



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

16/05/2019

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame F.CORDIER, membre BDU-DMS
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement
Madame R. SNAPS, ingénieure
Madame C. KUHN, architecte
Madame R. WYFFELS, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire
Madame S. PEETERS, secrétaire (points 5, 6 et 14)

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur B. COLLARD, Madame Ch. WAUTERS, Citydev Brussels,

1er. OBJET

Dossier 17195 - Demande de Madame BAGDAT pour construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage d'une maison unifamiliale, Avenue de la Brème 32

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 18/04/2019 au 02/05/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Madame Arlin BAGDAT, la demanderesse et Monsieur VALVEKENS, 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 subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension et d'une terrasse couverte à l'arrière du rez-de-chaussée,
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage,
- le remplacement des portes d'entrée et de garage,
- la mise en peinture de la façade avant ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18 avril 2019 au 2 mai 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande vise à construire une extension et une terrasse couverte à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la façade arrière actuelle s'aligne à celle de la construction voisine de gauche la moins profonde ;

Considérant qu'une couverture en plexiglass est existante au-dessus de la terrasse ; que l'extension projetée se développe sur une profondeur de 3 m, profondeur actuelle de la couverture autorisée ;

Considérant que cette extension est fermée du côté droit pour accueillir un coin salle à manger de 7 m² ; qu'un lanterneau est prévu pour éclairer davantage la nouvelle pièce ainsi créée ;

Considérant que la partie gauche de l'extension est maintenue ouverte pour être utilisée comme terrasse couverte ;

Considérant que le projet n'engendre aucune rehausse de mitoyens ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse projetée à l'arrière du 1^{er} étage dépasse le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant que la demande vise également à aménager une terrasse de 4,7 m² sur la toiture plate de l'extension projetée ; que celle-ci est accessible par la chambre située à l'arrière du 1^{er} étage et présente une profondeur de 1,51 m ;

Considérant que ses dimensions limitées et son accès par la chambre lui confèrent un caractère accessoire ;

Considérant que le plancher de cette terrasse est prévu en verre feuilleté translucide ; qu'elle permet l'apport de lumière au rez-de-chaussée vers la pièce de vie centrale ;

Considérant qu'un retrait latéral de 2,43 m est observé par rapport à la limite mitoyenne de droite (vers le n°34) ; que cette terrasse s'appuie sur un mur mitoyen existant du côté gauche (vers le n°30) de 3,10 m de hauteur ;

Considérant que des garde-corps en verre feuilleté permettent de limiter l'usage de la toiture plate à la seule terrasse et de maintenir le caractère non-accessible du reste de la toiture ;

Considérant que cette terrasse projetée à l'arrière du 1^{er} étage est dès lors conforme au code civil en matière de vues ;

Considérant en outre que des bacs à plantes de 75 cm de hauteur et 45 cm de large sont placés en forme de « L », le long de la limite mitoyenne de droite jusqu'à 2,36 m de profondeur et sur une largeur de 2,75 m parallèlement au plan de la façade arrière ;

Considérant que la partie restante de la toiture plate est lestée de galets de couleur beige ;

Considérant par conséquent que cette extension et terrasse ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur le remplacement des menuiseries en façade avant ; que les divisions des nouveaux châssis sont similaires à celles des châssis existants de droit ;

Considérant que la porte d'entrée en bois panneautée et vitrée est remplacée par une porte entièrement vitrée ; qu'elle est surmontée d'un auvent en acier et verre feuilleté ;

Considérant que la porte de garage d'origine à 4 ouvrants et vitrée dans leurs parties supérieures est remplacée par une porte de garage sectionnelle en aluminium laqué de ton blanc ;

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

Considérant également que la demande porte sur la mise en peinture de la façade avant ; que celle-ci est actuellement en briques non-peintes de couleur brun-ocre ;

Considérant que cette mise en peinture, similaire à celle de la façade de la construction voisine de droite n'est pas de nature à porter préjudice aux caractéristiques de l'époque de construction de la maison ;

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.

2e. OBJET

Dossier 17266 - Demande de Monsieur et Madame de SCHREVEL-DYKMANS pour démolir et reconstruire un abri de jardin, Avenue Docteur Edmond Cordier 1

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

DESCRIPTION : démolir et reconstruire un abri de jardin

ENQUETE : du 18/04/2019 au 02/05/2019. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- l'assurance que l'abri de jardin ne soit pas destiné au logement
- l'incohérence de relevé des surfaces entre le formulaire de demande et les plans

MOTIF : - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur et Madame de SCHREVEL-DYKMANS, les demandeurs et Monsieur COSTA, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de démolir et reconstruire un abri de jardin ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/04/2019 au 02/05/2019 et qu'une lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'incohérence de relevé des surfaces entre le formulaire de demande et les plans, ainsi que sur l'assurance que ce cabanon ne sera pas destiné au logement ;

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

Considérant que la demande vise à remplacer l'ancien cabanon de jardin construit sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; qu'il est construit en bois et couvert d'une toiture en tuiles (terre cuite) ;

Considérant que la superficie du volume fermé du cabanon, tel que repris dans le formulaire de demande, est augmentée de 3 m², passant de 10,15 m² à 13,20 m² ; qu'il présente une hauteur de 3,40 m ;

Considérant que cette surface est celle du volume fermé, conformément aux définitions reprises au formulaire ;

Considérant que la hauteur de la toiture du cabanon de jardin sera augmentée de 40 cm au niveau du faîte ;

Considérant que l'éclairage intérieur est assuré par une fenêtre à l'arrière et par une fenêtre prévue dans la porte d'entrée ;

Considérant qu'un auvent, de 3 m de large et 1,40 m de profondeur, sera adossé en partie avant ; qu'un appentis ouvert de 9,36 m² est prévu en partie droite ;

Considérant que cet auvent et appentis présentent des colonnes de soutien en bois (diamètre de 0,08 m) ;

Considérant dès lors que la superficie de ce cabanon, en ce compris la projection au sol de sa toiture débordante (auvent et appentis) atteint 28,59 m² ;

Considérant qu'il se situe en fond de parcelle vers les immeubles de la rue Louis Isidore Lamey ; qu'il est entouré d'une végétation abondante ;

Considérant que son implantation à des distances appropriées des limites voisines (1,50 m et 2,50 m) permet le bon entretien de la végétation existante ;

Considérant que l'usage de ce cabanon doit être strictement limité à l'entreposage d'outils et de matériel pour l'entretien et l'agrément du jardin, conformément aux déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation ;

Considérant que, de par sa localisation, il ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune le permis d'urbanisme peut être délivré.

3e. OBJET

Dossier 17137 - Demande de FAMILLE VERSTRAETE-de HALLEUX S.P.R.L. Monsieur et Madame VERSTRAETE - DE HALLEUX pour agrandir et transformer un immeuble mixte (bureaux et 9 logements) et rehausser de 2 étages pour aménager 3 nouveaux logements, boulevard du Souverain 288

ZONE : au PRAS : zone mixte et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : agrandir et transformer un immeuble mixte (bureaux et neuf logements) et le rehausser de deux étages pour aménager 3 nouveaux logements

ENQUETE : du 18 avril 2019 au 02 mai 2019. 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.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - hauteur), art.10 (éléments en saillie sur la façade) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- dérogations aux articles 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
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur VERSTRAETE, le demandeur.

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

Avis majoritaire (Commune –BE) favorable conditionnel pour les motifs suivants :

Considérant qu'une première version du projet (indice I) a été soumise à l'enquête publique du 15 au 29 novembre 2018 ;

Considérant que la commission de concertation du 13 décembre 2018 a décidé de reporter son avis après un échange de vues ;

Considérant que le demandeur a déposé, en date du 26 mars 2019, à son initiative et en application de l'art.126/1 du CoBAT, une version adaptée (indice II) du projet en vue de répondre aux remarques évoquées en commission ;

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer un immeuble mixte (bureaux et 9 logements) et de le rehausser de 2 étages pour y aménager 3 nouveaux logements ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18 avril 2019 au 02 mai 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la présente demande fait suite à une précédente demande de certificat d'urbanisme déposée en 2009 pour la rehausse (2 niveaux – 5 logements) d'un immeuble de logements et bureaux ; que cette demande a recueilli un avis favorable conditionnel du Fonctionnaire Délégué mais que la société demanderesse n'y a pas donné suite ;

Considérant que l'objet de la demande actuelle diffère de cette précédente demande de certificat et porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage (bureaux)
- la démolition de la toiture en pente existante
- la construction de 2 étages (*rez+5* et *rez+6*) et l'aménagement de 3 nouveaux logements
- la modification et l'isolation par l'extérieur des façades
- la transformation de l'oriel et la création de balcons en saillie en façade avant
- la réalisation d'une structure marquant l'entrée (auvent) et le réaménagement de la zone de recul

Considérant la particularité de l'immeuble qui présente, en façade arrière, des volumes construits de différentes profondeurs ;

Considérant que la demande prévoit d'agrandir le bureau existant au 1^{er} étage par une extension en façade arrière ;

Considérant que cette extension 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'elle dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant néanmoins que la profondeur de cette extension vient reprendre celle de la partie centrale de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble voisin présente également une profondeur similaire au centre de la parcelle sur laquelle il est implanté ;

Considérant que la rehausse ne porte que sur un niveau, au 1^{er} étage de l'immeuble ; que les rehausses du mur mitoyen de droite engendrées sont relativement limitées ;

Considérant qu'il s'agit de l'augmentation de la surface de bureau existant dans l'immeuble ;

Considérant que ladite augmentation ne porte que sur environ 40 m² ;

Considérant que la superficie totale du bureau dans l'immeuble atteindra environ 760m² ;

Considérant que cette surface est supérieure aux 500 m² prévus à la prescription particulière 3.2 du PRAS (zones mixtes) ;

Considérant toutefois que l'immeuble existait à l'entrée en vigueur dudit plan et qu'il comportait déjà une superficie de bureaux autorisée d'environ 750m² ;

Considérant dès lors que la prescription générale 0.9 du plan régional d'affectation du sol, dite *clause de sauvegarde*, peut s'appliquer ;

Considérant que l'accroissement sollicité ne dépasse pas 20 % de la surface antérieurement autorisée ;

Considérant également que les caractéristiques urbanistiques de l'îlot sont respectées ;

Considérant dès lors que le prescrit du plan régional d'affectation du sol permet cet augmentation de surface de bureaux moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant par conséquent que les conditions prévues dans ladite clause de sauvegarde (PRAS 0.9) sont respectées ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) liées à l'extension du 1^{er} étage sont acceptables ;

Considérant néanmoins que les superficies renseignées dans le formulaire de demande ne semblent pas correspondre à celles renseignées dans les plans ;

Considérant que la toiture à double pente de l'immeuble (grenier et étage technique) sera démolie au profit de la construction de 2 étages à toiture plate ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble se compose d'un premier niveau (rez+5), qui vient s'implanter sur toute la largeur de la parcelle et d'un deuxième niveau (rez+6), implanté en recul des façades avant, arrière et de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant qu'il s'avère que la demande ne déroge pas au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant (titre I, art.5) en ce que celle-ci n'est pas inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse (de gauche) ni supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée (de droite), celle-ci étant constituée par la corniche de l'étage en recul le plus haut (7^{ème} étage) ;

Considérant néanmoins 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 les volumes projetés aux 5^{ème} et 6^{ème} étages de l'immeuble, ainsi que la terrasse du 6^{ème} étage dépassent les profils des constructions mitoyennes, au niveau de la limite mitoyenne ;

Considérant que le projet prévoit, au 5^{ème} étage, un niveau dédié au logement ; que ce volume, en façade avant, s'aligne aux façades des constructions mitoyennes de gauche et de droite ;

Considérant qu'il s'adosse en partie aux constructions mitoyennes existantes ;

Considérant qu'à l'arrière, la profondeur de l'étage ne dépasse pas de plus de 3m (2,84m) les constructions mitoyennes, au niveau des axes de propriété ;

Considérant en outre que le volume dérogatoire du 5^{ème} étage observe des reculs de plus de 2m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant de plus que les immeubles voisins disposent de volumes plus profonds, au centre de leur parcelle, et ce jusqu'au 5^{ème} étage ;

Considérant que le volume projeté au 6^{ème} étage, également dédié au logement, vient s'adosser à la construction mitoyenne de gauche et observe un recul de plus de 5m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que les rehausses liées à la construction de ces 2 étages supplémentaires sont relativement limitées ;

Considérant que la terrasse du 6^{ème} étage, qui vient entourer le volume sur 3 côtés, ne dispose pas d'une profondeur supérieure à 2m, lui conférant ainsi un caractère accessoire ;

Considérant également que cette terrasse est implantée en recul des plans des façades avant et arrière et de la limite mitoyenne de droite ; qu'elle respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que son impact sur les propriétés voisines sera minime ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) liées à la construction des 2 nouveaux étages et à la terrasse du 6^{ème} étage sont acceptables ;

Considérant que la façade arrière sera isolée par l'extérieur ;

Considérant que certains plans indiquent également une isolation des murs pignons par l'extérieur ; que celle-ci se situe donc en surplomb des propriétés mitoyennes ;

Considérant que cette mise en œuvre nécessite l'accord préalable du propriétaire du fonds voisin ;

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 le projet prévoit la modification du front de bâtisse par l'isolation de la façade avant par l'extérieur ;

Considérant que cette isolation s'accompagne d'une transformation de la façade avant, notamment par un agrandissement du bow-window existant, la création d'une « boîte », de terrasses et balcons en saillie, le remplacement des menuiseries et la modification des matériaux de façade ;

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 dérogation relative à la pose d'une isolation en façade avant ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci, à savoir 15cm ;

Considérant que le bow-window existant sera modifié, par un découpage en 2 parties, un agrandissement de sa profondeur de 45cm sur sa partie gauche, de 15 cm sur sa partie droite, la création d'un cadre en bois composite autour des baies de fenêtre, la réalisation de terrasses en partie intégrées au volume bâti, la pose de nouvelles ferronneries (garde-corps des terrasses et baies de fenêtre et la pose d'un bardage métallique gris foncé) ;

Considérant que la modification de la profondeur du bow-window engendre une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels (titre I, art.10) en ce que la profondeur de la saillie du bow-window, de la « boîte » et des terrasses dépasse 1m ;

Considérant néanmoins que la dérogation relative au bow-window ne porte que sur 20cm ; que cette nouvelle configuration du bow-window permet d'agrémenter les logements d'un espace extérieur bien orienté (Sud) ;

Considérant que la parcelle dispose d'une zone de recul de plus de 9m ;

Considérant également que la saillie du bow-window est atténuée par la pose de l'isolant en façade ;

Considérant que la partie droite du bow-window présente des baies de fenêtres d'une grande hauteur ; que l'allège n'est pas suffisante pour limiter le risque de chute depuis ces baies ;

Considérant que le projet prévoit également la création d'une « boîte » en façade avant du 5^{ème} étage ;

Considérant que cet élément présente également une saillie dérogatoire ; que celle-ci se porte à 1,45m au lieu de 1m ;

Considérant que cette boîte est constituée d'un cadre entourant et couvrant une terrasse rentrante ;

Considérant que le volume, fermé par un grand châssis coulissant placé en retrait du cadre, s'aligne, quant à lui, au plan de la façade isolée ;

Considérant que cet élément est ponctuel et situé au 5^{ème} étage ; que son impact visuel depuis l'espace public sera donc limité ;

Considérant de plus que cet élément participe à l'animation de la façade ;

Considérant que la légende ne précise pas le matériau du garde-corps prévu devant ce châssis coulissant ;

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) et d'éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels (titre I, art.10) liées à l'isolation de la façade par l'extérieur, à la modification du bow-window et à la boîte du 5^{ème} étage sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit également la réalisation de 3 balcons suspendus entre les 2 parties du bow-window ; que leur saillie est également en dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels (art.10) ;

Considérant que ces 3 balcons présentent des dimensions limitées ; qu'ils permettent une articulation harmonieuse des 2 parties du bow-window en animant ponctuellement la façade ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels (titre I, art.10) liée aux balcons suspendus est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'utilisation de matériaux de qualité et de teintes harmonieuses ; qu'il s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bâti circonvoisin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul – jardinet (art.3) en ce que le projet inclut la réalisation d'une construction (portique d'entrée) en zone de recul ;

Considérant que cette construction, qui fait montre de recherche esthétique, vient marquer l'entrée par 2 pilastres supportant un cadre en porte-à-faux sur environ 4,85m de profondeur ;

Considérant que ce cadre sera ouvert en partie sur son côté gauche et que sa toiture en pente allège son impact volumétrique ;

Considérant que l'immeuble voisin de droite dispose d'un ouvrage similaire en zone de recul ;

Considérant que cet élément permet de marquer l'entrée principale de cet immeuble de presque 20m de large ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul – jardinet (art.3) liées au portique d'entrée sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul – jardinet et Clôtures et avant-corps (art.3 et 4) en ce que la demande porte sur la mise en conformité de la réalisation de 3 emplacements de stationnement et à la suppression des zones plantées et des murets de clôture à l'alignement ;

Considérant que ces emplacements sont vraisemblablement utilisés depuis la construction du bien en 1954 ;

Considérant que l'aménagement actuel découle de modifications effectuées en 1991 (suppression du garage du rez-de-chaussée) et d'une autorisation du collège pour la création d'un accès PMR à l'immeuble, en 1996 ;

Considérant qu'ils permettent de compter 3 emplacements supplémentaires pour les 3 logements à créer ;

Considérant cependant que cette zone est presque entièrement dallée ; qu'un revêtement perméable et quelques zones plantées en pleine terre permettraient une amélioration de son aménagement paysager ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul – jardinet et clôtures et avant-corps (art.3 et 4) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **corriger les superficies planchers renseignées dans le formulaire de demande en fonction de ce qui est représenté dans les plans**
- **supprimer l'isolation extérieure des murs-pignons sur les plans ou fournir l'accord des propriétaires voisins**
- **indiquer le matériau du garde-corps prévu devant le châssis de la « boîte »**
- **prévoir une allège ou garde-corps en partie droite du bow-window**
- **améliorer l'aménagement paysager de la zone de recul au niveau des emplacements de stationnement par la pose d'un revêtement perméable et la création de quelques zones plantées en pleine terre**
- **corriger la numérotation des plans**
- **prévoir une toiture verte semi-intensive en toiture avant du 5^{ème} étage et une toiture verte extensive en toiture du 6^{ème} et les indiquer sur les plans et dans le formulaire de demande**

Avis minoritaire (BDU-DMS) complémentaire :

Considérant qu'un jardinet en zone de recul participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que le maintien de 3 emplacements de parking (non couverts par un permis d'urbanisme) contrevient au bon aménagement des lieux et est contraire à la réglementation en la matière ;

Considérant en outre que la suppression des emplacements permet de recréer un ou deux emplacements en voirie ;

Avis favorable à la condition supplémentaire suivante :

Supprimer les emplacements de stationnement en zone de recul au profit du réaménagement d'un jardinet planté en pleine terre clôturé à l'alignement

Vu l'avis non unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

4e. OBJET

Dossier 17180 - Demande de la S.P.R.L. BIBLIMMO pour mettre en conformité un immeuble mixte (aménagement d'un 3^{ème} logement dans les combles, construction de 2 lucarnes, garages), avenue Jean Van Horenbeeck 82

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

DESCRIPTION : mettre en conformité un immeuble mixte (aménagement d'un 3^{ème} logement dans les combles, construction de deux lucarnes, garages)

ENQUETE : du 18/04/2019 au 02/05/2019. 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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur GHAILANI, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un immeuble mixte (aménagement d'un 3^{ème} logement dans les combles, construction de 2 lucarnes, garages) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/04/2019 au 02/05/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- l'aménagement d'un logement dans les combles
- la construction de 2 lucarnes (toiture avant et arrière)
- les modifications apportées aux garages

Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'aménagement d'un logement 1 chambre en toiture de l'immeuble ;

Considérant que cet appartement est entièrement aménagé sous la toiture de l'immeuble ;

Considérant que la pente à 45° de cette toiture ne laisse que peu de surface disposant d'une hauteur sous plafond supérieure à 2,30m, malgré la construction des lucarnes, celles-ci étant de dimensions relativement réduites ;

Considérant qu'il apparaît, à l'analyse des plans joints à la demande, que ce logement ne répond pas aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (Titre II, art.3) en ce que ni la chambre (12,9m²) ni le séjour (25,3 m²) ne disposent des superficies minimales (respectivement 14 et 28m²) ;

Considérant que cet aménagement déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre I, art.4) en ce que moins de la moitié de la superficie de plancher des pièces de vie dispose d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,30m et d'éclairage naturel (titre I, art.10) en ce que celui-ci est inférieur à 1/5ème de la superficie plancher des pièces de vie ;

Considérant qu'au vu des nombreuses dérogations aux normes d'habitabilité des logements, cet aménagement ne reflète pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant également que ce logement supplémentaire porte à 4 le nombre d'unités dans l'immeuble (3 logements et 1 commerce au rez) ;

Considérant que le bâtiment ne dispose d'aucun local commun (local poubelles, poussettes, vélos) ni de caves ou espaces de rangements privatifs pour les logements ;

Considérant que la demande traduit donc une surdensification de l'immeuble ;

Considérant que les lucarnes réalisées sans autorisation en toitures respectent les dispositions du règlement régional d'urbanisme et s'intègrent discrètement au bâti ;

Considérant que l'annexion des combles à l'appartement du 3ème étage permettrait de conserver le nombre de logements autorisés et de réaliser un logement plus spacieux en duplex ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (Titre II, art.3), de hauteur sous plafond (titre I, art.4) et d'éclairage naturel (titre I, art.10) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que le volume du double garage construit dépasse le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant que le dossier a dès lors 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 garage n'a pas été construit conformément au permis délivré pour sa construction en 1977 ;

Considérant néanmoins que cet agrandissement est minime ; qu'il ne modifie que légèrement la largeur (70cm) et la hauteur (30cm) de la construction ;

Considérant qu'une zone de jardin confortable est maintenue ;

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 ;

Avis favorable à la condition suivante :

- supprimer le logement entièrement aménagé dans les combles en annexant éventuellement le grenier ou en le transformant en pièces de vie conformes aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme à l'appartement du 3^{ème} étage

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

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

5e. OBJET

Dossier 17258 - Demande de Madame JADOT pour remplacer les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale, Avenue du Kouter 5

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

DESCRIPTION : remplacer les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame Dominique JADOT, la demanderesse

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 remplacer les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur le remplacement :

- **au rez-de-chaussée : du châssis en bois peint en blanc par des menuiseries en bois peint en blanc par un châssis en PVC de teinte blanche,**
- **aux étages : des châssis en PVC de teinte blanche par des menuiseries en bois peint en blanc ;**

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique et acoustique du logement unifamilial ;

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 châssis existants de fait ont été changés sans l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable ;

Considérant dès lors la suppression d'une situation infractionnelle ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en date du 4 juillet 2017 (P.U. n° 16716) ;

Considérant que ce permis, prévoyant de placer des nouveaux châssis qui présentaient des divisions similaires à celles d'origine, n'a pas été mis en œuvre ;

Considérant que la demanderesse voudrait revenir à une situation plus valorisante pour son bien ;

Considérant que, par rapport au dernier permis d'urbanisme délivré, la division des châssis de la travée d'entrée a été supprimée (imposte comprise) ;

Considérant que la nouvelle division de ces châssis simplifie l'expression architecturale de la façade ;

Considérant que cette suppression s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant que les châssis à divisions tripartites présentent des faux-cadres pour les parties non ouvrantes, comme demandé au dernier permis d'urbanisme délivré ;

Considérant dès lors que ces châssis projetés, mettent en valeur les qualités architecturales de cette maison des années 1920 ;

Considérant également que les petits bois des impostes participent à l'embellissement de la façade ;

Considérant que ces remplacements mettent en valeur les caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que l'évacuation des eaux des nouveaux châssis n'est pas visible et qu'il n'y a pas d'aérateur ;

Considérant que la demanderesse a déclaré en séance, que les châssis et porte projetés seraient en bois ;

Considérant que ce matériau participe à la mise en valeur des caractéristiques urbanistiques du bien d'office repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Avis favorable à condition d'adapter la légende aux déclarations de la demanderesse faites en séance.

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

6e. OBJET

Dossier 17265 - Demande de Madame HERBINIAUX pour mettre en conformité le remplacement des menuiseries d'une maison unifamiliale, Rue du Villageois 76

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

DESCRIPTION : mettre en conformité le remplacement des menuiseries d'une maison unifamiliale

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIF : - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Madame Myriam HERBINIAUX, la demanderesse

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 le remplacement des menuiseries d'une maison unifamiliale ;

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

- des châssis en bois peint en blanc par des menuiseries en PVC de teinte blanche en façades avant et latérale,
- de la porte d'entrée en bois peint en blanc par une porte en PVC de teinte blanche,
- de la porte de garage en bois peint en blanc par une porte en PVC de teinte blanche ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique et acoustique du logement unifamilial ;

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 division des châssis du rez-de-chaussée a été modifiée de 2 parties asymétriques à une division tripartite symétrique ;

Considérant que les divisions des châssis du 1^{er} étage ont été maintenues ;

Considérant que l'évacuation des eaux des nouveaux châssis n'est pas visible et qu'il n'y a pas d'aérateur ;

Considérant que le modèle de la porte d'entrée a été modifié ;

Considérant que les parties en vitrage translucide sur les côtés de la porte panneautée sont maintenues, en vue d'assurer un bon éclairage naturel du hall d'entrée ;

Considérant que la porte de garage basculante a été remplacée par une porte sectionnelle de même teinte ;

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

Considérant que la zone de recul a été, au fil du temps, complètement dallée ;

Considérant que les demandeurs ont remis en état cette zone de recul en recréant une zone plantée entre la porte d'entrée du voisin et celle du bien ainsi qu'entre la porte d'entrée et la porte de garage ;

Considérant toutefois que la zone de recul doit être clôturée à l'alignement par un muret bas, formant soubassement, en application des prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (art. 4) ;

Considérant que la demanderesse a déclaré, en séance de la commission de concertation, qu'elle pouvait réaliser cette clôture à rue et planter une haie le long de la limite mitoyenne de droite en vue d'augmenter les plantations du jardinet à rue ;

Avis favorable à condition de clôturer la zone de recul à rue (muret bas d'une hauteur comprise entre 20 et 50 cm) en dehors des accès au bien et de planter une haie le long de la limite mitoyenne de droite.

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

7e. OBJET

Dossier 17262 - Demande de Monsieur VERSTRAETE pour mettre en conformité un immeuble de logements (changement de destination de garages en équipements et aménagement d'une terrasse), Avenue des Héros 25

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

DESCRIPTION : mettre en conformité un immeuble de logements (changement de destination de garages en équipements et aménagement d'une terrasse)

ENQUETE : Du 18/04/2019 au 02/05/2019, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement :

- l'aménagement de la terrasse, la haie existante constituant une protection visuelle qu'il est demandé de conserver, en vue de ne pas porter atteinte à l'intimité des voisins du n° 27,
- la demande de conserver une protection visuelle pour la passerelle conservant l'intimité des voisins (protection végétale, comme existante actuellement), d'une hauteur de 1,80 m au-dessus du sol de la terrasse.

MOTIFS :

- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application des prescriptions générales 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et 0.12. (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) du PRAS

AUDITION : Monsieur Nathan VERSTRAETE, le demandeur.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un immeuble de logements (changement de destination de garages en équipements et aménagement d'une terrasse);

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

- du changement de destination des garages en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) avec adaptation de la façade avant en conséquence,
- de la construction d'une terrasse et d'une plateforme en façade avant reliant la cuisine à celle-ci aménagée en partie gauche du 1^{er} étage,
- de la mise en peinture en blanc des façades de la maison ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18 avril 2019 au 2 mai 2019 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'aménagement de la terrasse qui engendre des vues non conformes sur la propriété voisine (n°27) dont la protection visuelle apportée par les plantations non persistantes n'est pas suffisante ;

Considérant qu'une demande similaire portant sur le remplacement de la porte de garage par un châssis et la construction d'un escalier d'accès au jardin depuis le 1^{er} étage a été refusée par le Collège en 1973 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse existante de fait à l'arrière du 1^{er} étage dépasse le profil de la construction voisine ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une terrasse avec escalier d'accès au jardin en partie latérale droite du bien ; que celle-ci apparaît sur les photographies aériennes de 1996 ;

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 qu'elle se développe sur toute la largeur de la façade latérale gauche, soit 7,30 m, et sur une profondeur de 1,63 m ; que l'escalier d'accès au jardin, parallèle à la façade, présente une profondeur de 85 cm ;

Considérant qu'elle présente des dimensions s'intégrant aux caractéristiques urbanistiques de l'immeuble de logements ;

Considérant également que cette terrasse n'est que peu visible depuis l'espace public (uniquement sa profondeur) ;

Considérant toutefois qu'elle engendre des vues non conformes au code civil vers la propriété voisine (n°4 de la rue Alexis Willem) ; qu'un brise-vues de 1,60 m est placé en bord de terrasse ;

Considérant qu'il y a lieu de placer un brise-vues de minimum 1,80 m de hauteur à 15 cm de l'axe mitoyen ; qu'un bac à plantes fixe de 60 cm de cotés doit également être placé dans le coin de la terrasse afin de supprimer toutes vues obliques vers la propriété voisine ;

Considérant qu'elle permet un accès extérieur directement depuis l'appartement du 1^{er} étage ; qu'elle n'avait précédemment fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant néanmoins que l'accès à cette terrasse n'est possible qu'en traversant les deux chambres du logement ;

Considérant que la demande vise dès lors à construire une passerelle d'accès vers la terrasse depuis le balcon existant donnant sur la cuisine et la pièce de vie principale ;

Considérant que cette passerelle se développe en façade avant sur une longueur de 8,81 m ; qu'elle est en débord de la façade avant de 98 cm ;

Considérant que les garde-corps de cette passerelle, ainsi que celui du balcon au 2^{ème} étage sont prévus en bois de ton beige ;

Considérant que les autres garde-corps de l'immeuble (balcons et terrasse, respectivement en façade latérale droite et gauche) sont maintenus en matériaux métalliques de ton blanc ;

Considérant dès lors que les matériaux pour les garde-corps en façade avant s'intègrent peu aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant également que la demande porte sur la mise en peinture en blanc de l'ensemble des façades de la maison ; que les linteaux, éléments cimentés et de couleurs bleu, sont également peints en blanc ;

Considérant que la maison présente une typologie des années 1950, dont la valeur patrimoniale est historique, stylistique et esthétique ;

Considérant que les façades ont conservé leurs matériaux d'origine, ainsi que leurs revêtements d'origine (mosaïque bleu vif, soubassement et rez-de-chaussée en moellons irrégulier, balustrades, linteaux cimentés de couleur bleue, etc.) ;

Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu de prévoir le placement de garde-corps se rapprochant davantage des caractéristiques des garde-corps actuels ; que les briques de façade non peintes, la teinte des linteaux et des balcons devraient également être conservés dans l'esprit d'origine du bien ;

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

Considérant que des caissons à volets ont été placés au niveau des baies du rez-de-chaussée ; que ceux-ci ne figurent pas sur les élévations projetées ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que ceux-ci peuvent être démontés ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la suppression d'un garage en partie droite du rez-de-chaussée et sa transformation en un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) ; qu'il est également prévu de transformer le deuxième garage de la même manière de sorte à créer un deuxième cabinet médical ;

Considérant que cette suppression de garage a été refusée par le Collège en 1973 pour le garage en partie droite du rez-de-chaussée ; que la modification a cependant été réalisée ;

Considérant que chaque cabinet médical présente une superficie d'environ 20 m² ; que ces nouveaux locaux bénéficieront d'un apport de lumière via les baies existantes en façades latérales et par les nouvelles baies installées en lieu et place des portes de garage ;

Considérant qu'ils sont séparés entre eux par un hall et par la salle d'attente ; que l'accès à ces espaces se fait par la porte d'entrée existante ;

Considérant que ces cabinets médicaux sont accessoires au logement du 1^{er} étage et seront utilisés par les occupants de l'immeuble ;

Considérant en outre qu'un accès au jardin depuis l'appartement du 1^{er} étage est permis via l'escalier existant de fait depuis la terrasse construite en façade latérale droite ;

Considérant que le projet respecte les conditions de la prescription 0.12, 4^o du plan régional d'affectation du sol qui permet d'autoriser la modification totale de la destination d'un logement pour permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public (cabinet médical) ;

Considérant qu'un cabinet médical est une activité compatible avec le logement ;

Considérant dès lors que la continuité du logement est assurée, conformément à la prescription 2.5.4^o du PRAS ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité le remplacement des portes de garages par des châssis fixes en PVC de ton blanc à division bipartite asymétrique ;

Considérant que l'ensemble des châssis des étages sont également en PVC de ton blanc;

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

Considérant néanmoins que la suppression du deuxième garage et la modification de la destination du rez-de-chaussée doit s'accompagner d'une replantation de la zone de recul ;

Considérant en outre que le maintien de zones de recul et de retrait latéral plantées participe à l'embellissement de l'espace public et donc au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revenir à un aménagement paysager de qualité respectant l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme ainsi que les articles 3 et 4 du règlement communal sur les bâtisses en continuant le muret existant et en replantant une haie à l'alignement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- placer un brise vues de minimum 1,80 m de hauteur à 15 cm de l'axe mitoyen ainsi qu'un bac à plantes fixe de 60 cm de cotés en bord droit de terrasse afin de supprimer les vues non conformes vers la propriété voisine ;
- prévoir le placement de garde-corps se rapprochant davantage des caractéristiques des garde-corps actuels (barreaux métalliques blanc),
- ne pas peindre les briques de façade, conserver une teinte pour les linteaux et les balcons,
- conserver, si possible, les mosaïques des balcons ou les remplacer par de l'émail ou de la pâte de verre au besoin,
- supprimer les volets existants de fait au rez-de-chaussée,
- supprimer le chemin carrossable dallé en zone de recul devant la porte de garage, proposer un aménagement planté de cette zone,
- clôturer la zone de recul à l'alignement, conformément à l'article 4 du règlement communal sur les bâtisses (prolonger le soubassement et la haie existants),
- représenter l'aménagement paysager planté de la zone de recul sur les plans.

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

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

8e. OBJET

Dossier 17157 - Demande de ENTREPRISE JACQUES DELENS S.A. Monsieur MAGERAT pour démolir un hangar, construire un immeuble de 6 logements et abattre 1 arbre, Avenue Pré des Agneaux 67

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et dans le périmètre de protection du bien classé les cités-jardins « Le Logis » - « Floréal » classées comme ensemble par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 février 2001

DESCRIPTION : démolir un hangar, construire un immeuble de six logements et abattre un arbre

ENQUETE : du 18 avril 2019 au 02 mai 2019. Huit lettres de réclamation nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- les impacts constructifs sur la propriété voisine de gauche (construction d'un mur de quatre étages et prolongation du mur du parking tout le long de la parcelle) : perte de lumière, effet d'écrasement, rupture du front bâti arrière homogène aujourd'hui, suppression du talus arboré
- l'absence d'étude d'ensoleillement dans les documents joints à la demande
- la trop forte densité du projet et les dérogations y liées par manque d'intégration du projet au bâti existant
- l'impact renforcé du projet de par sa situation, en surplomb du terrain voisin
- l'emprise excessive du parking sur la profondeur de parcelle qui ne permet pas de retrouver 50% de surface perméable en zone de cours et jardins et l'atteinte en intérieur d'îlot, non justifiée, qu'elle engendre
- le fait que les modifications proposées sont insuffisantes et ne permettent pas de remédier aux griefs soulevés dans l'avis de la commission de concertation précédente
- l'esthétique de la façade avant qui ne respecte ni les caractéristiques des constructions voisines ni celles du quartier historique du Floréal (lucarnes énormes, balcons en saillie de la façade)
- le croisement des voitures dans la rue, possible aujourd'hui grâce à l'espace dégagé devant la parcelle, qui deviendra impossible par la réalisation du projet et la demande d'analyser la possibilité de mettre la rue à sens unique
- la difficulté d'accès au niveau du sous-sol par une rampe débouchant sur le trottoir
- le fait que la construction de 2 ou 3 maisons unifamiliales permettrait de respecter le règlement régional d'urbanisme et de respecter la typologie du quartier tout en mettant fin à un héritage du passé qui ne s'inscrit ni dans le cadre des normes actuelles ni dans la typologie des constructions existantes

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture- hauteur - lucarnes) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de la prescription générale 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et de la prescription particulière 21. (modification visible depuis les espaces publics) du PRAS
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

AUDITION : Monsieur COUVREUR, le demandeur, Madame BAUGNIET, représentant le demandeur, Madame LECLOUX, l'architecte, Monsieur DE MUYNCK, conseiller juridique du demandeur et les réclamants : Madame MICHA, Madame SCALA et son conseil,

Maître VAN der KINDERE, Madame DEGRAVE, Madame SCALA et Monsieur SCALA.

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

Considérant qu'une première version du projet (indice I), ayant pour objet la démolition d'un hangar, la construction d'un immeuble de sept logements et l'abattage d'un arbre, a été soumise à l'enquête publique du 03 janvier 2019 au 17 janvier 2019 ;

Considérant que la commission de concertation du 31 janvier 2019 a émis un avis défavorable sur cette demande ;

Considérant que le demandeur a déposé, en date du 8 mars 2019, à son initiative et en application de l'art.126/1 du CoBAT, une version adaptée (indice II) du projet en vue de répondre aux remarques évoquées en commission ;

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 que le bien se situe dans le périmètre de protection du bien classé les cités-jardins « Le Logis » - « Floréal » classées comme ensemble par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/02/2001 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir un hangar, construire un immeuble de six logements et abattre un arbre ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18 avril 2019 au 02 mai 2019 et que huit lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- les impacts constructifs sur la propriété voisine de gauche (construction d'un mur de quatre étages et prolongation du mur du parking tout le long de la parcelle) : perte de lumière, effet d'écrasement, rupture du front bâti arrière homogène aujourd'hui, suppression du talus arboré
- l'absence d'étude d'ensevelissement dans les documents joints à la demande
- la trop forte densité du projet et les dérogations y liées par manque d'intégration du projet au bâti existant
- l'impact renforcé du projet de par sa situation, en surplomb du terrain voisin
- l'emprise excessive du parking sur la profondeur de parcelle qui ne permet pas de retrouver 50% de surface perméable en zone de cours et jardins et l'atteinte en intérieur d'îlot, non justifiée, qu'elle engendre
- le fait que les modifications proposées sont insuffisantes et ne permettent pas de remédier aux griefs soulevés dans l'avis de la commission de concertation précédente
- l'esthétique de la façade avant qui ne respecte ni les caractéristiques des constructions voisines ni celles du quartier historique du Floréal (lucarnes énormes, balcons en saillie de la façade)
- le croisement des voitures dans la rue, possible aujourd'hui grâce à l'espace dégagé devant la parcelle, qui deviendra impossible par la réalisation du projet et la demande d'analyser la possibilité de mettre la rue à sens unique
- la difficulté d'accès au niveau du sous-sol par une rampe débouchant sur le trottoir
- le fait que la construction de 2 ou 3 maisons unifamiliales permettrait de respecter le règlement régional d'urbanisme et de respecter la typologie du

quartier tout en mettant fin à un héritage du passé qui ne s'inscrit ni dans le cadre des normes actuelles ni dans la typologie des constructions existantes

Considérant que la parcelle est actuellement occupée par un hangar de 100m² situé en fond de parcelle, le long de la limite mitoyenne de droite et, sur le reste de la parcelle, hormis le talus planté situé le long de la limite mitoyenne de gauche, une zone d'entreposage imperméable (parking à ciel ouvert) pour l'entreprise de déménagements et transports qui a occupé le bien jusqu'à récemment ;

Considérant que ces aménagements seraient démolis au profit de la construction, à l'alignement, d'un immeuble de six logements ;

Considérant que le projet viendrait refermer une dent creuse ;

Considérant que le programme de l'immeuble est réparti comme suit :

- **au niveau du sous-sol, par rapport au niveau de la rue : 7 emplacements de stationnement, un local vélos de 13 emplacements, les locaux techniques et communs ainsi que les caves**
- **au rez-de-chaussée : le hall d'entrée, un appartement 2 chambres et un 1 chambre, ainsi que la rampe d'accès vers le niveau de parkings**
- **au 1^{er} étage : 2 appartements 2 chambres avec balcons à l'avant**
- **aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : 2 appartements (duplex) 3 chambres avec balcons à l'avant**

Considérant la particularité de cette parcelle de 18m de large, dont le niveau du sol a été modifié et remblayé en partie afin de prolonger le niveau du trottoir jusqu'en fond de parcelle ;

Considérant que le niveau actuel du sol se situe un niveau plus haut que celui des jardins voisins ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art.4) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) en ce que la profondeur projetée du niveau du sous-sol ne permet pas de maintenir une surface perméable d'au moins 50% de la surface de la zone de cours et jardins ;

Considérant dès lors que le projet porte atteinte à l'intérieur d'ilot, en contradiction avec la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le niveau de parking de 368m² vient occuper la quasi-totalité de la parcelle hormis une bande résiduelle de 3,70m de profondeur, en fond de parcelle ;

Considérant qu'un recul du mur latéral du parking par rapport à la limite mitoyenne a été prévu sur 1m, ainsi qu'une pente permettant de réduire la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant néanmoins qu'une grande partie du niveau du parking projeté se trouve partiellement hors-sol ;

Considérant que la rampe d'accès à ce sous-sol depuis la rue est implantée le long de la mitoyenneté, adossée à la construction voisine de droite ; qu'elle se prolonge 10m au-delà de la profondeur de cette construction ;

Considérant que la rampe d'accès au sous-sol engendre elle aussi la création d'un volume partiellement hors-sol ; que celui-ci est recouvert d'une couche de terre mais que son épaisseur (15cm) est minime ;

Considérant que, le niveau du terrain voisin de droite, à l'arrière de la parcelle, étant un étage plus bas que celui du projet, une rehausse triangulaire du mur mitoyen de

droite sur une profondeur d'environ 10m est également nécessaire pour réaliser la couverture de ladite rampe ;

Considérant de plus que la construction de ce sous-sol engendre une rehausse du mur mitoyen de gauche sur une hauteur variant de 1m à 1,35m et une profondeur de 14,60m ;

Considérant que, malgré la couche de terre arable de 60cm prévue sur la toiture du sous-sol, le taux d'imperméabilisation du projet atteint 82 %, ce qui est excessif ;

Considérant que la demande déroge également 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 les profils des constructions projetées aux rez, 1^{er} et 2^{ème} étages dépassent les profils des deux constructions mitoyennes ;

Considérant en effet qu'au rez-de-chaussée, la profondeur de l'étage est portée à 11,10m au centre de l'immeuble ; qu'au niveau des limites mitoyennes, celle-ci est réduite à 10,25m sur 3,23m de largeur ;

Considérant que, malgré ces reculs latéraux, la profondeur de l'immeuble reste en dérogation (1,90m) par rapport à la construction mitoyenne la plus profonde (construction voisine de droite) au rez-de-chaussée et d'1m au 2^{ème} étage ;

Considérant que le projet engendre également une rehausse, en profondeur, du mur mitoyen de droite d'1m au niveau du 2^{ème} étage, ainsi qu'une rehausse triangulaire au niveau de la toiture ;

Considérant que des rehausses du mur mitoyen de droite sont également nécessaires au niveau du rez-de-chaussée jusqu'au 2^{ème} étage, soit sur plus de 8m de hauteur et sur une profondeur de 2,25m, ainsi que deux rehausses triangulaires au niveau de la toiture ;

Considérant que l'alignement des façades arrières des constructions de la rue est cohérent et que les profondeurs des immeubles varient entre 8 et 10m aux étages et ponctuellement jusqu'à 11m au rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que la profondeur proposée est disproportionnée au regard des gabarits des immeubles de cette portion de la rue et engendre des rehausses excessives des murs mitoyens ;

Considérant qu'au troisième étage, le projet prévoit l'aménagement, sous la toiture, des séjours (salon, cuisine et salle à manger) des deux duplex 3 chambres ;

Considérant que cet aménagement a pour conséquence, afin d'améliorer l'habitabilité de cet étage sous toiture, la création d'importantes lucarnes en toiture avant et arrière ;

Considérant que les lucarnes arrières dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art.6) en ce que leur hauteur dépasse 2m ;

Considérant que les lucarnes présentent des dimensions excessives par rapport au bâti dans lequel elles s'inscrivent (toitures à double pente d'une largeur moyenne de 6m) ;

Considérant de plus que le parement en briques des lucarnes leur confère un aspect massif ;

Considérant qu'elles s'apparentent davantage à un étage supplémentaire qu'à des éléments de toiture ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture-hauteur et lucarnes (titre I, art. 6) ainsi que de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) contreviennent au bon aménagement des lieux et ne sont donc pas acceptables ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble situé dans la zone de protection d'un bien classé, en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant la présence, en face du terrain du projet, de la cité Jardin Le Logis, ensemble classé ;

Considérant la typologie du bâti de cette portion de l'avenue du Pré des Agneaux, composé de maisons unifamiliales ;

Considérant que le projet ne constitue pas une amélioration en terme de végétation alors que la fonction de logement remplace une série de hangars situés en fond de parcelle, à usage industriel ;

Considérant la lourdeur des lucarnes projetées en façade avant et la densité du projet (six appartements) ;

Considérant le manque d'intégration du projet au patrimoine existant, en termes de vocabulaire architectural et de matériaux ;

Considérant la grande valeur architecturale de l'ensemble classé du Logis – Floréal, il convient que le bâti en bordure de l'ensemble présente une cohérence d'ensemble telle qu'accomplie pour l'ensemble classé ;

Considérant que le projet ne répond pas à cette valeur de cohérence dans l'avenue du Pré des Agneaux ;

Considérant que seul un côté de la rue est bâti, ce qui implique une présence singulière au bâti existant et qu'un dialogue avec celui-ci et le projet n'est pas assez accompli ;

Considérant l'approche paysagère qui préside à l'ensemble classé, le projet ne propose pas d'agrémenter ce paysage avec des arbres et une qualité de végétation favorable à la diversité ;

Considérant que la typologie d'immeubles à appartements telle que présentée dans son langage architectural ne s'intègre pas avec les qualités d'intimité et de pittoresque telles qu'elles existent aux abords du projet ;

Considérant que les volumes des dispositifs de gestion de l'eau sont insuffisants ;

Considérant qu'il y a lieu de privilégier des noues infiltrantes plutôt qu'un bassin d'orage classique ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir la gestion de l'eau pluviale sur le site en concertation avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement ;

Considérant par conséquent que le projet trop dense ne présente pas une bonne intégration dans son environnement et serait de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que le nombre et l'ampleur des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme qui en découlent sont trop importants ;

Vu l'avis de la CRMS sur la demande ;

Avis défavorable.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus et le permis doit être refusé.

9e. OBJET

Dossier 17259 - Demande de Monsieur LAMBLOT pour rénover et agrandir une maison unifamiliale, rue Henri Ver Eycken 1

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** rénover et agrandir une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 18 avril 2019 au 2 mai 2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux articles 3 (implantation de la construction – façade latérale), 6 (toiture - hauteur- lucarnes) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) du titre I du RRU
 - dérogations aux articles 2 (abri de jardin) et 5 (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures) du Règlement Communal sur les Bâtisses
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 rénover et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la construction d'une lucarne en toiture arrière,
- le remplacement des menuiseries en façade avant,
- la construction d'un abri vélos en zone de retrait latéral,
- la rehausse du muret d'alignement à une hauteur de 40 cm ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18 avril 2019 au 2 mai 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les archives communales ne comportent aucun plan pour la construction du bien (PU n°2625 octroyé en 1929) ;

Considérant que le bien soumis à la demande est une maison unifamiliale 3 façades proche d'un angle ; que l'accès aux parcelles voisines se fait via la chaussée de Wavre ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande est située en fond de jardin des maison de la chaussée de Wavre ; que les constructions voisines les plus proches sont donc des abris de jardin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse en hauteur celle de la construction mitoyenne (de gauche, n°3) ;

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 l'extension projetée s'aligne en profondeur à la construction voisine de gauche ; qu'elle atteint une profondeur de 4,81 m ;

Considérant que l'extension projetée est largement vitrée en sa partie droite ; qu'elle permet l'ajout d'une pièce de vie supplémentaire de 18 m² largement ouverte sur l'extérieur (terrasse et jardin) ;

Considérant qu'un bardage en bois à claire-voie est apposé sur les façades de l'extension ; qu'une terrasse en bois est aménagée à l'arrière de cette extension sur une profondeur de 3,43 m terminée par un escalier à trois marches ;

Considérant qu'un recul de 2,50 m est observé par rapport à la limite mitoyenne de droite (vers les n°1953 et 1955 de la chaussée de Wavre) ;

Considérant en outre qu'un jardin d'environ 9,50 m de long est maintenu au-delà de la terrasse projetée ;

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 demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les dimensions de la lucarne projetée en toiture arrière sont supérieures à celles autorisées par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne projetée se développe sur une hauteur de 3,05 m et une largeur de 4,79 m ;

Considérant qu'elle est implantée sur la limite mitoyenne de gauche ; qu'elle est en débord de 35 cm par rapport au plan de la façade arrière et se développe 50 cm sous le niveau de la corniche existante ;

Considérant qu'elle engendre une interruption de la corniche, élément esthétique essentiel de la façade ; qu'elle peut dès lors être considérée comme une rehausse de façade ;

Considérant que la baie de fenêtre prévue pour cette lucarne est implantée à environ 1 m de l'axe mitoyen, en respect des dispositions du code civil en matière de vues obliques ;

Considérant que cette lucarne vise à aménager les combles en deux nouvelles chambres d'environ 10m² et 14 m² et une salle de douche (5,2 m²) ;

Considérant que la hauteur sous plafond sous la lucarne atteint 2,50 m ;

Considérant que cette lucarne, de part ces dimensions et son implantation en toiture, engendre un impact visuel excessif depuis les parcelles voisines ;

Considérant qu'afin de diminuer son impact visuel depuis l'intérieur d'îlot, il y aurait lieu de prévoir le maintien de la corniche existante, un recul de la lucarne par rapport au plan de la façade ainsi qu'une limitation de sa hauteur à maximum 2 m ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade latérale (titre I, art. 3) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la demande prévoit d'isoler la façade arrière, le pignon latéral et la toiture par l'extérieur ;

Considérant qu'un complexe isolant est apposé en façades arrière et latérale ; qu'il se compose d'un crépis de couleur blanche sur isolant d'une épaisseur de 16 cm ;

Considérant qu'un recul de minimum 1,25 m est maintenu pour le passage en zone de retrait latéral ; que celui-ci est suffisant ;

Considérant néanmoins que la demande prévoit d'isoler l'extérieur de la joue gauche de la lucarne ; que cette isolation est en surplomb de la propriété voisine (n°3) ;

Considérant que cette isolation ne peut être réalisée sans l'obtention préalable d'un accord enregistré des propriétaires de la parcelle voisine ;

Considérant que la toiture est également isolée par l'extérieur rehaussant le faîte de la toiture de 28 cm ; qu'il dépasse dès lors la hauteur du faîte de la construction mitoyenne de 29 cm ;

Considérant que cette rehausse est limitée ; qu'elle est peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'isolation des façades et de la toiture ne sont dès lors pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinages ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade latérale (titre I, art. 3) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) sont minimes et acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce que la demande vise également à construire un abri vélos en zone de retrait latéral ;

Considérant que cet abri est construit contre le garage existant sur la parcelle de la chaussée de Wavre 1955 ; qu'il est visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il se développe sur une largeur de 75 cm et une profondeur de 4,75 m ; que l'accès à cet abri est possible via une porte coulissante ;

Considérant que le passage en zone de retrait latéral est réduit à une largeur de 90 cm ; que celui-ci est suffisant ;

Considérant qu'il s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant que les matériaux pour cet abri de jardin ne sont pas indiqués ; qu'il y a lieu de les préciser sur les plans et les élévations ;

Considérant qu'il existe une discordance entre le plan cadastral et les limites de propriété renseignées sur les plans annexés à la demande ; qu'il y a dès lors lieu d'en préciser leurs tracés ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

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 menuiseries en façade avant sont remplacées ; que la demande ne précise néanmoins pas les matériaux de ceux-ci ;

Considérant qu'il y aurait lieu de préciser ceux-ci sur les élévations ;

Considérant qu'un muret d'environ 40 cm est construit à l'alignement conformément au règlement communal sur les bâtisses en la matière ;

Considérant que la proposition PEB est manquante ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir le maintien de la corniche existante en prévoyant un recul de la lucarne par rapport au plan de la façade et conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme,
- préciser la limite mitoyenne réelle vers les fonds de jardin de la chaussée de Wavre,
- préciser les matériaux de l'abri vélo projeté,
- préciser les matériaux et la couleur de façades et des menuiseries sur les élévations,
- fournir une proposition PEB.

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'implantation de la construction – façade latérale (titre I, art. 3), de toiture - hauteur (titre I, art. 6) et d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) 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 - lucarnes (titre I, art. 6) est, quant à elle, refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

10e. OBJET

Dossier 17263 - Demande de Monsieur d'ANSEMBOURG pour construire une piscine extérieure, Avenue Cardinal Micara 77

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

DESCRIPTION : construire une piscine extérieure

ENQUETE : du 18/04/2019 au 02/05/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : -application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur Guillaume d'ANSEMBOURG, le demandeur

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine privée extérieure ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18 avril 2019 au 2 mai 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le demande porte sur la construction d'une piscine extérieure en zone de cours et jardins ;

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 piscine est implantée à minimum 3 m des limites mitoyennes et à environ 6 m du bâtiment principal ;

Considérant que la piscine aura des dimensions modestes (11,75 m x 4,70 m, soit 40 m²) ;

Considérant que les dimensions importantes ainsi que la situation de la propriété permettent les agencements envisagés ;

Considérant la superficie importante de la parcelle (1573 m²) et sa faible imperméabilisation (27%) ;

Considérant que les équipements techniques (pompes à chaleur, filtres, etc.) sont regroupés dans un cabanon technique existant situé en fond de parcelle (vers les limites de propriétés du n°79 de l'avenue Cardinal Micara et du n°10 de l'avenue Victor Tahon) ;

Considérant que le faîte de ce cabanon atteint une hauteur de 2,30 m et occupe une superficie de 5 m² ; qu'il est entouré de hautes haies ;

Considérant, dès lors, qu'il ne sera que peu perceptible et s'intégrera relativement discrètement au jardin ;

Considérant en outre qu'il est situé à une distance de minimum 27 m de la maison voisine la plus proche ; que son implantation par rapport aux limites de propriétés permettra d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage liées aux équipements techniques ;

Considérant en outre que la piscine est un équipement usuel d'une zone d'habitation, que cet équipement n'est pas de nature à mettre en péril les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que ces modifications agrémentent l'usage et le confort du jardin ;
Considérant que le bien se situe à proximité d'une zone Natura 2000 ; qu'il y a donc lieu de veiller à limiter les incidences de la piscine sur ladite zone spéciale de conservation de la nature ;

Avis favorable à condition de prévoir un système de filtration non chloré.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré.

11e.OBJET

Dossier 17087 - Demande de DERBY S.A. pour aménager une terrasse au 4^{ème} étage d'un immeuble de bureaux, chaussée de Wavre 1100

ZONE : au PRAS : zone de forte mixité, zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : aménager une terrasse au 4^{ème} étage d'un immeuble de bureaux

ENQUETE : du 18/04/2019 au 02/05/2019. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- la modification de l'usage de la terrasse de secours en espace de détente et de restauration
- les nuisances sonores liées à cette nouvelle utilisation qui ne seront pas réduites par la pose d'un écran végétal
- la crainte par rapport à l'organisation d'événements « sans dépassement des heures légales », sans que celles-ci soient précisées

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

AUDITION : Monsieur DEBRAY et Monsieur PAKULA, représentants le demandeur et les réclamants : Monsieur DEWULF, pour la copropriété Chasse Royale, Monsieur SPAEY et Monsieur TENSANANI.

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit d'aménager une terrasse au 4^{ème} étage d'un immeuble de bureaux ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18 avril 2019 au 02 mai 2019 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- **la modification de l'usage de la zone d'attente pour le SIAMU en terrasse de détente et de restauration**
- **les nuisances sonores liées à cette nouvelle utilisation qui ne seront pas réduites par la pose d'un écran végétal**
- **la crainte par rapport à l'organisation d'événements « sans dépassement des heures légales », sans que celles-ci soient précisées**

Considérant que la demande porte plus précisément sur l'aménagement d'une terrasse accessible aux employés du bureau situé au 4^{ème} étage de l'immeuble ;

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 terrasse projetée, avec ses garde-corps, engendre le dépassement du gabarit existant autorisé et déjà dérogatoire ;

Considérant que la toiture plate en question sert actuellement, et selon le dernier permis d'urbanisme autorisé et l'avis du SIAMU y lié, de point de rassemblement et d'évacuation en cas d'incendie ;

Considérant que l'espace extérieur n'est accessible qu'au personnel du bureau installé au 4^{ème} étage et depuis le réfectoire d'une capacité d'une cinquantaine de personnes ;

Considérant que l'immeuble fait partie d'un complexe de 5 bâtiments isolés, sur une parcelle importante située entre la chaussée de Wavre et la rue de l'Amblève ;

Considérant que la demande prévoit la pose, sur les côtés Sud et Est de la terrasse, d'écrans visuels végétaux synthétiques à feuillage persistant d'une hauteur d'1,80m ;

Considérant qu'une partie de la terrasse sera couverte par un revêtement en herbe synthétique également ;

Considérant que cet espace extérieur doit participer au maillage vert et améliorer le caractère végétal de l'aménagement en toiture ;

Considérant que la terrasse objet de la demande se situe à plus de 18m de la limite mitoyenne de droite, et à plus de 25m de l'immeuble résidentiel du clos Lucien Outers ;

Considérant que cet immeuble dispose également de terrasses au niveau de son 4^{ème} étage ;

Considérant que le demandeur déclare en séance avoir la volonté de limiter l'utilisation de cette terrasse aux heures de bureau avec un maximum d'occupation entre 12 et 14 heures ;

Considérant que, vu l'implantation de l'immeuble, les distances entre les constructions de l'îlot, et l'utilisation limitée aux heures de bureau, l'impact de cette terrasse sur les qualités résidentielles du voisinage restera acceptable ;

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

Considérant qu'il y a cependant lieu de :

- **s'assurer qu'en dehors des heures d'ouverture des bureaux, le petit mobilier soit rangé quotidiennement à l'intérieur de l'immeuble,**

- s'assurer qu'aucun élément de mobilier quelconque (parasol, chevalet, bac à plantes, végétation, etc.) ne débord de l'emprise de la terrasse, même par un surplomb et qu'ils soient stables (résistance au vent, etc.),
- ne pas prévoir de couvertures fixes de la terrasse, même démontée quotidiennement
- respecter le règlement général de police d'Auderghem, notamment du point de vue de la tranquillité publique

Avis favorable à condition de favoriser la biodiversité en prévoyant des espaces verts qualitatifs et les préciser sur les plans.

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

12e.OBJET

Dossier 17253 - Demande de Monsieur et Madame MOUHIB-DOOMS pour réaliser un étage supplémentaire à toiture plate et construire une extension à l'arrière du bel étage d'une maison unifamiliale, Avenue Daniel Boon 42A

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** réaliser un étage supplémentaire à toiture plate et construire une extension à l'arrière du bel étage d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 18/04/2019 au 02/05/2019. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement le mur mitoyen existant avec la propriété du n°42, qui n'a pas été réalisé à cheval sur la limite mitoyenne et la crainte que cela ne pose problème lors de la construction de l'extension prévue au projet.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur et Madame MOUHIB-DOOMS, les demandeurs et les réclamants : Monsieur DUBOIS et Madame JONCKERS.

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 réaliser un étage supplémentaire à toiture plate et construire une extension à l'arrière du bel étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18 avril 2019 au 02 mai 2019 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le mur mitoyen existant avec la propriété du n°42, qui n'a pas été réalisé à cheval sur la limite mitoyenne et la crainte que cela ne pose problème lors de la construction de l'extension prévue au projet ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du bel-étage (rez-de-jardin)
- la construction d'un étage supplémentaire à toiture plate
- la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant
- la mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du 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 la profondeur de l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3m celle de l'extension la moins profonde (de gauche) ;

Considérant que le dossier a dès lors 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 dérogation ne porte que sur une profondeur de 45cm ;

Considérant également que cette extension, qui vient s'implanter en lieu et place d'une véranda ouverte existante, reprend la profondeur de la construction voisine de droite et s'adosse entièrement à celle-ci ;

Considérant qu'à gauche, il existe déjà un mur de séparation ; que la rehausse de ce mur sera donc limitée ;

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

Considérant néanmoins qu'il apparaît, dans le procès-verbal de mesurage du géomètre André ALLARD, effectué en 1965 et joint à la réclamation que ce mur de séparation n'a pas été érigé conformément au code civil ni au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le plan du rez-de-chaussée indique que le mur mitoyen existant serait doublé par l'intérieur, ce qui déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière murs pignons (art.7) ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses afin de permettre l'utilisation de ce mur pour une éventuelle construction sur la propriété voisine ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de la maison dépasse les deux profils voisins ;

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

Considérant que la toiture à double pente de l'immeuble est remplacée par un 3^{ème} étage à toiture plate afin de permettre l'aménagement de 2 chambres, un bureau et une salle d'eau ;

Considérant que cet étage vient s'implanter entre, à droite, une toiture à double pente mansardée à l'avant et à gauche, un étage à toiture plate similaire à celui sollicité ;

Considérant que l'étage projeté est, hormis les 20 derniers centimètres de sa profondeur, entièrement adossé à la construction voisine de gauche ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur ces 20 cm ;

Considérant l'absence de rehausse du mur mitoyen de gauche ;

Considérant que les rehausses du mur mitoyen de droite sont limitées à des triangles de dimensions relativement réduites ;

Considérant de plus que plusieurs immeubles de cette portion de la rue disposent d'un gabarit similaire ;

Considérant par conséquent que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant cependant que la corniche est maintenue à son niveau actuel ; qu'avec la rehausse, celle-ci se retrouverait entre 2 étages ;

Considérant qu'il y aurait lieu de supprimer celle-ci et de prévoir un bandeau de raccord s'inspirant du dessin de celui des étages inférieurs, en vue de réduire l'impact visuel de l'entablement ;

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) liée à la construction de l'étage à toiture plate sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que les châssis, en façade avant ont été remplacés par des menuiseries en PVC de teinte blanche dont le dessin diffère légèrement au 2^{ème} étage ;

Considérant que les demandeurs ont déclaré, en séance de la commission de concertation, qu'ils ne souhaitent pas remplacer la porte de garage actuellement ;

Considérant que le dessin de la porte de garage ne représente pas exactement la porte existante maintenue ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de corriger son dessin sur l'élévation pour correspondre à la réalité ;

Considérant qu'hormis 2 bandes latérales, la zone de recul a été entièrement dallée ;

Considérant que le maintien d'une zone de recul plantée et clôturée participe à l'embellissement de l'espace public ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une rehausse des murs mitoyens conforme au règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 28cm construite à cheval sur les limites mitoyennes)

- se conformer à l'aménagement de la zone de recul s'inspirant de celui prévu au permis d'origine n°9347 (murets de clôture et zones plantées)
- supprimer la corniche existante et prévoir un bandeau clair dont le dessin s'inspire de celui des étages inférieurs (par exemple en pierre de taille)
- corriger le dessin de la porte de garage sur l'élévation avant

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de 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 murs pignons (art.7) est quant à elle refusée.

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

13e.OBJET

Dossier 17261 - Demande de Monsieur et Madame HORIA - CHEIKH pour régulariser, suite à un P.V. d'infraction, les transformations d'un immeuble de 3 logements, Boulevard du Triomphe 36

- ZONE :** Au PRAS : zone mixte le long d'un espace structurant
 Au PPAS n° 6 (A.R. : 08/02/1985) : zone d'habitation, commerce et industrie
- DESCRIPTION :** régulariser, suite à un P.V. d'infraction, les transformations d'un immeuble de 3 logements
- ENQUETE :** Du 18/04/2019 au 02/05/2019, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)
 - dérogation à la prescription III, 3) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (esthétique)
 - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur et Madame Ahmad HORIA - CHEIKH, les demandeurs et Monsieur PEREZ PEREZ Jésus Manuel, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone d'habitation, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à un P.V. d'infraction, les transformations d'un immeuble de 3 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la construction d'extensions à l'arrière des rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages,
- l'isolation de la façade arrière,
- la régularisation de la suppression de murs porteurs aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages,
- la régularisation de la modification des caractéristiques architecturales de la façade avant,
- le remplacement des menuiseries ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/04/2019 au 02/05/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que les extensions projetées en façade arrière dépassent de plus de 3 m le profil du voisin le moins profond ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'extensions à l'arrière des rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages ;

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 l'extension existante en partie arrière droite du rez-de-chaussée a été agrandie vers la limite mitoyenne de gauche ; qu'elle s'aligne en profondeur à la construction mitoyenne de droite (la plus profonde – n°37) ;

Considérant qu'elle dépasse néanmoins la construction voisine de gauche de 3,33 m ;

Considérant que le mur porteur séparant le séjour de la nouvelle extension est abattu ; que cette dernière permet d'offrir un espace de vie principal spacieux (environ 37 m²), confortable et totalement ouvert sur le jardin à l'appartement du rez-de-chaussée ;

Considérant la demande vise également à construire des extensions à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages ; qu'elles se développent sur toute la superficie de la toiture plate de l'extension existante de droit au rez-de-chaussée, soit sur 4,31 m de profondeur et 3,10 m de largeur depuis la limite mitoyenne de droite (n°37) ;

Considérant qu'en partie gauche, vers le n°35, les extensions atteignent une profondeur de 2,81 m à l'arrière du 1^{er} étage et de 1,44 m à l'arrière du 2^{ème} étage ;

Considérant que les baies de fenêtres existantes sont agrandies afin de permettre une connexion aisée entre les anciens espaces de séjour et les nouvelles extensions ;

Considérant que les extensions aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage, ainsi qu'en partie droite du 2^{ème} étage sont visibles sur les photographies aériennes de 1996 ; que la parcelle est, en outre, entourée de hauts murs mitoyens ;

Considérant par conséquent qu'elles ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet engendre une rehausse minimale du mitoyen de droite sur une profondeur de 1,33 m ; qu'il y aurait lieu de limiter la profondeur projetée pour s'aligner au plan de la façade arrière de la construction voisine de droite (n°37) ;

Considérant que le projet engendre, dès lors, sur la hauteur du 2^{ème} étage, une rehausse du mitoyen de gauche ; que la parcelle voisine de gauche (n°35) est orientée au sud-ouest du bien soumis à la demande ;

Considérant que cette rehausse du mitoyen de gauche n'engendrerait dès lors qu'une perte minimale d'ensoleillement pour la parcelle voisine de gauche ;

Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que les rehausses des murs mitoyens au 2^{ème} étage ne sont pas constituées de maçonnerie pleine ;

Considérant que ces rehausses sont constituées d'une structure bois isolée de 20 cm et d'un enduit sur isolant de 14 cm ;

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

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

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

Considérant que les toitures plates sont non-accessibles ; que des garde-corps en verre devant les baies des étages en interdisent l'accès ;

Considérant qu'aucune finition esthétique n'est prévue pour les toitures plates des extensions projetées ; qu'il y aurait lieu de prévoir une finition esthétique pour les toitures plates non accessibles (gravier blanc) ;

Considérant que, le jardin étant orienté vers le Nord-Nord-Est, l'impact des nouvelles extensions sur les parcelles voisines sera limité ;

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

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité des modifications effectuées 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 demande déroge à la prescription du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière d'esthétique (III, 3)) en ce que la façade avant n'est pas traitée en matériaux de parement ;

Considérant que l'architecte déclare en séance qu'il est prévu de renouveler le cimentage existant en façade avant ; qu'aucun matériaux de façade n'est néanmoins indiqué sur les élévations ;

Considérant que la façade était, à l'origine, constituée d'un jeu de briques ; que la façade a été entièrement cimentée (ton gris) ;

Considérant que les briques sont encore apparentes sous le cimentage ;

Considérant que cette modification en façade avant a été réalisée il y a quelques années ; que le bon état des briques de parement sous le cimentage ne peut dès lors être garanti ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière d'esthétique (III, 3)) est acceptable ;

Considérant également que l'ensemble des menuiseries en façade avant a été remplacé ; que les grands châssis à division tripartite ont été remplacés par des châssis à division bipartite ;

Considérant que le châssis central du bow-window présente, quant à lui, une division bipartite au lieu d'un châssis sans division ; que les petits bois des impostes ont été supprimés ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir le placement de châssis se rapprochant davantage des caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (divisions, petits bois) ;

Considérant que la porte d'entrée projetée est en bois panneauté de ton anthracite, similaire, dans son dessin, à la porte d'origine ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **limiter, à l'arrière du 2^{ème} étage, la profondeur de l'extension projetée pour qu'elle s'aligne au plan de la façade arrière de la construction voisine de droite (n°37),**
- **prévoir la construction de murs mitoyens en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, construit à cheval sur l'axe mitoyen,**
- **prévoir une finition esthétique pour les toitures plates non accessibles (gravier blanc).**

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) et à la prescription du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière d'esthétique (III, 3)) sont acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

L'avis étant non unanime (abstention du représentant du Fonctionnaire délégué), le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour octroi desdites dérogations.

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est, quant à elle, refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

14e.OBJET

Dossier ENS/53 - Demande de MARSH S.A. pour placer 2 enseignes LED en façades avant et latérale d'un immeuble de bureaux, rue Jacques Bassem 121

- ZONE :** au PRAS : zone administrative et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
au RRU : zone interdite
- DESCRIPTION :** placer 2 enseignes LED en façades avant et latérale d'un immeuble de bureaux
- ENQUETE :** néant. Uniquement pour avis.
- MOTIFS :** - dérogation à l'art.36 §1 1° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone interdite)
- AUDITION :** Monsieur Laurent DISKEUVRE, représentant la société demanderesse

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

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

Considérant que le bien se situe en zone interdite du Règlement Régional d'Urbanisme ;
Considérant qu'il s'agit de placer 2 enseignes LED en façades avant et latérale d'un immeuble de bureaux ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'art. 36, §1^{er}, 1°, a) du titre VI du règlement régional d'urbanisme (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone interdite) en ce que les deux enseignes lumineuses demandées seraient situées au-dessus du dernier étage de l'immeuble et non sous le seuil de la baie la plus basse du premier étage ;

Considérant que le demandeur motive sa demande en raison de la taille du bâtiment et de la présence du viaduc ;

Considérant que l'endroit le plus approprié tenant compte de cette information est au-dessus du dernier étage, afin que la société soit visible ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'enseigne placée parallèlement à une façade en zone interdite (titre VI, art. 36, §1^{er}, 1°, a) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'art. 36, §1^{er}, 1^o, f) du titre VI du règlement régional d'urbanisme (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone interdite) en ce que les deux enseignes lumineuses demandées seraient réalisées sur un fond blanc et non au moyen de lettres ou de signes découpés ;

Considérant que le demandeur motive l'octroi de cette dérogation par le fait que le groupe de cette société leur impose de respecter un lettrage et des couleurs spécifiques pour leurs logos ;

Considérant toutefois que les enseignes proposées, sur fond blanc, ne s'intègrent pas discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant dès lors que des enseignes respectant les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière devront être envisagées ;

Considérant que le demandeur a, en séance de la commission de concertation, déposé une variante du projet, sans fond blanc et donc conforme aux dispositions de l'article 36, §1^{er} 1^o, f) du titre VI du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'enseigne placée parallèlement à une façade en zone interdite (titre VI, art. 36, §1^{er}, 1^o, f) n'est pas acceptable et n'a plus lieu d'être ;

Considérant que les autres prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'enseignes sont respectées ;

Considérant que les enseignes lumineuses seraient de nature à engendrer des nuisances pour les riverains si elles étaient allumées en permanence ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'imposer un horaire limitant l'éclairage de ces enseignes ;

Avis favorable pour une durée de 9 ans à condition d'éteindre l'éclairage des enseignes entre 21h00 et 7h00.

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 d'enseigne ou publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade en zone interdite (titre VI, art. 36, §1^{er}, 1^o, a)) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'enseigne ou publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade en zone interdite (titre VI, art. 36, §1^{er}, 1^o, f)) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

15e.OBJET

Dossier 15701 - Demande de Monsieur et Madame JANSSEN-JUSSANT pour étendre le balcon à l'arrière du 1er étage d'une maison unifamiliale en terrasse, Avenue Jean François Leemans 23

- ZONE :** au PRAS : zone administrative et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
Au RRU : zone interdite
- DESCRIPTION :** placer 2 enseignes LED en façades avant et latérale d'un immeuble de bureaux
- ENQUETE :** néant. Uniquement pour avis.
- MOTIFS :** - dérogation à l'art.36 §1 1° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone interdite)
- AUDITION :** Monsieur Laurent DISKEUVRE, représentant la société demanderesse

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

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

Considérant que le bien se situe en zone interdite du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit de placer 2 enseignes LED en façades avant et latérale d'un immeuble de bureaux ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'art. 36, §1^{er}, 1°, a) du titre VI du règlement régional d'urbanisme (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone interdite) en ce que les deux enseignes lumineuses demandées seraient situées au-dessus du dernier étage de l'immeuble et non sous le seuil de la baie la plus basse du premier étage ;

Considérant que le demandeur motive sa demande en raison de la taille du bâtiment et de la présence du viaduc ;

Considérant que l'endroit le plus approprié tenant compte de cette information est au-dessus du dernier étage, afin que la société soit visible ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'enseigne placée parallèlement à une façade en zone interdite (titre VI, art. 36, §1^{er}, 1°, a) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'art. 36, §1^{er}, 1°, f) du titre VI du règlement régional d'urbanisme (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone interdite) en ce que les deux enseignes lumineuses demandées seraient réalisées sur un fond blanc et non au moyen de lettres ou de signes découpés ;

Considérant que le demandeur motive l'octroi de cette dérogation par le fait que le groupe de cette société leur impose de respecter un lettrage et des couleurs spécifiques pour leurs logos ;

Considérant toutefois que les enseignes proposées, sur fond blanc, ne s'intègrent pas discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant dès lors que des enseignes respectant les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière devront être envisagées ;

Considérant que le demandeur a, en séance de la commission de concertation, déposé une variante du projet, sans fond blanc et donc conforme aux dispositions de l'article 36, §1^{er} 1^o, f) du titre VI du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'enseigne placée parallèlement à une façade en zone interdite (titre VI, art. 36, §1^{er}, 1^o, f) n'est pas acceptable et n'a plus lieu d'être ;

Considérant que les autres prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'enseignes sont respectées ;

Considérant que les enseignes lumineuses seraient de nature à engendrer des nuisances pour les riverains si elles étaient allumées en permanence ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'imposer un horaire limitant l'éclairage de ces enseignes ;

Avis favorable pour une durée de 9 ans à condition d'éteindre l'éclairage des enseignes entre 21h00 et 7h00.

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 d'enseigne ou publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade en zone interdite (titre VI, art. 36, §1^{er}, 1^o, a)) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'enseigne ou publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade en zone interdite (titre VI, art. 36, §1^{er}, 1^o, f)) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

16e.OBJET

Dossier 17314 - Demande de Monsieur RECULEZ pour transformer une habitation unifamiliale (modifications de baies en façade, de l'aménagement intérieur ainsi que des abords + abattage d'un arbre), drève Louisa Chaudoir 6

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

DESCRIPTION : transformer une habitation unifamiliale (modifications de baies en façade, de l'aménagement intérieur ainsi que des abords + abattage d'un arbre)

ENQUETE : néant – uniquement pour avis

MOTIF : - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

AUDITION : Néant.

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

17e.OBJET

Dossier 17245 - Demande de la S.P.R.L. NCV pour construire un nouveau logement à l'arrière de la parcelle et mettre en conformité la transformation d'une maison de commerce en immeuble mixte (commerce et 2 logements), chaussée de Tervuren 14

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 : construire un nouveau logement à l'arrière de la parcelle et mettre en conformité la transformation d'une maison de commerce en immeuble mixte (commerce et 2 logements)

ENQUETE : du 28 mars 2019 au 11 avril 2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - hauteur), art.10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) et art.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)
- application des prescriptions particulières 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Néant.

Avis en cours de rédaction.

18e.OBJET

Dossier 17051 - Demande de Messieurs CRUYT-MUSIEK pour transformer et agrandir un immeuble en intérieur d'îlot et y créer 2 logements, Rue des Trois Ponts 28

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir un immeuble en intérieur d'îlot et y créer 2 logements

ENQUETE : report d'avis

MOTIFS :

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

AUDITION : néant.

Avis en cours de rédaction
