08/2021 ;

Considérant que la demande modifiée (indice II) porte plus précisément sur :

- la démolition / reconstruction de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la mise en conformité de la rehausse de la toiture
- la mise en conformité de la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/11/2021 au 18/11/2021 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'opposition du voisin du n°16 à la rehausse du mur mitoyen, à cause de la perte d'ensoleillement et de lumière que cela causerait dans les pièces de vie de son logement ;

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 projetée du rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen le plus profond de 36 cm et en ce que l'escalier extérieur projeté dépasse d'un mètre ce même profil ;

Considérant que le bâtiment présente actuellement une extension de 3 m de large présentant déjà un dépassement de 36 cm du profil mitoyen le plus profond ; que le projet élargi l'emprise du bâti sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que la nouvelle extension permet de porter la superficie de la cuisine à 21 m² ; qu'une large baie vitrée est installée en façade arrière ;

Considérant que le rez-de-chaussée est reconfiguré en studio avec la cuisine côté jardin et le coin à dormir côté rue ;

Considérant que les modifications permettent de créer des espaces aérés, lumineux et confortables ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée, portant sur toute la largeur de la parcelle, conduit à une rehausse de 105 cm du mur mitoyen gauche (du côté du n°16) afin d'obtenir une hauteur sous plafond uniforme sur toute l'extension ;

Considérant que cette rehausse est relativement limitée ;

Considérant que les dérogations concernant les nouvelles extensions sont minimales et acceptables ;

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

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

Considérant que le premier étage et le second étage sont réaménagés et transformés en duplex ;

Considérant qu'une circulation interne est prévue, en dehors de la cage d'escalier commune ;

Considérant que le premier étage comprend les espaces de séjour (salon, cuisine, salle à manger) et un WC tandis que le second étage comprend deux chambres et les sanitaires (salle de bain et WC) ;

Considérant que les locaux du sous-sol sont réaffectés aux locaux communs et aux caves (local compteur, local poubelle, local d'entretien, deux locaux vélos et deux caves particulières) ;

Considérant que les deux logements sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité ;

Considérant que l'extension du logement du premier étage au deuxième étage permet d'augmenter les qualités résidentielles sans générer de préjudice pour le cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la nouvelle toiture dépasse le profil mitoyen le plus haut (n°20) ;

Considérant que la faîte de cette toiture dépasse de 1,7 m le niveau de la toiture mitoyenne la plus haute ; que la dérogation porte sur une superficie triangulaire d'environ 6 m² ;

Considérant que les pentes de la toiture sont relativement faibles (25° pour chaque versant) ; que le niveau de corniche de la façade avant n'est pas modifié ;

Considérant que les modifications sont relativement peu visibles depuis l'espace public et qu'elles ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que cette rehausse permet d'obtenir une hauteur sous plafond de 3 m sur l'ensemble du deuxième étage, participant ainsi aux qualités résidentielles du logement ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ;
Considérant que les châssis en bois en façade avant et la porte d'entrée ont été remplacés ;
Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;
Considérant que les nouveaux châssis sont également en bois, peints en blanc ; qu'ils conservent une partie des caractéristiques de ceux d'origine (division bipartite ou tripartite avec imposte dotée de croisillons pour les châssis du milieu ; imposte pour les châssis latéraux du premier étage ;
Considérant que la nouvelle porte d'entrée est également en bois et qu'elle conserve aussi des caractéristiques similaires à celle d'origine (porte moulurée et panneautée avec une petite vitre en sa partie supérieure) ;
Considérant qu'un auvent est installé à plus de 2,5 m de hauteur par rapport au niveau du sol, au-dessus de la porte d'entrée ;
Considérant que la situation légale de cet auvent n'est pas claire ; qu'il pourrait avoir été présent depuis la construction du bâtiment ;
Considérant que la commission accepte le maintien de l'auvent tel qu'il existe ;
Considérant que Urban-DPC souhaite un reportage photographique intérieur ;

Avis favorable.

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

4^{ème} OBJET

**Dossier 18037 – Demande de l'IMMO HANKAR pour démolir les constructions existantes et abattre les arbres sur le site afin de construire un ensemble multifonctionnel composé d'un premier bâtiment comprenant un rez de chaussée commercial, des petites surfaces de bureau, un équipement d'intérêt collectif (crèche) et 9 logements collectifs, d'un second bâtiment regroupant 60 appartements et d'un ensemble de 6 maisons bi-familiales ainsi qu'un parking commun aménagé en sous-sol (comprenant 133 emplacements pour voitures et 249 emplacements pour vélos).
Chaussée de Wavre 1799-1801-1803-1805**

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : **démolir les constructions existantes et abattre les arbres sur le site afin de construire un ensemble multifonctionnel composé d'un premier bâtiment comprenant un rez de chaussée commercial, des petites surfaces de bureau, un équipement d'intérêt collectif (crèche) et 9 logements collectifs, d'un second bâtiment regroupant 60 appartements et d'un ensemble de 6 maisons bi-familiales ainsi qu'un parking commun aménagé en sous-sol (comprenant 133 emplacements pour voitures et 249 emplacements pour vélos).**

ENQUETE :

Du **21/10/2021** au **19/11/2021**, 71 lettres de réclamation dont 19 courriers émettant des commentaires positifs, 2 lettres de soutien, une pétition électronique comportant 1018 signatures ainsi qu'une pétition comportant 197 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- Le caractère irrégulier de l'enquête publique : nombreux documents manquants au début de l'enquête sur le portail Openpermits (demande de permis annexe I, note explicative, plans grand format, documents de synthèse); documents téléchargés présentant des différences ; absence d'affiches d'enquête pour le PE/1485.
- Plans et schémas fournis difficilement lisibles : absence d'orientation sur certains extraits de plans et schémas (notamment dans le rapport d'incidence où le texte serait incomplet et pour certaines parties « sans objet »). Il y a également un manque de clarté sur « où démarre » le niveau rez-de-chaussée du bâtiment avant par rapport à la chaussée de Wavre, étant donné que la chaussée est fortement en pente et que le terrain où s'implante le bâtiment avant est une colline donc surélevée par rapport à la chaussée de Wavre.
- La densité du projet est supérieure à la moyenne régionale : le rapport d'incidence prévoit une population attendue de 217 personnes, donc une densité de 365 habitants par hectare alors que le PRDD indique une densité actuelle en région bruxelloise de 73,5 habitants par hectare. En outre, le clos du Bergoje présente actuellement un P/S de 0,60 et une densité de logements à l'hectare de 35,71 alors que le projet prévoit un P/S de 2,325 et une densité de logements à l'hectare de 127,2 soit 4 fois plus dense. Le rapport P/S est donc supérieur aux recommandations régionales de densification de cette zone.
- Le projet ne présente pas 81 logements comme indiqué dans les documents mais 143 logements : cette différence provient du fait de l'existence des 9 logements collectifs dont certains sont composés de logements indépendants (entre 5 et 9 studios ou appartements).
- Les gabarits du projet sont excessifs :

Gabarits du projet :

- R+4 / R+5 : bâtiment avant, le long de la chaussée de Wavre
- R+4 / R+5 / R+6 : bâtiment arrière (face au bloc d'appartements au clos du Bergoje)
- R+2,5 : bâtiment latéral (12 maisons bi-familiales duplex)

Gabarits existants autour du projet :

- R+1+T / R+2+T : maisons le long de la chaussée de Wavre
- R+2+T : maisons au clos du Bergoje
- R+3+T/ R+4+T/ R+5+T : bloc à appartements au clos du Bergoje
- R+4+T : école

L'ensemble des gabarits du projet dénature le côté villageois du quartier.

En effet, la hauteur du bâtiment latéral (12 duplex) crée un sentiment de « rue couloir » incohérente avec le quartier du Bergoje. La hauteur du bâtiment avant crée un effet d'écrasement sur la chaussée de Wavre et sur ses habitations. L'octroi de la dérogation à l'art. 8 du titre I du RRU (concernant la hauteur des constructions) ne peut être octroyée que si le projet contribue au bon aménagement des lieux ce qui n'est pas le cas, de par cet effet d'écrasement. Le projet ne respecte dès lors pas non plus les prescriptions 2.5, 21 et 24 du PRAS de par les caractéristiques urbanistiques du projet qui ne visent pas à préserver et à améliorer la qualité du paysage urbain et ses qualités architecturales.

- Distances trop faibles par rapport aux constructions avoisinantes : en effet, le projet présente une distance trop faible entre le bâtiment arrière projeté et le bâtiment existant du clos du Bergoje (n°39) et également une distance insuffisante entre le bâtiment latéral projeté et les maisons du clos. Ce manque de distance entraînera une perte d'intimité, des nuisances sonores et une perte d'ensoleillement pour les habitations du clos du Bergoje.
- Les bow-windows du bâtiment latéral empièteront sur le trottoir alors que la voirie est déjà fort étroite, ce qui accentuera l'effet d'écrasement.
- Plusieurs dérogations non sollicitées et non motivées dans le dossier :
 - Dérogation à l'article 7 du titre I du RRU (implantation) pour l'implantation du bâtiment latéral composé des maisons bi-familiales en ce que le bâtiment est situé en partie en débord sur le domaine public vu la présence de bow-windows.
 - Dérogation à l'article 9, al.3 du titre I du RRU (rez-de-chaussée) : en effet, les rez-de-chaussée aveugles, c'est-à-dire dont la surface de façade comporte moins de 20% de baies ou d'autres ouvertures, sont interdits. Le bâtiment latéral comporte, au rez-de-chaussée, uniquement des petits hublots alors qu'il s'agit de pièces d'habitations.
 - Dérogation à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) : absence d'indications précises et cotées sur les plans par rapport à la hauteur des fenêtres des locaux habitables.
 - Dérogations aux articles 16, 17 et 18 du titre II du RRU (ordures ménagères, local pour véhicules à deux roues et local pour rangement de nettoyage) : le bâtiment latéral composé de 3 immeubles dispose d'un seul local commun pour chaque immeuble. Il s'agit du local compteur dont la surface est de 1,95 m² ce qui est insuffisant pour remplir les fonctions des locaux prévus aux articles 16,17 et 18. Par ailleurs, aucune solution n'est prévue pour le local de rangement de matériel de nettoyage, qui doit disposer d'une arrivée et d'une évacuation d'eau.
 - Dérogation au Titre IV (accès PMR) : en effet, aucun accès pour les PMR de prévu pour le bâtiment latéral composé de 3 immeubles pour les logements du RDC.
 - Dérogation à l'article 6 du Titre VIII (nombre d'emplacement de stationnement par logement) : étant donné qu'il n'y a pas 81 logements mais 143, il manque 62 emplacements de parking ce qui entraînera également du stationnement sauvage dans le clos du Bergoje.
- Les constructions projetées étant en mitoyenneté, il y aurait lieu d'appliquer les prescriptions urbanistiques les plus strictes, à savoir celles applicables aux constructions mitoyennes, en ce compris l'article 4 du titre I du RRU relatif à la profondeur des constructions.
- La prescription 0.6 du PRAS doit être applicable.
- La surface projetée consacrée aux commerces excède 1000 m² autorisés par la prescription 22 du PRAS. L'octroi d'une augmentation jusqu'à 2500m² peut être autorisée si les conditions locales le permettent. Or l'offre locale en matière de grande surface alimentaire indique que ces conditions ne sont pas réunies (présence du Vrak, du Shilla, d'un Delhaize...). La limite des 1000m² devrait donc rester d'application.

- Le rapport d'incidence présente des lacunes notamment en ce qui concerne les incidences pour la création d'une surface de 751m² pour l'équipement d'intérêt collectif ou de service public dans le bâtiment avant.
- Disproportions claires entre le nombre de petits logements et le nombre de logements plus grands (27,97% d'appartements 1 chambre ; 20,97% de logements 2 chambres et 4,19% de logements 3 chambres). Le projet proposé exclut dès lors les familles alors que les charges d'urbanisme consistant à créer une crèche, auraient plutôt vocation à soutenir les familles.
- Peu d'espaces en pleine terre de prévu : en effet, les sous-sol occupent les ¾ de la surface de la parcelle ce qui ne permet pas d'avoir 50% de pleine terre.
- Nécessité pour les membres de la commission de recommander au Gouvernement la réalisation d'une étude d'incidences (art.175/21 du COBAT).
- Aucune simulation d'ensoleillement du projet dans le dossier : d'une part, les maisons de la chaussée de Wavre perdront de leur ensoleillement de par l'ombre projetée par le bâtiment avant. D'autre part, les maisons situées aux numéros 30 à 36 dans le Clos du Bergoje perdront également leur ensoleillement de par les ombres projetées par les bâtiments arrière et latéral.
- Perte d'une vue emblématique (couronne d'arbres) vers la vallée pour tous les habitants du Clos du Bergoje : vis-à-vis de verdure remplacé par un vis-à-vis de bâtiments. Paysage altéré et moins conforme à la situation historique.
- Mauvaise intégration paysagère et architecturale (structure, finitions, larges surfaces vitrées, asymétrie des constructions) du projet avec les habitations du clos du Bergoje. Les nouvelles constructions ne seront pas en accord avec le caractère d'ensemble du Clos du Bergoje.
- Le projet risque d'accroître la pression automobile dans le quartier et notamment dans le Clos. La pression automobile sera également accrue sur la chaussée de Wavre, déjà fortement embouteillée.
- Le projet créera une augmentation des passages des camions de collecte de déchets, en particulier pour le bâtiment arrière.
- Le projet entraînera des problèmes de stationnement : le projet ne prévoit pas assez d'emplacements pour l'ensemble des fonctions prévues par le projet (il ne prévoit par exemple aucune zone de stationnement temporaire à destination des parents venant déposer et rechercher leurs enfants à la future crèche) ce qui augmentera le nombre de voitures stationnées illégalement le long de la montée du Clos et dans le clos et mettra dès lors en danger la sécurité des piétons.
- Le projet viendra accroître le manque d'espace dans le quartier pour la mobilité douce et diminuera la sécurité.
- Le projet n'est pas en accord avec le PAD en terme de places de parking car ce dernier prévoit la diminution de l'usage de la voiture, ce qui ne ressort pas du projet tel que présenté. Le projet ne s'intègre pas sur cette parcelle : la parcelle se situe dans le PRDD en zone de renforcement de

la connectivité écologique, à proximité d'une zone Natura 2000 et se situe au PRAS en zone de haute valeur biologique.

- Le projet ne s'insère pas dans une réflexion communale et régionale intégrant la modification de la Chaussée de Wavre et la disparition future du viaduc.
- Manque de prise en compte de incidences cumulatives de tous les projets dans les alentours du quartier (tel que le projet Tenreuken).
- Détérioration d'un espace de rencontre, de partage et de jeux existant.
- Le projet risque d'entraîner des problèmes de stabilité. En effet, les talus sont actuellement retenus par les racines des arbres, et ce tant au niveau des maisons du haut du Clos que devant l'immeuble à appartements. Leurs disparitions risquent de créer un écoulement et un problème de sécurité pour les habitants du clos. Le projet prévoit également la démolition du mur de soutènement construit, il y a un an, par la région sur la chaussée de Wavre (à l'extrémité du talus est) ce qui augmente les risques de glissement de terrain.
- La question du désamiantage n'est pas assez claire dans le dossier.
- Manque de clarté dans le dossier sur les accès et la gestion de l'espace central du projet.
- Revoir la localisation des appareils techniques (bouches d'aération, pompes à chaleur et autres appareils) prévus en toiture des bâtiments projetés qui seront fortement visibles pour les habitations du clos et qui risqueront d'entraîner des nuisances sonores (à noter qu'actuellement, les installations de refroidissement du commerce réveillent les riverains lorsqu'elles se mettent en route pendant la nuit). Les rejets d'air du futur parking et du commerce seront également fort proches des habitations du clos du Bergoje.
- La présence d'un nombre accru de piétons utilisant le chemin d'accès (privé mais frappé d'une servitude de passage) qui se rendront dans le haut du Clos ou qui en descendront.
- Le système du stockage des eaux de pluie prévu est insuffisant.
- Le projet risque d'entraîner des problèmes d'accès aux bâtiments (pour les camions de déménagement, élévateurs, pour la crèche, pour les camions de livraison et pour le SIAMU). En outre, l'accès au bâtiment latéral ne s'effectue pas par « deux cheminements autour du jardin central », comme le mentionne la note explicative, mais bien par la voirie communale, c'est-à-dire par la rue du Clos du Bergoje.
- Impact négatif du projet sur l'écologie (faune et flore) :
 - Le rabattement de la nappe constitue une menace particulièrement grave pour les habitats et les espèces de la zone Natura 2000. Le rapport d'incidences a omis d'examiner ce point de menace. Il y a donc carences du rapport d'incidences.
 - Un permis d'exploitation pour le rabattement de la nappe est nécessaire.
 - Le projet aura des incidences sonores, pour les riverains du clos du Bergoje, créées par les équipements techniques (pompes à

chaleur, ventilation...) en toiture et par la zone de livraison de la surface commerciale

- Suppression de la continuité verte (continuité de végétation) et brune (continuité du sol) allant du talus longeant la chaussée de Wavre et des jardins du clos et se poursuivant par le talus est, sud et ouest entourant le projet.
 - Le projet prévoit de raser les deux talus et d'abattre 238 arbres, dont 211 à haute tige. Rien ne semble pouvoir justifier de les abattre et le projet ne prévoit de ne replanter qu'une cinquantaine de nouveaux arbres.
 - Le projet ne présente pas de mesures suffisantes pour la préservation de la faune (passage de la faune à travers le site, limiter éclairage nocturne, placer des nichoirs ...).
 - Destruction du milieu semi-naturel existant et d'une biodiversité : suppression potentielle de nombreux arbres dont des espèces indigènes. La présence d'un jardin suspendu ne peut compenser la destruction de ce milieu semi-naturel.
 - L'abattage massif de plus de 200 arbres à haute tige ne s'inscrit pas dans le respect des orientations développées dans le PRDD.
 - Le projet est en opposition des objectifs du plan Canopee 2020-2030 visant à préserver le patrimoine des arbres.
 - Pollution atmosphérique additionnelle de par l'accroissement automobile.
 - Des modifications devraient être apportées au projet afin de réduire la quantité de béton, d'acier et d'autres matériaux à forte teneur en carbone utilisés.
- Le projet sous-estime fortement les nuisances négatives du futur chantier.
- Quelques recommandations ont été émises par les réclamants pour revoir le projet :
- Prévoir la suppression des 6 maisons bi-familiales du haut du clos
 - Abaisser le gabarit des bâtiments projetés
 - Imposer un libre accès à l'îlot de verdure central
 - Revoir les distances entre bâtiments projetés et existants
 - Réduire la taille de la crèche
 - Supprimer la surface de bureaux du projet (de par l'existence de nombreux bureaux déjà vides dans le quartier)
 - Prévoir des panneaux solaires pour aider davantage l'environnement en ce qui concerne la comptabilisation du carbone.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 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 22.2. (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m² en liseré de noyau commercial) et 2.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) du PRAS
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- dérogations à l'art.3 (implantation de la construction - façade avant), à l'art.8 (hauteur - constructions isolées), à l'art.11 (aménagement de la zone de recul) et à l'art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
- application de l'art 176/1 du COBAT : MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme

- application de l'art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de l'art. 175/20 du COBAT : projet soumis à RI au vu de l'Annexe B :
 - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
 - 31) établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
 - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur

Madame GALETIC pour MMO HANKAR, le demandeur, Monsieur BLONDEL, l'architecte, le représentant du bureau d'étude ARIES, Monsieur MIERS, paysagiste, Me COENRAETS pour le demandeur et Monsieur de SAUVAGE, Monsieur VANDEWALLE, Monsieur DRAPS, Monsieur LAMBIN, Monsieur NOLST, Monsieur KOPAR, Me GOOSENS, Me GUIOT, Monsieur DOS SANTOS, Monsieur MARCELIS, Monsieur VAN DOSSELAERE, Madame DELVAUX, Madame ALDERLIESTEN, Madame DE SMET et Monsieur HERREMANS, Madame FACHE, Monsieur DE JAEGHER, Monsieur LOOZEN, Monsieur CLAUS, Madame HEYVAERT, Me DUPRET TORRES, Madame THYS et Monsieur VERBEKEN, Madame CAUDRON, Monsieur SOHIER Madame MICHAUX, Monsieur MARTEAUX, Madame RUBERT, les réclamants.

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

5^{ème} OBJET

Dossier 18011 – Demande de S.P.R.L. 55 BIKE DISTRIBUTION pour transformer un immeuble de 02 logements avec bureaux au 1er étage et rez-de-chaussée commercial sis Chaussée de Wavre 2033 - 2035

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
 le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **transformer un immeuble de 02 logements avec bureaux au 1er étage et rez-de-chaussée commercial (construire un local de stockage au 1er étage, rehausser l'immeuble d'un étage dédié au logement, mettre en conformité le changement d'affectation du 1er étage et l'ensemble des menuiseries existantes)**
- ENQUETE :** Du **04/11/2021** au **18/11/2021**, trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
 - l'effet de disproportion induit par le nouveau local de stockage dans son tissu environnant ;
 - les nuisances sonores, visuelles, en intérieur d'îlot,
 - l'impact sur l'ensoleillement du jardin voisin n°25 Av. Van der Goes,
 - la gestion des limites mitoyennes en fond de parcelle notamment avec le voisin n°25 avenue Van der Goes,
 - la question des places de parking alloués au commerce ;

- Aucune maison à cet endroit a plus de deux étages,

MOTIFS :

- dérogations à l'art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur - éléments techniques) du titre I du règlement régional d'urbanisme,
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : 55 BIKE DISTRIBUTION, le demandeur, Monsieur WANTIEZ, l'architecte, et Madame GRVY, la réclamante.

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

6^{ème} OBJET

Dossier 18000 – Demande de Monsieur et Madame d'Haene - Pinchart pour rénover et agrandir une maison unifamiliale trois façades sis Avenue Paul Vanden Thoren 20.

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

DESCRIPTION : rénover et agrandir une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : Du **04/11/2021** au **18/11/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.3 (implantation de la construction - façade avant), l'art.5 (hauteur de la façade avant), l'art.6 §3 (toiture – hauteur - éléments techniques), l'art.6 §2(toiture - lucarnes), l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)

AUDITION : Monsieur et Madame d'Haene - Pinchart, les demandeurs, Madame van Vugt, 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 rénover et agrandir une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition et reconstruction de extension en façade arrière,
- la reconstruction et l'isolation de la toiture,
- l'aménagement des combles via la création d'une lucarne en toiture arrière,
- l'aménagement du rez-de-jardin avant en cabinet médical de kinésithérapie,
- l'isolation par l'extérieur des façades et le remplacement des châssis ,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/11/2021 au 18/11/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale jumelée trois façades datant de 1960 et dont l'accès se fait suivant la façade latérale;

Considérant que la maison est de type R+1 + rez-de-jardin + les combles avec au rez-de-chaussée les pièces de jours (séjour, cuisine) et au 1^{er} étage les pièces de nuits (03 chambres.) ;
Considérant que la demande prévoit la démolition et la reconstruction de l'extension en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée ayant fait l'objet du P.U. n°9748 ;

Considérant que la nouvelle extension se situe dans le prolongement de l'espace salle à manger et cuisine qui seraient réaménagés un seul et même espace afin de pouvoir profiter au maximum de la lumière et du jardin ;

Considérant que la nouvelle extension est plus grande que l'ancienne, qu'elle a une toiture à deux versants asymétriques, une profondeur de 3,45 m, une hauteur de faîte de 3,50 m et une hauteur de corniche de 2,76 m ;

Considérant qu'elle dépasse en matière d'hauteur le profil du voisin mitoyen le plus haut de 70 cm, qu'elle déroge de ce fait à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6 §1) ;

Considérant que cette nouvelle extension ferait office d'une salle-à-manger de 17,92 m² attenante à un hall de 3,68 m² servant d'espace tampon entre la salle-à-manger et le jardin ;

Considérant que les 70 cm qui donnent lieu à la dérogation permettent d'avoir une hauteur sous plafond agréable et une lumière naturelle suffisante dans l'espace cuisine et salle-à-manger ;

Considérant toutefois que la nouvelle extension est alignée en sa partie haute à la véranda voisine mitoyenne et que l'augmentation de la hauteur se fait à l'angle de la façade latérale ;

Considérant de ce fait qu'elle influe de façon négligeable sur l'ensoleillement du bâtiment mitoyen;

Considérant que le nouveau volume est implanté dans le prolongement de l'espace piéton permettant d'accéder au bien, soit un décalage vers l'avant de 1,34 m par rapport au plan de la façade latérale ;

Considérant que la profondeur de la zone de retrait latéral restante par rapport au nouveau volume est considérable (plus de 3 m) ;

Considérant que le parement des façades serait de la brique de teinte blanche / beige collée sur de l'isolant, un soubassement en brique de teinte verte, des châssis coulissants et fixes en aluminium de teinte vert foncé / gris anthracite et une toiture en zinc ;

Considérant que ce choix de finitions permet d'avoir une façade arrière plus attrayante, qu'il est toutefois préférable d'opter pour des teintes grises par rapport au vert foncé ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6 §1) est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande prévoit la démolition, la reconstruction et l'isolation de la toiture à versant (couverture + charpente)

Considérant que la nouvelle toiture de type double versant serait rehaussée de 1,16 m par rapport à l'existante, qu'elle aurait une couverture en tuiles de teinte gris anthracite et bénéficierait d'une corniche encastrée au détriment de la corniche débordante ;

Considérant que cette rehausse permet d'aligner le faîte de la toiture à celui du voisin mitoyen, que cela participe de façon significative à l'harmonie visuelle de la rue;

Considérant que le pignon (façade latérale) serait agrémenté par la création de trois baies de 70*70 cm chacune dont une au rez-de-chaussée donnant sur le séjour et les deux autres au 1^{er} étage et dans les combles en remplacement des orifices existantes afin de mieux ventiler et éclairer respectivement le WC et la cage d'escalier ;

Considérant la rehausse de la façade avant induite par la nouvelle toiture ;

Considérant que la demande déroge de ce fait aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'hauteur de la façade avant (titre I, art.5) en ce que la hauteur de la

façade avant dépasse dès lors de 31 cm la hauteur de la construction mitoyenne de référence la plus haute ;

Considérant qu'il s'agit d'un bien en bout de rangé, que cette différence d'hauteur serait moins perceptible ;

Considérant que la dérogation ainsi jugée est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement des combles via la création d'une lucarne en toiture arrière;

Considérant que les combles seraient aménagés en une chambre parentale avec salle de bain et dressing se développant sur une surface totale de 25,78 m² ;

Considérant que l'habitabilité des combles est garantie par l'intégration de la lucarne en toiture ;

Considérant qu'il s'agirait d'une lucarne à toit plat de 5,55 m de largeur avec une hauteur de 1,70 m par rapport au plan de la toiture ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture –lucarne (titre I, art. 6 §3) en ce que la largeur de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade soit un surplus de 1,05 m;

Considérant que la maison jumelée voisine présente deux lucarnes en toiture, que les proportions de celle du versant arrière de la toiture sont similaires à la lucarne projetée ;

Considérant la bonne intégration de la lucarne en toiture ;

Considérant qu'elle aurait une finition de zinc avec des châssis en aluminium de teinte vert ;

Considérant que cette lucarne bénéficie d'une grande baie (2,20 m) favorisant un éclairage et une ventilation optimale de la chambre ;

Considérant que l'aménagement des combles maintiendrait certes à trois le nombre de chambres du logement mais l'agrémenterait d'une chambre parentale aux proportions généreuses et d'un espace bureau (la plus petite chambre du 1^{er} étage non conforme au règlement régional d'urbanisme étant affectée à la fonction de bureau) ;

Considérant l'apport d'un nouvel espace de vie répondant aux conditions d'habitabilité ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture–lucarne (titre I, art. 6 §3) est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement du rez-de-jardin avant en un cabinet médical de kinésithérapie,

Considérant que le sous-sol autrefois dédié aux locaux annexes (garage, réserve, caves, buanderie et entrée) serait réaménagé afin d'abriter un cabinet médical de kinésithérapie ;

Considérant que ledit cabinet serait accessoire au logement et s'étendra sur une superficie de près de 30 m²;

Considérant que l'actuelle porte de garage serait remplacée par une baie vitrée (vitrage translucide) à trois vantaux pour un maximum d'éclairage et favorisant l'accès des patients à mobilité réduite ;

Considérant que la hauteur de la fenêtre double ouvrant en façade avant donnant à la réserve serait augmentée de 60 cm vers le bas et la ferronnerie se situant au premier plan supprimé ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement bien à la façade du bien ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul (titre I art.10) et à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) en ce que la zone de recul dispose d'une surface imperméable assez conséquente par rapport à la surface de pleine terre ;

Considérant que la zone de recul serait aménagée en jardinet avec des cheminements piétons ;

Considérant que les cheminements piétons ont été dimensionnés pour pouvoir être accessibles aux personnes à fauteuil roulant, que le matériau utilisé est du pavé;

Considérant que la zone de recul disposerait toutefois d'un espace aménagé en jardinet de près de 20 m² et qu'elle serait clôturée par un muret;

Considérant qu'un plan de détail de ce muret et de l'aménagement paysager de cette zone de recul devrait être fourni ;

Considérant que la dérogation en matière de zone de recul (titre I art.10) et à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) est acceptable;

Considérant que la demande porte enfin sur l'isolation par l'extérieur des façades et le remplacement des châssis ;

Considérant que les façades du bien seraient isolées et recouvertes d'un enduit de teinte claire (blanche / beige) pour le rez-de-chaussée et les étages supérieurs et de briques de couleur blanche pour le sous-sol (rez-de-jardin);

Considérant que ce contraste dans la finition des façades donne du caractère au bien tout en l'harmonisant au voisin ;

Considérant toutefois que cette isolation extérieure entraîne une dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) en ce que la façade avant ne suit plus l'alignement du mitoyen;

Considérant que la dérogation porte uniquement au niveau du rez-de-jardin avant du bien, qu'il s'agit d'un décalage en avant de 15 cm (isolant +enduit) par rapport au mitoyen voisin ;

Considérant l'existence d'une zone de recul, qu'il y a dès lors aucun empiètement sur l'espace public ;

Considérant l'amélioration du confort thermique et acoustique des occupants ;

Considérant dès lors que la dérogation en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) est acceptable ;

Considérant que les châssis existants en bois de teinte blanche seraient remplacés par des châssis en aluminium de teinte vert foncé / anthracite ;

Considérant que ce choix de matériau de châssis crée une continuité avec le bâtiment voisin mitoyen, qu'il serait de ce fait plus judicieux d'opter pour une teinte grise au détriment du vert foncé;

Considérant que les appuis de fenêtre prévus en aluminium devraient être réalisés en pierre bleue pour donner un peu plus de caractère au bien;

Considérant que ces changements s'intègrent relativement bien dans les caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant qu'un garde-corps de 1,10 m de hauteur en aluminium de couleur blanche serait implanté sur la toiture plate du rez-de-jardin avant afin de créer une terrasse donnant au salon ;

Considérant que cette implantation en toiture donne lieu à une dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-éléments techniques (titre I art.6 §3) ;

Considérant qu'il s'agit d'un retour à la situation initiale du bien, que la terrasse ainsi créée à une profondeur de 70 cm et s'étend sur toute la largeur de la façade ;

Considérant que les modifications apportées s'intègrent relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien et urbanistiques de la rue ;

Considérant que ces modifications ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Avis favorable conditionnel unanime aux conditions suivantes :

- fournir un plan de détail de l'aménagement paysager de la zone de recul et du muret ;
- opter pour des châssis de teinte grise et des appuis de fenêtre en pierre bleue ;
- opter pour des briquettes de soubassement de teinte claire ;

- modifier la légende des plans ;
- modifier le cadre II de l'annexe I ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de : toiture – hauteur (titre I, art. 6 §1), toiture - éléments techniques (titre I, art. 6 §3), toiture-lucarnes (titre I, art. 6 §2), hauteur de la façade avant (titre I, art.5), aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) et la dérogation à l'article 3 au Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

7^{ème} OBJET

Dossier 17978 – Demande de Monsieur LEROY-LEONTOPOULOU pour mettre en conformité la réalisation d'une extension en façade arrière sis Avenue Guillaume Detroch 12

ZONE :	Au PRAS : zone d'habitation zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
DESCRIPTION :	mettre en conformité la réalisation d'une extension en façade arrière
ENQUETE :	Du 04/11/2021 au 18/11/2021 , aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	<ul style="list-style-type: none">- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
AUDITION :	Monsieur LEROY-LEONTOPOULOU, le demandeur, Madame HACHEZ, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la réalisation d'une extension en façade arrière;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité d'une extension arrière au rez-de-chaussée ;
- le changement de matériaux et de divisions des châssis en façade avant ;
- la mise en conformité d'une lucarne en toiture arrière ;
- le changement d'utilisation d'un grenier en chambre sous toiture ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/11/2021 au 18/11/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'extension arrière permet de fermer et d'aligner le plan de la façade arrière du rez-de-chaussée en augmentant la surface de la cuisine qui passe de 8 m² environ à 12,5m² environ ;

Considérant que l'accès au jardin est également facilité de par la création d'une porte-fenêtre arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de l'annexe arrière nouvelle dépasse de 45 cm le profil mitoyen voisin le plus bas à cet endroit ;

Considérant par conséquent que la dérogation est minime et n'est dès lors pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la chambre du premier étage arrière est devenue une salle de bain et la petite salle de bain arrière une buanderie ;

Considérant la mise en conformité d'une lucarne en toiture arrière ; que celle-ci est conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant le changement d'utilisation d'un grenier au deuxième étage sous toiture en chambre ; que ladite lucarne éclaire cette chambre et permet dès lors d'assurer l'habitabilité de celle-ci ;

Considérant qu'il s'agit en outre d'une troisième chambre ; que celle-ci est conforme aux conditions d'habitabilité édictées par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les châssis en façade avant ont été modifiés, à la fois quant au matériau (bois vers le pvc blanc) et également quant aux divisions (châssis ouvrants et impostes) ; que la porte d'entrée a également été modifiée d'une porte en bois avec vitrage central vers une porte en pvc pleine ;

Considérant en outre que les petits détails de division des impostes ont également disparus ;

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

Considérant que la maison a perdu ses caractéristiques architecturales d'origine et qu'il conviendrait dès lors de les retrouver ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- retrouver les matériaux et les divisions telles qu'à l'origine des châssis du rez-de-chaussée avant ;
- retrouver une porte d'entrée en bois ;
- corriger les plans de la situation de droit quant aux affectations des pièces au premier et deuxième étages ainsi que préciser les superficies des pièces habitables ;

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

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

9^{ème} OBJET

Dossier 17936 – Demande de Monsieur et Madame YLMAZ-GRAEVEN pour construire une extension au rez-de-chaussée et créer une lucarne en toiture d'une maison unifamiliale sise rue Albert Meunier 57

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **construire une extension au rez-de-chaussée et créer une lucarne en toiture d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **04/11/2021** au **18/11/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- AUDITION :** Monsieur et Madame YLMAZ-GRAEVEN, les demandeurs, Monsieur PLANCQUEEL, l'architecte et sa collaboratrice.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension au rez-de-chaussée et créer une lucarne en toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction :

- d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- d'une lucarne à l'arrière de la toiture
- d'un abri de jardin en fond de parcelle

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/11/2021 au 18/11/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; qu'elle permet d'agrandir l'espace de séjour principal du logement ;

Considérant que sa façade arrière comprend une large baie vitrée ; que trois lanterneaux sont prévus en toiture ;

Considérant que la pièce avant du rez-de-chaussée est occupée par un cabinet de psychologie ; que cet espace de bureau est accessoire au logement d'après les données du formulaire de demande de permis d'urbanisme (non repris en « bureau » au cadre VII) ;

Considérant que cet espace fait moins de 75 m² ;

Considérant que le réaménagement du rez-de-chaussée permet de séparer efficacement ce cabinet du reste du logement ;

Considérant que les espaces du premier étage sont réaménagés ; que le châssis donnant sur la chambre 1 est agrandi et transformé en porte-fenêtre ; que les parties ouvrantes de ce châssis ne sont pas indiquées mais qu'un garde-corps est dessiné sur l'élévation arrière, rendant la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée inaccessible ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une lucarne à l'arrière de la toiture ;

Considérant que cette lucarne est construite dans le prolongement de la façade arrière et accolée à la construction voisine de droite ;

Considérant que le bâtiment voisin de droite est plus haut et plus profond que le bâtiment faisant l'objet de la demande ; que la lucarne vient s'adosser à un mur mitoyen existant, sans rehausse ni prolongement de celui-ci ;
Considérant que les transformations sous les combles permettent d'y aménager deux chambres et une salle de bain ;
Considérant que la légende de la façade arrière n'est pas claire quant aux revêtements ; que l'architecte déclare en séance prévoir un revêtement en crépis de teinte claire au-dessus de son isolation pour la majorité de sa façade, et pour un revêtement en panneau de fibre ciment gris pour la lucarne ;
Considérant que le demandeur prévoit d'isoler par l'extérieur son extension à l'arrière du premier étage, en surplomb du terrain voisin de gauche ;
Considérant que l'accord écrit et enregistré du propriétaire concerné a été joint à la demande ;
Considérant que la lucarne présente une bonne intégration en toiture ; que les modifications apportées à la toiture et à la façade arrière sont acceptables ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'abri de jardin, d'une superficie de 11,25 m², est construit à plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
Considérant que la zone de cours et jardin fait environ 105 m² ;
Considérant que la hauteur et la profondeur de cet abri sont calqués sont ceux du terrain voisin de droite, établi également en fond de parcelle ;
Considérant que les dimensions de cet abri sont inférieures à celles de la bâtisse établie en fond de parcelle du terrain voisin de gauche ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et l'atteinte à l'intérieur d'îlot est acceptable ;
Considérant que la façade avant est inchangée ;
Considérant que la légende de la façade avant indique des châssis « aspect bois » ; qu'une telle terminologie est imprécise ;
Considérant que l'architecte précise en séance qu'il est prévu de placer des châssis en bois ; que la façade avant est dès lors 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 de profondeur (titre I, art. 4) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

9^{ème} OBJET

Dossier 17944 – Demande de Madame LOOS pour mettre en conformité la façade avant (châssis, porte d'entrée), deux auvents et une extension d'une maison unifamiliale sise rue Mathieu Buntincx 9

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **mettre en conformité la façade avant (châssis, porte d'entrée), deux auvent et une extension d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : du **04/11/2021** au **18/11/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

- MOTIFS :**
- dérogation aux art.4 (profondeur de la construction), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : M. LOOS, le demandeur, Madame PIACENTINI et sa collègue, les architectes.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 façade avant (châssis, porte d'entrée), deux auvents et une extension d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité des éléments suivants :

- le placement de deux auvents à l'arrière (un au rez-de-chaussée et un au premier étage)
- l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardin
- la construction d'une extension à l'arrière du deuxième étage
- le remplacement des châssis et porte d'entrée en bois de la façade avant par des éléments en PVC

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/11/2021 au 18/11/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'auvent du rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que cet auvent est placé contre la cuisine ;

Considérant que, dans les plans, l'auvent du premier étage s'aligne en profondeur sur le plan de la façade arrière ; que cependant les photographies jointes à la demande montrent clairement qu'il en dépasse le profil ;

Considérant que cet auvent est également en dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU ;

Considérant que ces auvents sont des éléments en préfabriqués peu qualitatifs ; qu'ils amoindrissent la quantité de lumière naturelle atteignant les pièces du bâtiment ;

Considérant qu'il convient de les supprimer ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone est entièrement imperméabilisée ;

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 cour présente une superficie relativement restreinte de 26 m² ; qu'elle est entourée de murs ;

Considérant que son imperméabilisation totale est acceptable ; qu'aucun végétal ne pourrait s'y épanouir correctement ;

Considérant que l'extension à l'arrière du deuxième étage est construite dans le prolongement des volumes du rez-de-chaussée et du premier étage ;

Considérant que ce volume est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; qu'il permet d'augmenter la superficie du logement ;

Considérant qu'un escalier en colimaçon est créé afin d'accéder au grenier, lequel conserve cette affectation ;

Considérant qu'en façade avant les châssis en bois, de couleur blanche, ont été remplacés par des menuiseries en PVC blanc ;

Considérant que pour les châssis de gauche, les divisions d'origine ont été maintenues ; que les châssis à double ouvrant de droite ont été remplacés par des châssis fixes sans division ;

Considérant que la corniche en bois a été remplacée par une corniche en PVC blanc ;
Considérant que la porte d'entrée vitrée en bois, dotée de ferronnerie, a été remplacée par une porte d'entrée en PVC dotée de trois petites fenêtres ;
Considérant que ces modifications appauvrissent les qualités architecturales de la façade ;
Considérant qu'il convient de prévoir un revêtement en bois pour la corniche et des châssis en bois ou en PVC structuré (imitation bois), sans grille de ventilation ni rejet d'eau visible ;
Considérant qu'il convient également de prévoir une porte en bois majoritairement vitrée et dotée de ferronnerie, s'inspirant des caractéristiques de celle d'origine ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer les auvents
- prévoir un revêtement en bois pour la corniche et des châssis en bois ou en PVC structuré (imitation bois), sans grille de ventilation ni rejet d'eau visible
- prévoir une porte en bois majoritairement vitrée et dotée de ferronnerie, s'inspirant des caractéristiques de celle d'origine

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence. Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) sont refusées pour les motifs exposés plus haut.

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

10^{ème} OBJET

Dossier 17945 – Demande de Monsieur et Madame BUYSSCHAERT - DEFRISE pour transformer et réaménager une maison unifamiliale sise rue Léopold Van Asbroeck 5

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle au PPAS n°42 (A.R. du 06-07-1986) : zone d'habitat
DESCRIPTION :	transformer et réaménager une maison unifamiliale
ENQUETE :	du 04/11/2021 au 18/11/2021 , aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	<ul style="list-style-type: none">- dérogation à la prescription VII du PPAS n° 42 (Zone de cours et jardins)- dérogation aux art.6 (toiture - hauteur) 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 latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
AUDITION :	Monsieur BUYSSCHAERT, le demandeur, Monsieur RUTSAERT, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zones 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 en zone d'habitat du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 06/07/1986 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation de la toiture par l'extérieur, l'agrandissement d'une lucarne et l'aménagement des combles
- la suppression du garage et diverses modifications internes
- la mise en conformité de la façade avant (châssis en PVC sans permis, porte d'entrée)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/11/2021 au 18/11/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande présente des incertitudes quant aux dessins des plans ; qu'il convient de les corriger ;

Considérant que la demande déroge à la prescription « f » du titre II du PPAS n°42 en ce que le projet prévoit la suppression du seul garage de la maison ;

Considérant que la cloison séparant le garage du reste du rez-de-chaussée est abattue, de même que d'autres cloisons au même niveau ;

Considérant que cela permet de créer un espace principal de séjour d'environ 60 m² comportant le salon, la cuisine, la salle à manger d'un seul tenant ;

Considérant que la façade arrière est largement ouverte par la création de nouvelles baies vitrées ;

Considérant que la suppression du garage est facilement réversible ; qu'en effet il suffirait après un futur permis de remettre une porte de garage et une cloison pour recréer un garage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11), aux prescriptions du règlement communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) et de clôtures et avant-corps (art. 4) ainsi qu'à la prescription VI du PPAS n°42 (zones de recul) en ce qu'une partie substantielle de ladite zone est imperméabilisée ;

Considérant qu'il s'agit principalement de l'ancien accès carrossable au garage ; que cependant une extension du dallage est prévue afin de créer un accès au jardin depuis la rue ; Considérant que le maintien de l'accès carrossable dans toute sa largeur n'est pas acceptable, dès lors qu'il n'y a plus de garage ;

Considérant que la suppression du garage doit s'accompagner de la remise en pleine terre de l'accès qui y menait et son aménagement en jardinet ; à l'exception de l'accès piéton ;

Considérant que cet accès piéton ne peut présenter une largeur de plus d'un mètre vingt de large ;

Considérant qu'il convient de clôturer l'alignement d'un manière similaire au reste de la zone de recul, à l'exception de cet accès piéton d'un mètre vingt ;

Considérant qu'une lucarne est prévue dans la toiture latérale, au niveau du premier étage ;

Considérant que le niveau entier est réaménagé et les cloisons modifiées ; qu'ainsi deux des chambres de l'étage sont agrandies ;

Considérant qu'une nouvelle circulation menant au grenier est créée ; que ce dernier est aménagé en chambre avec salle de bain privative après agrandissement de la lucarne existante ;

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

Considérant que ce dépassement est dû à l'isolation par l'extérieur de la toiture ; qu'il n'est que de 25,5 cm ;

Considérant que l'impact de ce dépassement sur le domaine public est minime ;

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

Considérant que les châssis et porte d'entrée de la façade avant ont été remplacés par des menuiseries en PVC sans permis d'urbanisme ;

Considérant que le dessin de la porte d'entrée projetée ne correspond pas à la porte dont la mise en conformité est demandée, laquelle présente des croisillons ;
Considérant que le demandeur déclare en séance ne pas vouloir modifier sa porte d'entrée ;
Considérant que le nouveau châssis installé à la place de l'ancienne porte de garage garde la courbure de la baie d'origine ;
Considérant qu'il convient de revenir, à terme, à des menuiseries en bois en façade avant (châssis et porte d'entrée), s'inspirant des caractéristiques de celles d'origine ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- compléter et corriger les plans en ce qui concerne les matériaux et couleurs de façade, ainsi que le dessin de la porte avant (en bois);
- limiter l'accès imperméable à 1,2 m de large en zone de recul et zone de retrait latéral ; aménager le reste de la zone de recul en jardinet (zone plantée et de pleine terre) et clôturer à l'alignement de façon similaire au reste de la zone de recul ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations à la prescription VII du PPAS n° 42 (Zone de cours et jardins), aux art.6 (toiture - hauteur) 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 latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses 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 18046 – Demande de Monsieur DESGAIN pour remplacer les châssis d'un rez-de-chaussée commercial sis avenue Pierre Devis 30 - 32

ZONE : au PRAS : zone de forte mixité

DESCRIPTION : **remplacer les châssis d'un rez-de-chaussée commercial**

ENQUETE : Néant. Uniquement pour avis

MOTIF : - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur DESGAIN, le demandeur

AVIS EN COURS DE REDACTION

12^{ème} OBJET

Dossier 18034 – Demande de Madame TREUTENS pour mettre en conformité une maison unifamiliale, sise avenue Walckiers 10

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** Néant. Uniquement pour avis
- MOTIFS :**
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 - application de l'art. 207 §3. du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Madame TREUTENS, la demanderesse, Madame LESLIENNE, 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

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

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

- de la construction de l'extension au rez-de-chaussée ;
- de l'aménagement des combles en deux chambres ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS et pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207 §3, du CoBAT ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de type R+1 avec combles datant des années 1920 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité diverses modifications apportées au cours des années sur le bien ;

Considérant que la commune ne dispose pas de document d'archives permettant d'identifier clairement la situation existante de droit du bien ;

Considérant le permis d'urbanisme n° 777 datant de 1921 date de la création de la première extension qui a été affectée actuellement en local cuisine;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la seconde extension construite au rez-de-chaussée dans le prolongement de l'extension existante autorisée en 1921;

Considérant que cette seconde extension semble dater des années soixante-dix (70) au vu des images orthophotoplans de Brugis ;

Considérant qu'elle est affectée à la fonction de salon et communique directement avec la cuisine, qu'elle a une profondeur de 3,75 m;

Considérant qu'elle est conforme au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de hauteur ;

Considérant toutefois que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous-plafond (titre II art. 4 §1), en ce que la hauteur sous plafond de l'extension se situe dans l'intervalle]2.50m, 2.40m] sur les 1,5 derniers mètres de profondeur ceci étant dû à la pente de la toiture;

Considérant que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que le rez-de-chaussée présente une succession de quatre (04) pièces disposées en enfilade et d'une terrasse de 16,60 m dans la zone de cour et jardin ;

Considérant que l'ensemble de la construction ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et que la zone de jardin restante est supérieure à 10m ;

Considérant que la création de cette deuxième extension a entraîné un déficit de lumière naturelle au niveau du rez-de-chaussée (salle à manger) dû à l'enfilade des pièces;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) ;

Considérant que la nouvelle annexe bénéficie d'un grand châssis coulissant, qu'un lanterneau a été placé sur la toiture de la cuisine (annexe de 1921) afin d'assurer un éclairage et une ventilation optimale des deux pièces ;

Considérant que le lanterneau implanté au-dessus de l'espace cuisine permet également d'apporter de la lumière naturelle dans la salle-à-manger éclairée également par les baies de la façade avant;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art.3 §1 et 2) en ce que la chambre 1 au niveau du 1er étage à une superficie de 13,60 m² au lieu de 14 m² ;

Considérant que cet étage est constitué essentiellement d'une chambre et d'une salle de bain;

Considérant que la dérogation porte uniquement sur 0,40 m², que cette situation semble dater de la construction du bien ;

Considérant que les combles ont été aménagés en deux chambres, que ces dernières ont des superficies de 9 m² et 10,35 m² ;

Considérant que l'habitabilité des combles est assurée par l'intégration d'un velux sur chaque versant de la toiture ;

Considérant que cet aménagement permet de porter à trois (03) le nombre de chambres du bien;

Considérant l'apport en nouveaux espaces habitables ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité des changements apportés sur la façade avant du bien ;

Considérant que ces modifications portent essentiellement sur le changement des menuiseries existantes ;

Considérant que les châssis actuels des fenêtres en bois essentiellement de type simple ouvrant dateraient de 1986,

Considérant que ces châssis ne s'inscrivent guère dans les caractéristiques urbanistiques de la rue;

Considérant que le style de l'immeuble préconise des châssis de style double ouvrant avec une imposte, que le retour à cette situation lors du prochain changement des châssis devrait être envisagé ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées sur le bien ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable unanime à condition de :

- choisir des châssis en bois de type double ouvrant avec impostes et suivant le cintrage des baies en façade avant;

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de d'hauteur sous-plafond (titre II, art. 4), d'éclairage naturel (titre II art. 10) et de de

superficie minimale (titre II, art. 3 §1 et 2) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence. Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.
