



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

27/01/2022

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 J.-D. TEUGMO TSHINDA, secrétaire technique
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

1^{er} OBJET

Dossier 18043 – Demande de Madame BEGON pour construire une lucarne en toiture arrière et changer les châssis d'une maison unifamiliale, avenue Hugo Van der Goes 64

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
Aa PPAS n° 42 : zone d'habitat à commerce autorisé « *Ilot compris entre la chaussée de wavre, les avenues hugo van der goes et ca. schaller et la limite forêt de Soignes* », ayant fait l'objet d'un arrêté en date du 10/03/1987.
- DESCRIPTION :** **construire une lucarne en façade arrière et changer les châssis d'une maison unifamiliale.**
- ENQUETE :** du **03/01/2022** au **17/01/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à la prescription III, d) du plan particulier d'affectation du sol n° 42 (toitures)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
 - application de l'art. 207 §3 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Madame BEGON, la demanderesse, Madame PARRE, 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 l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en ce que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation

du sol PPAS n° 42 « îlot compris entre la chaussée de wavre, les avenues hugo van der goes et ca. schaller et la limite forêt de soignes », ayant fait l'objet d'un arrêté en date du 10/03/1987; Considérant qu'il s'agit de construire une lucarne en toiture arrière et changer les châssis d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'aménagement des combles via la création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
- la modification des châssis et de la corniche,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03/01/2022 au 17/01/2022 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 (Titre I, art.6) en matière de toiture - lucarne et du plan particulier d'affectation du sol n°42 (prescription III, d - lucarnes) en ce que la lucarne se développe sur plus des 2/3 de la largeur de la façade soit 40 cm de plus, en ce qu'elle dépasse de plus de 2 m le profil de la toiture soit de 2,90 m et en ce qu'elle est implantée à moins de 1 m des limites mitoyennes (prescription du PPAS) soit 50 cm de part et d'autre de chaque axe mitoyen ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de type R+1+ les combles disposant d'une salle de bain et de trois chambres dont une au 1^{er} étage et deux autres dans les combles ;

Considérant l'absence de documents d'archives faisant état de la situation d'origine du bien, que la situation existante de droit est décrite suivant la situation existante de fait ;

Considérant que la demande prévoit d'aménager les combles en deux (02) chambres séparées via la création d'une lucarne en toiture arrière ;

Considérant qu'il s'agit d'une lucarne à toiture plate d'une hauteur finie de 2,90 m et une largeur de 3,20 m, que sa mise en place permettrait aux chambres « 2 » et « 3 » de bénéficier de surfaces habitables respectives de 13,07 m² et 11,39 m² ;

Considérant que l'habitabilité des combles est assurée notamment par une bonne intégration de cette lucarne en toiture ;

Considérant que la hauteur de la lucarne permet à la chambre « 2 » de bénéficier d'une hauteur sous-plafond de 2,65 m ;

Considérant la largeur de façade réduite du bien concerné, que la lucarne projetée présente le même profil que celle autorisée en toiture arrière de la maison voisine de gauche qui est implantée à moins de 1 m des limites mitoyennes et donc la largeur est également supérieure au 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant qu'elle aurait un revêtement de bardage de ton gris foncé, qu'elle s'intègre relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien et dans son contexte environnant ;

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

Considérant que la toiture serait isolée via la méthode de « starring » ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique et l'absence de modification du faîte ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (Titre I, art. 6) et du plan particulier d'affectation du sol en matière de toitures (prescription III, d - lucarnes) sont acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur le changement des châssis et de la corniche en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 3 du CoBAT ;

Considérant que les châssis existants et la corniche en façade avant actuellement en bois de ton brun seraient remplacés par des châssis et une corniche en aluminium de ton gris foncé ;
Considérant que la porte serait maintenue en matériau bois, mais de couleur gris foncé afin de l'harmoniser aux autres châssis ;

Considérant l'existence d'une descente d'eau pluviale en PVC en façade avant ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une descente d'eau pluviale en métal conformément à l'art.13 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les éléments de décoration en bas-relief présents en façade avant seraient conservés, qu'il y a lieu de les représenter clairement sur les élévations ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une descente d'eau pluviale conforme à l'art.13 du règlement communal sur les bâtisses,
- opter pour une porte d'entrée en bois de couleur gris foncé,
- représenter clairement les éléments de décoration en bas-relief existants en façade avant,
- préciser la destination et les superficies des pièces des plans de la situation projetée (vérifier également la hauteur sous plafond de la chambre 2),
- Corriger la légende (préciser la correspondance du chiffre « 9 », le matériau et la couleur de la porte d'entrée...etc.)

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (Titre I, art. 6) et à la prescription du plan particulier d'affectation du sol en matière de toitures (prescription III, d - lucarnes) 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.

2^{ème} OBJET

Dossier 17875 – Demande de la S.R.L. POTENTIA pour transformer le rez-de-chaussée, les logements et construire deux étages comprenant deux logements, chaussée de Wavre 1719 / boulevard du Souverain 266 - 268

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation 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 :	transformer le rez-de-chaussée, les logements et construire deux étages comprenant deux logements
ENQUETE :	du 03/01/2022 au 17/01/2022 , aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction, art.6 (toiture – hauteur - éléments

techniques) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : M. GRUBER, le conseil du demandeur et Monsieur VONCK, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer le rez-de-chaussée, les logements et construire deux étages comprenant deux logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'extension de la superficie commerciale dans la zone de recul
- la création de deux étages supplémentaires
- le réaménagement de la répartition des logements dans l'immeuble

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

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03/01/2022 au 17/01/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'extension projetée en zone de recul n'est pas alignée au front de bâtisse ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) en ce que la zone de recul n'est pas aménagée en jardinet, planté et de pleine terre ;

Considérant que le projet tend démolir l'extension existante et à créer un espace fermé de 30 m² en zone de recul en étendant le rez-de-chaussée commercial ainsi qu'un espace contigu « pergola » de 57 m² ;

Considérant que cet espace « pergola » présente une toiture amovible supportée par une structure en aluminium de couleur gris foncé ;

Considérant que l'extension projetée en dur du bâtiment s'étend sur une surface relativement équivalente à celle de l'extension existante ;

Considérant que l'utilisation de la zone de recul en terrasse aménagée pour le commerce horeca est acceptable, vu la proximité du bien avec une zone de forte mixité du PRAS et la présence d'utilisations similaires proches du bien (Bld du Souverain 274, 163, 151 et 256) ;

Considérant que le dispositif prévu pour abriter cette terrasse (couverture rigide amovible supportée par des poutrelles) est similaire à celui du n°274 du boulevard du souverain, lequel est en vis-à-vis de l'autre côté de la chaussée de Wavre ;

Considérant que la hauteur de la pergola varie de 2,98 à 3,23 m de hauteur ;

Considérant que ce dispositif n'empiète pas sur l'accès aux logements des étages ;

Considérant que cette structure de pergola devra être indépendante du bâtiment principal et démontable ;

Considérant que le placement de portes-fenêtres entre les poutrelles peut être acceptable, moyennant l'aménagement d'une zone de pleine terre au bord de la pergola permettant la plantation d'arbustes palissés masquant les parties verticales de la structure métallique ;

Considérant qu'il convient de laisser une zone de plantation suffisamment large que pour permettre le développement de tels végétaux et de fournir le plan détaillé de la zone de recul en conséquence ;

Considérant qu'aucun accès PMR n'est prévu au commerce ; qu'il convient de prévoir une rampe conforme à la législation en vigueur ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3), d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en matière de zones de recul (art. 3) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que les sorties et évacuation des hottes et ventilations ne sont pas renseignées sur les plans ;

Considérant que ces dispositifs doivent déboucher en toiture ; que s'il n'est pas possible de les faire passer à l'intérieur du bâtiment, les conduites peuvent être accolées à la façade arrière, pour autant qu'un caisson de la même couleur que la façade les contiennent ;

Considérant que tous ces éléments doivent être dessinés sur les plans ;

Considérant que les plans du rez-de-chaussée mentionnent une utilisation Horeca, sans en préciser la nature exacte ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'il est prévu d'aménager un établissement de type « restaurant » ; que cela doit être indiqué sur les plans ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que, à chaque étage, la profondeur du bâtiment dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment de coin ; que la parcelle a une profondeur variant de 7 à 13 m ;

Considérant que les nouveaux étages ne dépassent pas le profil mitoyen le plus profond (bâtiment voisin de gauche) ;

Considérant que, au niveau des étages 1 à 3, cette dérogation concerne une extension de 6,5 m² ;

Considérant que cette extension abrite une salle de bain ; que cela permet de réaménager les appartements 2 chambres de ces trois étages et de les transformer en appartements 3 chambres ;

Considérant que cela améliore les qualités résidentielles des appartements en question et qu'ils sont conformes aux prescriptions du titre II du RRU en matière d'habitabilité ;

Considérant que les extensions remplacent des terrasses non liées à un local habitable et présentant des vues non conformes au code civil ;

Considérant que, vu l'absence de vues directes, la localisation au nord de l'immeuble et le fait qu'elles s'insèrent dans un vide existant du bâtiment, ces extensions ne sont pas de nature à causer 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) liées aux extensions des étages 1 à 3 sont acceptables ;

Considérant que les appartements 1 chambre des étages 1 à 3 sont également réaménagés ;

Considérant que la demande prévoit la suppression de deux petites extensions au profit de l'extension de la terrasse de chaque logement ;

Considérant que les cloisons intérieures sont modifiées ; que la séparation entre la cuisine et la salle à manger est supprimée ;

Considérant que cela permet de créer un espace de séjour plus aéré et lumineux ; que même si la superficie totale de cet espace n'est que de 24 m² et pas 28 m² comme prévu à l'art. 3 du titre II du RRU, cela résulte de la situation existante de droit ;

Considérant que l'augmentation de la superficie de la terrasse et de la surface nette éclairante accroît les qualités résidentielles des logements ;

Considérant que ces transformations aux étages sont dès lors acceptables ;

Considérant que les quatre caves particulières existantes au sous-sol sont supprimées et que 8 nouvelles caves, de taille inférieure, sont créées ;

Considérant que la superficie dévolue aux logements est agrandie en sous-sol ;

Considérant également qu'au niveau du rez-de-chaussée, une superficie d'environ 15 m², anciennement destinée au commerce, est affectée aux communs de la partie « logements » de l'immeuble (hall d'entrée, local vélo/poussette et local poubelle) ;

Considérant cependant que le local poubelle paraît impraticable (impossibilité d'y mettre une poubelle-container) ; que le local vélo a une superficie de 7m², ce qui paraît fort étroit vu la capacité de l'immeuble (20 chambres répartie dans 8 logements) ;

Considérant que les aménagements du local vélo ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2m² par vélo ;

Considérant qu'il convient de prévoir un local vélo / poussette permettant le stockage de façon confortable d'au moins 8 vélos, en étendant ledit local vers l'avant et l'arrière (éventuellement en supprimant le local poubelle) ;

Considérant que, en cas de maintien d'un local poubelle, celui-ci devra être d'une superficie suffisante que pour y placer un container-poubelle ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un appartement 2 chambres au quatrième étage, ainsi que d'un duplex 4 chambres aux 4^{ème} et 5^{ème} étages ;

Considérant qu'un nouvel ascenseur permet d'accéder jusqu'au quatrième étage ;

Considérant que ces deux étages dérogent également aux prescriptions du titre I du RRU en matière de profondeur (art. 4) ;

Considérant que l'appartement du 4^{ème} étage dispose d'une terrasse d'environ 15 m², tandis que le duplex aura une terrasse de 21 m² ;

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 les terrasses sont prévues au-dessus des toitures des étages inférieurs ;

Considérant que la terrasse du 5^{ème} étage surplombe celle du 4^{ème} étage, vu son emprise sur la totalité de la toiture ;

Considérant que les bâtiments situés à l'arrière du projet, du côté de la chaussée de Wavre, sont impactés négativement par la hauteur prévue au projet ; que cela a des conséquences en matière d'ensoleillement et de luminosité ;

Considérant que le nouveau volume impacte également la perspective de l'espace depuis la chaussée de Wavre, du côté du quartier du Bergoje ;

Considérant qu'il convient de garder un aspect en dégradé par rapport au bâtiment voisin et à celui en vis-à-vis (Bld du Souverain 260-264 et 274) ;

Considérant que le volume prévu ne respecte pas suffisamment ce principe ;

Considérant qu'il est envisageable de réaliser soit un logement sur un seul étage, soit un duplex présentant un retrait d'au moins 7m avec la façade avant du côté de la chaussée de Wavre ;

Considérant que, dans les deux cas, le front de bâtisse arrière doit être parallèle au front de bâtisse avant et ne pas dépasser une profondeur de 8,5m),

Considérant qu'en cas d'aménagement de terrasse pour ce logement, il convient d'observer un retrait de 2m avec les façades avant pour son implantation ;

Considérant l'article 13 du titre I du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100m² doivent être aménagées en toiture verdurisées ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

Considérant que les toitures végétales semi intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant qu'il convient de préciser dans les plans et dans la note explicative le type de toiture verte choisie et les couches du complexe de toiture ;

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

Considérant que les châssis en bois des façades avant ont été remplacés par des châssis en PVC blanc sans permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit le maintien desdits châssis ;

Considérant que les trois premiers étages des façades présentent un revêtement en brique rouge ;

Considérant que les deux niveaux créés présentent une façade revêtue d'un enduit de ton beige et des châssis en PVC blanc ; que les garde-corps des terrasses, établis dans le prolongement de la façade, sont en verre sur un profil en aluminium de ton naturel ;

Considérant que le bien se situe en ZICHEE, le long de deux axes structurants (Bld du Souverain et Chaussée de Wavre) ; qu'il s'agit d'un bâtiment remarquable dans son environnement par sa position en coin d'îlot et par sa hauteur ;

Considérant que la façade projetée ne présente pas de qualités esthétiques particulièrement remarquables ;

Considérant qu'il convient d'opter, de préférence, pour des châssis en bois pour la façade avant (éventuellement, pour le niveau supérieur à construire, en aluminium vu la largeur des baies) ;

Considérant que les menuiseries doivent présenter une teinte en contraste avec les matériaux de façade ;

Considérant qu'aucun espace n'est prévu pour les enseignes du futur commerce sur les plans ; qu'il est rappelé qu'un permis d'urbanisme à durée limitée devra être introduit avant tout placement d'enseignes ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Fournir un plan de détail de l'aménagement zone de recul en veillant à la création d'une zone permettant le développement de végétaux capables de masquer les piliers de la pergola du côté du Boulevard du Souverain ;
- Prévoir une rampe pour l'accès PMR au commerce
- Faire déboucher toutes les évacuations et sorties d'aération en toiture ; en cas de conduites placées contre la façade arrière, prévoir un caisson de la même couleur que celle de la façade
- Préciser l'utilisation exacte du commerce (restaurant) sur les plans
- prévoir un local vélo / poussette permettant le stockage de façon confortable d'au moins 8 vélos, en étendant ledit local vers l'avant et l'arrière (éventuellement en supprimant le local poubelle)
- au niveau de la toiture, réaliser soit un logement sur un seul étage, soit un duplex présentant un retrait d'au moins 7m avec la façade avant du côté de la chaussée de Wavre ; dans les deux cas, le front de bâtisse arrière doit être parallèle au front de bâtisse avant et ne pas dépasser une profondeur de 8,5m),
- Prévoir un retrait d'au moins 2m en cas d'aménagement de terrasse sur la toiture ;

- Préciser dans les plans et la note explicative le type de toiture verte choisie et dessiner les couches du complexe de toiture
- Prévoir pour les châssis une teinte en contraste avec les matériaux de façade, et des éléments de préférence en bois (éventuellement en aluminium) pour la partie supérieure

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6§3) et d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) 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 18086 – Demande de Madame BASSEM pour étendre latéralement le volume du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale 3 façades, avenue Walckiers 24 - 26

- ZONE :** au PRAS : zone de parcs, zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** **étendre latéralement le volume du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale 3 façades**
- ENQUETE :** **Néant. Uniquement pour avis**
- MOTIF :** - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Madame BASSEM, la demanderesse, Madame BIGONVILLE, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit d'étendre latéralement le volume du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la réalisation d'une extension latérale pour le logement du 1^{er} étage pour l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain ;

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 bien s'étend sur une large parcelle située à front de voirie ;

Considérant que le bien se développe de manière horizontale le long de l'avenue Walckiers ; qu'il date des années 1950 ;

Considérant que le gabarit est de type R+1+toiture plate ;

Considérant que la situation existante de fait du bien est celle de cinq garages et trois bureaux au rez-de-chaussée et d'un logement de deux chambres avec une terrasse au 1^{er} étage ;

Considérant qu'en intérieur d'ilot, sont également présents dix garages couverts ;

Considérant qu'à droite du bien, une allée carrossable donne accès aux garages présents en intérieur d'ilot ;

Considérant que l'extension projetée se développe au-dessus de l'allée carrossable entre le volume existant et le mitoyen de droite, n°20 ;

Considérant que l'extension s'inscrit au 1^{er} étage, dans la continuité du volume existant, en façade avant ;

Considérant que le nouveau volume sera couvert d'une toiture plate, prolongeant ainsi le niveau du bâtiment existant, soit un niveau de 6,27 m ;

Considérant que le volume projeté restera inférieur au niveau de corniche du mitoyen de droite (n°20), soit un niveau de corniche de 6,44 m ;

Considérant que cette configuration permet de créer un ensemble unitaire, cohérent et en continuité avec le front de bâti existant ;

Considérant que le long du mitoyen de droite, l'extension sera supportée par un pilier en maçonnerie posé sur l'alignement permettant ainsi une meilleure intégration de l'extension projetée au bâti existant ;

Considérant que l'extension est réalisée pour permettre la création d'une chambre de 35 m² avec salle de bain ;

Considérant que la demande est conforme aux normes d'habitabilité prescrites par le règlement régional d'urbanisme en matière de superficie nette éclairante et de hauteur sous plafond ;

Considérant que l'extension sera en briques de ton rouge similaire au volume existant ; que les seuils de fenêtres se composeront d'aluminium de ton blanc ce qui permettra une animation de la façade ; que les menuiseries seront en bois de ton blanc ;

Considérant que les changements prévus mènent à une composition de façade harmonieuse, qui s'intègre relativement discrètement dans le cadre urbain environnant et met en valeur la ZICHEE ;

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

Avis favorable

4^{ème} OBJET

Dossier 17898 – Demande de Monsieur et Madame GILLAN-CONTARINO pour transformer, modifier et isoler la toiture et mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée arrière d'une maison unifamiliale sise rue des Trois Ponts 32

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer, modifier et isoler la toiture et mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du **03/01/2022** au **17/01/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU,
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire).

AUDITION : Madame GILLAN-CONTARINO, le demandeur, Madame DE HALLEUX, l'architecte.

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

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

Considérant que la présente demande fait suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 8 juillet 2021 ; qu'il s'agit d'un projet modificatif introduit à l'initiative du demandeur en vertu de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que le dossier modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03/01/2022 au 17/01/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit de transformer, modifier et isoler la toiture et mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité du changement d'affectation du rez-de-chaussée (atelier en logement),
- la mise en conformité de l'aménagement des combles et de la création d'une lucarne en toiture arrière,
- le remplacement de la toiture et son isolation par l'extérieur,
- la mise en conformité de la construction d'une extension latérale,
- les modifications des menuiseries en façade avant ;

Considérant que la demande porte sur un bien de 1914 ;

Considérant que la situation existante de droit du bien (PU 571 et PU 4393) consiste en la construction d'une maison unifamiliale avec une dépendance à l'arrière de la parcelle ; que la dépendance était affectée à une activité de laverie/repassage ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité du changement d'affectation de l'ancienne dépendance affectée à un atelier de repassage en pièces de vie ;

Considérant que l'ensemble des volumes du bien sont aujourd'hui affectés entièrement à la maison unifamiliale ; que le projet prévoit l'aménagement de la maison de la manière suivante :

- au rez-de-chaussée : séjour, salle à manger, cuisine,
- au 1^{er} étage : chambre/dressing, salle de bain et bureau,
- au 2^{ème} étage : deux chambres, une salle de bain et une mezzanine ;

Considérant que le bien se situe au PRAS en zone d'habitation ; que la nouvelle affectation est compatible avec l'affectation principale de la zone ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de l'aménagement des combles et de la création d'une lucarne en toiture arrière ;

Considérant qu'au vu des photos aériennes, la lucarne semble exister depuis les années 1990 ; qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public et qu'elle s'intègre relativement bien en toiture arrière ;

Considérant que la demande porte sur le remplacement de la toiture et son isolation par l'extérieur ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement d'une partie de la toiture à versant par une toiture plate ;

Considérant que l'extension de toiture est réalisée en tuiles similaires à la toiture existante (tuiles de ton rouge/orange) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de la toiture dépasse les deux profils de toiture mitoyens (n°28 et n°34) ;

Considérant que cette rehausse est réalisée pour rendre les pièces sous les combles habitables avec une hauteur sous plafond et une superficie nette éclairante suffisantes ;

Considérant que deux chambres (de 9m² et 14m²) et une salle de bain sont aménagées dans les combles ;

Considérant qu'une mezzanine est également créée ; qu'elle est créée afin d'offrir un espace nuit à la chambre arrière ;

Considérant qu'en cela, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de mezzanine (titre II, art. 5) en ce que la mezzanine n'atteint pas une hauteur libre de de 2,10 m prévue par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant, en effet, que la hauteur sous plafond dans la mezzanine est de 1,90 m ; que la dérogation est dès lors minimale (20 cm) ;

Considérant que l'isolation de la maison permet de répondre aux performances énergétiques actuelles ; que le dépassement reste minimal ;

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

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la construction d'une extension latérale ;

Considérant que cette extension déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce qu'elle dépasse le mitoyen le plus profond ;

Considérant que le rez-de-chaussée est occupé par l'espace séjour, salle à manger, cuisine ;

Considérant que cette extension permet d'agrandir latéralement l'espace salle à manger ;

Considérant que le projet modifié (indice II) prévoit le placement de puits de lumière permettant d'apporter plus de lumière naturelle aux pièces de vie ;

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

Considérant que la salle à manger a une superficie plancher de 22 m² ; que la superficie nette éclairante totale est de 3 m² (deux puits de lumière) ; que la superficie nette éclairante n'est dès lors pas de minimum 1/5 de la superficie de la pièce (4,4 m²) ;

Considérant que le déficit reste minimal (1,4 m²) ; qu'il s'agit d'une maison ancienne ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont acceptables ;

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

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

Considérant que la porte d'entrée est remplacée ; que la porte projetée serait composée de double vantaux avec une partie supérieure translucide ;

Considérant que les châssis sont pvc structuré de ton brun ;

Considérant que les différentes caractéristiques d'origine du bien sont conservées (impostes, bandeaux, etc.) ;

Considérant que le projet modifié (indice II) tend à répondre aux différents points énoncés à la commission de concertation du 8 juillet 2021 ;

Considérant que les modifications s'intègrent relativement bien aux qualités architecturales du bien.

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), de mezzanine (titre II, art. 5) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées.

5^{ème} OBJET

Dossier 18081 – Demande de Bruxelles Mobilité pour mettre en place des clôtures le long et au-dessus des voies de métro près de la station de métro Delta afin de protéger contre les jets d'objets et les chutes sur les voies de métro, Boulevard des Invalides 224

ZONE : au PRAS : zone de chemin de fer et zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : **Mettre en place des clôtures le long et au-dessus des voies de métro près de la station de métro Delta afin de protéger contre les jets d'objets et les chutes sur les voies de métro.**

ENQUETE : du **03/01/2022** au **17/01/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

AUDITION : M. NGUYEN-HUU, représentant le demandeur, Mme NICIC, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone de chemin de fer et zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant que la demande concerne l'installation de clôtures le long et au-dessus des voies de métro près de la station de métro Delta ;

Considérant que la demande vise à protéger les voies de métro contre les jets d'objets et les chutes;

Considérant que trois endroits sont concernés par l'installation de clôtures :

- Le long du chemin entre la station de métro et le dépôt de la STIB (zone 1)
- Près de la zone verte entre la station et la rue des Trois Ponts (zone 2)
- Le long de la rue Jules Cockx là où elle passe au-dessus des voies de métro (zone 3)

Considérant que sur la zone 1, qui se situe le long du chemin entre la station de métro et le dépôt de la STIB (zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS), le mur de granite de 90cm de haut n'est plus conforme à la norme actuelle qui exige 1m10 de hauteur; Considérant que le demandeur propose de placer un parapet vitré jusqu'à une hauteur de 1m80 pour éviter le jet d'objets sur les voies et l'assise ; que ces parapets d'environ 77cm de haut sont fixés sur le muret via des supports en acier inoxydable tous les 1m25;

Considérant que le chemin de la zone 2 (zone de chemin de fer au PRAS) donne accès via un escalier et une échelle au toit de la station de métro, et que la séparation chemin/voie est considérée comme insuffisante par le demandeur pour empêcher le jet d'objets sur les voies ; Considérant qu'à proximité de l'espace vert entre la gare et la rue des Trois Ponts, la clôture existante est prolongée et modifiée : à proximité de la station, une clôture de type Securifor (mailles serrées) de couleur vert foncé est installée, sur une hauteur de 3m; pour la rue des Trois Ponts, la clôture a des mailles plus ouvertes et se limite à 2m de haut afin de limiter l'impact visuel depuis la rue;

Considérant que les normes de sécurité demandent une hauteur de 1m20, que le demandeur peut alors abaisser ses clôtures tout en restant dans les normes de sécurité recommandées ; Considérant que les clôtures longeant la rue des Trois Ponts pourraient être abaissées afin de ne plus contenir de ressauts mais de présenter une finition rectiligne et moins impacte pour le paysage ;

Considérant que le muret de la zone 3 situé le long de la rue Jules Cockx , repris en espace structurant au PRAS, a une hauteur de 90cm ; que cela est en deçà des normes actuelles recommandant 1m20 ;

Considérant qu'un parapet supplémentaire en plaques de polycarbonate a déjà été érigé il y a une quinzaine d'années sur le mur recouvert de granite existant ; que les plaques transparentes deviennent vite opaques ;

Considérant que le demandeur souhaite étendre les plaques de polycarbonate au-dessus des rails du métro afin de réduire le risque de chute et de projection d'objets;

Considérant que le mur existant à la hauteur des voies du métro a une hauteur d'environ 90cm et les panneaux transparents une hauteur de 1m environ ; qu'ils seront aussi hauts que les panneaux déjà installés au-dessus des voies ferrées (hauteur 2m au total);

Considérant que si le muret ne peut plus servir d'assise, il y a lieu de proposer des bancs sur la zone 1;

Considérant que si le projet permet une sécurisation des voies de métro, il doit prendre en compte le contexte urbain environnant ;

Considérant que la prescription 24 du PRAS mentionne que les travaux effectués sur un espace structurant "préservent et améliorent la qualité du paysage urbain." ;

Considérant que les panneaux transparents, se dégradant rapidement, sont une solution temporaire en attendant le réaménagement de la zone comprise dans un Plan d'Aménagement Différé (PAD Delta Herrmann Debroux) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir pour la zone 2 une hauteur continue en abaissant les ressauts, et proposer une alternative, si elle existe, plus qualitative pour l'aménagement des zones 1 et 3

6^{ème} OBJET

Dossier 17994 – Demande de THOMAS ET PIRON HOME SA pour construire une maison unifamiliale 4 façades et abattre 8 arbres, avenue René Stevens 29

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS N°41 (A.R. du 03/04/1974): zone de constructions de type Villa

DESCRIPTION : **construire une maison unifamiliale 4 façades et abattre 8 arbres**

ENQUETE : du **03/01/2022** au **17/01/2022**, 7 réclamations (dont 4 lettres-types) nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- la mise en ligne des documents sur openpermit seulement en date du 11/01 alors que l'enquête publique démarrait au 03/01
- la largeur de l'accès au parking, diminuant le nombre d'emplacements en voirie, et l'aménagement de la zone de recul
- la hauteur du bâtiment, à la fois par rapport à la législation (dérogation) et par rapport aux bâtiment environnants. Il est pointé plusieurs éléments jugés erronés dans la note explicative (description des gabarits des bâtiments voisins)
- les vues et la perte d'intimité générées par la terrasse sur la toiture plate à l'arrière et par les baies et la porte d'entrée latérale
- l'aspect de la façade et son manque d'intégration dans le quartier (typée « immeuble » plutôt que maison unifamiliale)

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux art.8 (hauteur - constructions isolées) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- dérogation à la prescription 2. C) (hauteur) du plan particulier d'affectation du sol n° 41A
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)

AUDITION : M. HANIQE, représentant le demandeur, MM. TERRAS et De MANUEL, les propriétaires, Madame STORDER, l'architecte, Monsieur STANDAERT, réclamant.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone de construction de type Villa du PPAS n°41A (A.R. du 03/04/1974) ;

Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale 4 façades et abattre 8 arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'abattage de 8 arbres à haute tige
- la construction d'une maison unifamiliale 4 façades

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03/01/2022 au 17/01/2022 et que 7 lettres de réclamation ont été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les éléments suivants :

- La mise en ligne des documents sur Openpermit seulement en date du 11/01 alors que l'enquête publique démarrait au 03/01

- La largeur de l'accès au parking, diminuant le nombre d'emplacement en voirie, et l'aménagement de la zone de recul
- La hauteur du bâtiment, à la fois par rapport à la législation (dérogation) et par rapport aux bâtiments environnants. Il est pointé plusieurs éléments jugés erronés dans la note explicative (description des gabarits des bâtiments voisins)
- Les vues et la perte d'intimité générées par la terrasse sur la toiture plate à l'arrière et par les baies et la porte d'entrée latérale
- L'aspect de la façade et son manque d'intégration dans le quartier (typée « immeuble » plutôt que maison unifamiliale)

Considérant que la demande déroge à la prescription 2C (hauteur) du PPAS n°41A, en ce que le bâtiment présente une hauteur de plus de 9 m, mesuré dans l'axe du terrain ;

Considérant que la hauteur totale, mesurée au faite, est de 13,4 m ;

Considérant que les autres bâtiments de la rue René Stevens présentent des gabarits de type R+1, avec généralement un niveau semi-enterré sous le rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit un bâtiment d'un gabarit supérieur (niveau semi enterré, R+2) ;

Considérant que le fait que le dernier niveau soit sous la toiture n'amointrit pas l'impact du bâtiment sur la rue, vu l'orientation de l'immeuble (façade pignon à rue) ;

Considérant les discussions en séance sur l'interprétation des prescriptions du PPAS en matière de hauteur ;

Considérant qu'il convient de prendre comme référence pour le « niveau du terrain » le niveau du terrain à l'intersection avec le domaine public ;

Considérant que le bâtiment à construire doit donc avoir une hauteur de 8 à 9 m, mesuré depuis le niveau du trottoir, à mi-largeur de la parcelle, pour être conforme aux prescriptions du PPAS ;

Considérant que le bâtiment est isolé au sens du titre I du RRU ; que sa hauteur semble nécessiter l'octroi d'une dérogation à l'art. 8 du titre I du RRU mais qu'aucune dérogation n'est demandée ;

Considérant qu'il convient de joindre à la demande le calcul de la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains entourant la parcelle faisant l'objet de la demande ;

Considérant qu'il convient, pour ce calcul, de prendre en compte les parcelles 17V2, 17E3 et la parcelle voisine de gauche (au n°29 de la rue René Stevens) ;

Considérant en effet que la parcelle d'en face (18W27) n'est pas bâtie ; qu'il n'y a donc pas de construction dessus dont la hauteur serait à prendre en compte ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 8§3) en ce qu'une terrasse est prévue sur la toiture plate de l'immeuble ;

Considérant que le bien est une maison unifamiliale disposant d'un espace extérieur de qualité (jardin) ; qu'il s'agit d'un bien 4 façades disposant de zones de retrait latéral et d'une zone de recul ;

Considérant que l'accès à cette terrasse se fait via une salle de sport ;

Considérant que cette terrasse ne constitue pas un élément indispensable pour garantir la présence d'un espace extérieur au profit du logement ;

Considérant qu'elle ne présente pas un caractère accessoire, vu sa superficie (la totalité de celle de la toiture) et son absence de liaison directe avec un espace de séjour ;

Considérant que la terrasse est de nature à générer des vues sur les terrains avoisinant, vu sa hauteur et sa proximité avec les bords du bâtiment ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 8§3) n'est pas acceptable en l'état ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) en ce que celle-ci n'est pas aménagée en jardinnet ;

Considérant que l'accès carrossable au garage prend presque les 2/3 de la superficie de la zone de recul, vu sa largeur et la courbure qu'il présente ;

Considérant que les zones de recul ont vocation à participer à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que la parcelle présente une ouverture de 6 m sur la route ; que cela mène à la suppression de deux places de parking en voirie ;

Considérant que le projet porte une trop grande atteinte à la fonction de la zone de recul et au stationnement en voirie ;

Considérant qu'il convient de prévoir un accès carrossable au droit de la porte de garage, perpendiculaire à la route ; que cet accès devrait avoir une largeur limitée à celle de la porte de garage ;

Considérant que, si cela nécessite une dérogation à l'art. 3 du titre VIII du RRU, il conviendra de la demander et de la justifier ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en matière de zones de recul (art. 3) ne sont en l'espèce pas acceptables ;

Considérant que l'entrée piétonne se fait en façade latérale ; que cela implique la création d'un cheminement imperméabilisé en zone de retrait latéral ;

Considérant que la citerne d'eau de pluie du bien est également placée en zone de retrait latéral ;

Considérant que ces aménagements réduisent la superficie perméable, plantée et de pleine terre de la parcelle ;

Considérant qu'actuellement, la parcelle est quasi-intégralement aménagée en jardin privé ;

Considérant qu'il convient de conserver au maximum les sols de qualité existants ;

Considérant que le placement de la porte d'entrée en façade avant plutôt qu'en façade latérale ainsi que le placement de la citerne d'eau de pluie sous le passage carrossable permettrait d'amoindrir l'impact du projet sur les qualités végétales existantes de la parcelle ;

Considérant que sur les 8 arbres à haute tige à abattre, deux se trouvent en zone de recul, 3 sur l'emprise projetée de la maison et 3 autres en zone de cours et jardin ;

Considérant qu'aucun rapport phytosanitaire justifiant l'abattage n'est joint à la demande ;

Considérant que l'aménagement des zones de cour et jardin a vocation à participer à l'embellissement des intérieurs d'îlot et à leurs qualités végétales et paysagères ;

Considérant que la parcelle a une superficie d'environ 370 m² et l'emprise du bâtiment une superficie d'environ 100 m² ;

Considérant qu'un plan présentant les mesures de replantation est joint à la demande ;

Considérant que des haies de hêtres sont prévues dans le coin arrière droit et le long de la limite latérale droite, devant la porte d'entrée ;

Considérant qu'aucun nouvel arbre à haute tige n'est prévu, mais uniquement des arbustes, haies et massifs arbustifs ;

Considérant que la parcelle initiale (17X2) a été divisée en deux ; qu'il convient de fournir un plan d'implantation au 1/200^{ème} reprenant les éléments suivants :

- le gabarit de chaque volume construit (bâtiment principal et annexes) et la représentation de la typologie des toitures du bien et des constructions voisines (minimum 2 à gauche et 2 à droite)
- l'identification et la représentation claire de l'objet de la demande
- l'indication de l'endroit des prises de vues des photos
- l'orientation
- l'indication des numéros de police et du nom des rues
- la représentation de l'aménagement du jardin et de la zone de recul, avec les mentions de la nature des clôtures mitoyennes (matériaux, hauteur)

Considérant que le bâtiment présente une toiture en tuile de béton de couleur grise, alors que les bâtiments alentours présentent très majoritairement des toitures en tuiles de terre cuite ;

Considérant que les châssis et la porte de garage sectionnelle sont en PVC lisse de ton gris et le parement de la façade en briques (deux tons : brun pour le niveau semi enterré et jaune sable pour le restant de l'immeuble) ;

Considérant que la façade à rue est une façade-pignon présentant trois châssis à double ouvrant et trois porte-fenêtres ;
Considérant que les garde-corps des portes-fenêtres sont en acier de ton gris ; que les matériaux et couleurs des seuils de fenêtres ne sont pas renseignés ;
Considérant que la façade à rue, au-dessus du niveau semi enterré, ne présente aucun élément architectural notable, aucun jeu de couleur, de forme ou de matériau ;
Considérant qu'il convient de retravailler l'esthétique de la façade avant et prévoir des matériaux plus qualitatifs pour les menuiseries ;
Considérant que le placement de la façade pignon à rue préjudicie en l'espèce le projet, tant sur l'aspect réglementaire que sur l'aspect esthétique ;
Considérant que les biens environnants présentent des toitures dont les pentes sont orientées vers les façades avant et arrière ou des toitures à 4 pentes ;
Considérant que les descentes d'eau pluviale ne comportent pas de souche pluviale d'au moins 1m de hauteur ; que cet élément est indispensable pour garantir la conformité du projet à l'art. 10§4 du titre I du RRU ;
Considérant que l'aménagement intérieur pose également question ;
Vu l'absence de mise en ligne sur openpermit des documents déclarés complets avant le début de l'enquête publique ;
Vu les questions soulevées lors de l'enquête publique et en séance concernant les prescriptions du PPAS et du RRU en matière de hauteur ;
Considérant dès lors que la commission ne peut se prononcer en l'état sur la demande ;

Avis défavorable .

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de de toiture – éléments techniques (titre I, art. 8§3) et d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi que la dérogation à la prescription 2C (hauteur) du PPAS n° 41A et la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul (art.3) ne sont pas octroyées et le permis d'urbanisme doit être refusé.

7^{ème} OBJET

Dossier 18077 – Demande de Monsieur et Madame CACHERA & DELFOSSE tendant à transformer une maison unifamiliale (placer un chien-assis en toiture arrière, remplacer les châssis existants, isoler et mettre en conformité l'extension existante du rez-de-chaussée), rue Antoine Vandergoten 34

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale (placer un chien-assis en toiture arrière, remplacer les châssis existants, isoler et mettre en conformité l'extension existante du rez-de-chaussée)

ENQUETE : du **03/01/2022** au **17/01/2022**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- la préservation de l'alignement de la série des 7 maisons rue Antoine Vandergoten en se positionnant contre l'isolation extérieure vu que cela avait déjà été refusée pour les maisons voisines,
- le respect des divisions actuelles des châssis dans le cadre d'un éventuel changement,

MOTIFS : - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

AUDITION : Monsieur et Madame CACHERA & DELFOSSE, les demandeurs, Monsieur CACHERA, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale (placer un chien-assis en toiture arrière, remplacer les châssis existants, isoler et mettre en conformité l'extension existante au rez-de-chaussée) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité et l'isolation de l'extension existante au rez-de-chaussée,
- la création d'un chien assis en toiture arrière,
- la modification des baies et des boiseries existantes,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03/01/2022 au 17/01/2022 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- la préservation de l'alignement de la série des 7 maisons rue Antoine Vandergoten en se positionnant contre l'isolation extérieure vu que cela avait déjà été refusée pour les maisons voisines pour la même raison,
- le respect des divisions actuelles des châssis dans le cadre d'un éventuel changement,

Considérant que la demande déroge à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (Titre I, art. 4) en ce que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse de 49 cm le voisin mitoyen le plus profond (n°32) ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne datant de 1932 de type R+1 + les combles faisant partie d'une série de 7 maisons aux caractéristiques architecturales similaires ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette extension au vu des images orthophotoplans de Brugis semblent dater des années 1977 ;

Considérant qu'elle a une profondeur de 2,83 m pour une superficie de 7,4m² ;

Considérant que cette extension a été allouée à la fonction de cuisine ce qui permet au logement de disposer d'un séjour près de 22 m² ;

Considérant qu'elle n'a jamais fait l'objet d'une quelconque plainte et qu'elle s'intègre harmonieusement à l'architecture du bien ;

Considérant que la profondeur totale de la construction reste inférieure au $\frac{3}{4}$ de celle de la parcelle ;

Considérant que l'extension serait isolée en vue d'améliorer les performances énergétiques de la maison ;

Considérant qu'un lanterneau serait installé sur la toiture plate de l'extension pour un éclairage optimal du rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence d'isolation de la façade avant ce qui permet de garder l'alignement de la série de cinq (05) maisons ;

Considérant que le dallage existant en situation existante de fait dans la zone de cours et jardins serait supprimé afin d'augmenter la perméabilité de la parcelle ;

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

Considérant que la demande porte également sur la création d'un chien assis en toiture arrière ;

Considérant que ce chien assis est créé en vue d'améliorer l'habitabilité et l'éclairage de la chambre 3 aménagée sous les combles ;

Considérant que ce chien assis est conforme au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne et qu'il s'intègre relativement bien en toiture ;

Considérant que les combles bénéficieront dès lors de deux chambres (2 et 3) de respectivement 8 m² et 10,6 m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (Titre II, art.3) en ce que les chambres 1 et 3 ont respectivement 12,3 m² et 8 m² au lieu de 14 m² et 9 m² et en matière d'éclairage naturel (titre II, art.10) en ce que les chambres 1 et 2 présentent des déficits respectifs de 0.36 m² et 0,08 m² ;

Considérant que le 1^{er} étage serait restructuré de façon à agrandir la chambre 1 de 0,7 m² et créer un couloir pour desservir la salle de bain ;

Considérant toutefois que la situation des chambres 1, 2, et 3 en matière d'éclairage naturel et de superficies date de la situation existante de droit ;

Considérant que le projet ne prévoit aucune modification des baies donnant aux chambres 1 et 2 dans un souci de conservation de l'harmonie avec les maisons voisines ;

Considérant toutefois que la chambre 3 par rapport à la situation existante de droit bénéficie de 1,5 m² de plus et qu'une mezzanine de près de 5 m² lui serait allouée pour servir de rangement afin de combler le déficit de superficie ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (Titre II, art.3) et d'éclairage naturel (Titre II, art.10) sont acceptables ;

Considérant que la toiture serait isolée avec une légère rehausse de 11 cm, que les tuiles tempêtes de teinte orange seraient remplacées à l'identique ;

Considérant que la demande porte enfin sur la modification des divisions et de la couleur des boiseries ;

Considérant que les châssis existants en bois de teinte blanche seraient remplacés par des châssis en bois de teinte foncée ;

Considérant que l'imposte des fenêtres double ouvrant du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage bénéficierait d'un montant en lieu et place des deux croisillons verticaux datant de la situation d'origine ;

Considérant que la porte d'entrée serait également remplacée par une porte à l'aspect plus moderne de teinte foncée ;

Considérant que cette nouvelle porte ne s'intègre guère aux caractéristiques architecturales du bien, qu'il serait préférable de revenir à une porte d'entrée traditionnelle avec des moulures en bois et une imposte vitrée à l'image de celle existante ;

Considérant que le chéneau serait restauré et enduit de couleur foncée identique aux châssis ;

Considérant qu'un enduit serait appliqué au niveau du soubassement ;

Considérant que l'ensemble des modifications s'intègrent relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien à l'exception de la porte d'entrée ;

Considérant que l'homogénéité de la série des 7 maisons identiques dont fait partie le bien est maintenue ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une porte d'entrée traditionnelle avec des moulures en bois et une imposte vitrée,
- préciser la teinte des boiseries et de l'enduit du soubassement,

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), superficie minimale (Titre II, art.3) et d'éclairage naturel (Titre II, art.10) 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.
