



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

22/04/2021

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Madame BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame CORE, membre BDU-DMS
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire
Madame A. MASI, responsable de service
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Madame de VOS, Echevine, Service Environneent

1^{er} OBJET

Dossier 17788 – Demande de Madame ALAMPI pour réaménager et rehausser un immeuble à appartements sis boulevard des Invalides 239

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** réaménager et rehausser un immeuble à appartements
- ENQUETE :** du **25/03/2021** au **08/04/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS
(modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- AUDITION :** Madame ALAMPI, la demanderesse, Madame SURDIACOURT, 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 d'agrandir et de transformer un immeuble de 3 logements (dont un duplex au rez et premier) de le rehausser de 2 niveaux pour y aménager un nouveau logement en duplex ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 mars 2021 au 08 avril 2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'objet de la demande porte plus précisément sur :

- la construction de 2 étages (*rez+4* et *rez+5*) et l'aménagement d'un logement supplémentaire en duplex ;
- la création d'une terrasse en façade avant au dernier niveau ;
- la modification de la toiture existante par une rehausse de la façade avant ;
- l'ajout d'un ascenseur, de locaux communs au rez et d'espaces de rangements dans les appartements ;
- la modification et l'isolation par l'extérieur de la façade arrière.

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble des années '50 comportant 3 niveaux dont un en toiture ;

Considérant que la toiture à la Mansard de l'immeuble sera démolie en vue de la construction de 2 étages à toiture plate dont un en retrait ;

Considérant que les deux immeubles mitoyens comportent respectivement 3 niveaux (à droite) et 5 niveaux (à gauche) ; Que les immeubles situés en face comportent 3 niveaux plus un étage en retrait ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble se compose d'un premier niveau (+4), qui vient s'implanter sur toute la largeur de la parcelle ainsi que sur toute la profondeur construite de l'immeuble et d'un second niveau (+5), implanté en recul de la façade avant, également sur toute la largeur ;

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 le volume projeté aux 4^{ème} et 5^{ème} étages de l'immeuble dépasse le profil des constructions mitoyennes, au niveau de la limite arrière, en profondeur et hauteur ;

Considérant que la construction projetée dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (gauche) ; Que ce dépassement est faible (45 cm) et donc acceptable ;

Considérant que le projet dépasse également de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (droite) ;

Considérant que le projet dépasse aussi de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la construction de référence voisine de droite ;

Considérant que le projet prévoit un volume s'adossant aux constructions mitoyennes voisines existantes ;

Considérant que l'impact principal en terme d'ensoleillement se trouve être pour l'arrière parcelle du voisin de droite mais que celui-ci pâtit déjà du volume de l'immeuble de 5 niveaux sis à gauche de l'immeuble à rehausser ; Qu'en conséquence, la situation est inchangée à cet égard ;

Considérant que la terrasse créée à l'avant du 5^{ème} niveau (plein sud) dispose d'une profondeur d'environ 3,30 m et est accessoire au séjour ;

Considérant que la création de cette terrasse emporte une surélévation relativement importante de l'acrotère ; Que cette surélévation entraîne elle-même un déséquilibre au niveau du rythme de la partie supérieure de la façade, renforçant ainsi son impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que la typologie de l'immeuble s'en trouve passablement modifiée ;

Considérant qu'il serait plus approprié de supprimer cet acrotère au dernier niveau et de prévoir en conséquence un recul du garde-corps de la terrasse d'environ un mètre afin d'aligner celui-ci sur le front de bâtisse ;

Considérant que le garde-corps à prévoir devra respecter une hauteur minimale d'1,20 m ;

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 ne pourraient être acceptées que moyennant les modifications précitées ;

Considérant que la façade arrière sera isolée par l'extérieur et recouverte d'un enduit clair ;

Considérant que l'architecte déclare que le projet prévoit l'utilisation de matériaux de qualité (châssis en bois) et de teintes harmonieuses, similaires à l'existant en façade avant ; Qu'il convient néanmoins de préciser ces matériaux de façade dans les divers documents et plans ;

Considérant que les espaces intérieurs nouvellement créés (duplex) sont confortables et répondent au Titre II du RRU ;

Considérant que des locaux communs sont ajoutés au rez-de-chaussée et que le local deux roues est rendu facilement accessible via la modification d'une baie de façade au rez, à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble ;

Considérant que la transformation en façade avant pour le 3^{ème} niveau permet un agrandissement du séjour ainsi qu'une augmentation de la surface éclairante pour cette pièce de vie ;

Considérant que le projet consiste en une modification majeure apportée au bien existant ; Qu'en ce sens, le titre IV (accessibilité PMR) du règlement régional d'urbanisme s'applique à la demande ;

Considérant que le projet est conforme au titre IV du règlement régional d'urbanisme en ce que les parties communes répondent aux prescrits de ses articles 9, 10 et 11 ;

Considérant que cet aspect du projet pose néanmoins problème au niveau de l'intégration de l'ascenseur au sein de l'immeuble ;

Considérant de plus l'**avis défavorable du SIAMU du 6/04/2021** portant la référence CP.1997.1129/5 ;

Considérant qu'il y a donc lieu de revoir en profondeur ces problématiques et d'apporter des modifications en façade avant ;

Avis défavorable

2^{ème} OBJET

Dossier 17829 – Demande de Madame GINION pour transformer le rez-de-chaussée et créer un accès au jardin, transformer les combles (ajout de lucarnes), isoler la toiture et remplacer les châssis d'une maison unifamiliale sise rue René Christiaens 16

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
Au PPAS n° 42 : ILOT COMPRIS ENTRE LA CHAUSSE DE WAVRE, LES AVENUES HUGO VAN DER GOES ET CA. SCHALLER ET LA LIMITE FORET DE SOIGNES », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 10/03/1987.
- DESCRIPTION :** **transformer le rez-de-chaussée et créer un accès au jardin, transformer les combles (ajout de lucarnes), isoler la toiture et remplacer les châssis d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** Du **25/03/2021** au **08/04/2021**, quatre réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- la **lucarne arrière** aura des vues sur la maison, le jardin et la terrasse du n° 1 rue Henri Simons. Cette lucarne sera réalisée à seulement 110 cm au-dessus du niveau du sol : elle nuira à l'intimité et permettra aux futurs occupants de regarder directement dans la maison (living, chambre du 1^{ère} étage, balcon, terrasse et jardin)
- la **lucarne arrière** desservirait la suite parentale pour deux tiers et le WC pour un tiers, ce qui est assez incompréhensible. Un petit Velux serait plus indiqué.
- l'ajout de deux autres lucarnes est prévu dans la suite parentale. Une **troisième lucarne en façade arrière** ne semble pas justifié. De plus, selon le plan, un velux supplémentaire serait installé sur la façade avant, même s'il n'est pas clairement indiqué que ce dernier desservirait cette pièce ou non.
- l'installation de la **lucarne en façade arrière**, sans précédent dans le quartier, se traduirait par un manque d'intégration dans l'environnement immédiat.
- la lucarne arrière offre une vue plongeante sur au moins 4 habitations/jardins (=) pourquoi ne pas remplacer la lucarne côté jardin par des Velux ?

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION :

Monsieur et Madame GINION, les demandeurs, Monsieur TOUSSAINT, 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 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 et en en zone d'habitat du plan particulier d'affectation du sol n° 42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'une petite unifamiliale d'environ 140 m² faisant partie d'un ensemble homogène des années 40 s'apparentant à une cité jardin ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création de 3 lucarnes, une en toiture avant, une en toiture arrière et une en façade latérale (existante et agrandie) ;
- la création d'une suite parentale dans les combles avec isolation de la toiture ;
- le remplacement des châssis à l'identique (bois blanc) ;
- des réaménagements intérieurs (suppression de murs entre la cuisine et la salle à manger, démolition de la cheminée) ;
- l'agrandissement de la baie arrière donnant accès au jardin avec dépose de l'allège ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.2.5.2° du PRAS ;

Considérant que l'ensemble de la cité jardin ne dispose que de peu de lucarnes d'origine mais que certaines maisons environnantes en ont créés, de dimensions diverses ;

Considérant que la création des 3 lucarnes augmente significativement l'habitabilité de la pièce aménagée dans les combles ;

Considérant que ladite chambre (suite parentale) présente une surface de 19 m² avec salle de bain ouverte ;

Considérant que la toiture est isolée par l'intérieur ;

Considérant que les lucarnes présentent des caractéristiques architecturales correspondant aux lignes directrices édictées par le collège en date du 15.12.2015 pour les demandes de permis dans le périmètre du PPAS n°42 adopté par arrêté royal du 10.03.1987, à savoir le respect de la typologie d'origine des maisons avec des lucarnes s'inspirant de celles d'origine, aux dimensions limitées, présentant une corniche débordante, un retrait latéral, une grande proportion vitrée, du bois ;

Considérant que les lucarnes avant et latérale présentent chacune une largeur de 2,60 m et une hauteur de presque 1,50 m ; Que la lucarne arrière présente une largeur de 3,20 m pour une hauteur toujours équivalente à 1,50 m ; Que les retraits de minimum 1 m par rapport aux mitoyens sont respectés ainsi que la proportion des deux tiers de la toiture ;

Considérant que la lucarne implantée en façade arrière est peu visible depuis l'espace public et que d'autres lucarnes arrières existent également dans le bâti circonvoisin ;

Considérant que l'impact visuel de celle-ci est relativement faible au regard de la situation des lieux ; Qu'en effet, la maison est positionnée perpendiculairement par rapport aux propriétés voisines de la rue Henri Simons, qu'un grand arbre ainsi que des haies la séparent du voisin arrière du numéro 1 ;

Considérant que la présence de cette lucarne ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du bâti et du voisinage ;

Considérant que l'aspect des lucarnes avant, latérale et arrière reprend les caractéristiques architecturales des lucarnes existantes dans le bâti circonvoisin ; Que les matériaux respectent ceux d'origine ;

Considérant que les lucarnes s'intègrent harmonieusement à la typologie de toiture de la maison ;

Considérant que la présente demande porte également sur l'ouverture de la baie arrière du séjour, donnant ainsi un accès direct vers le jardin depuis la salle à manger ;

Considérant également que le mur entre la cuisine et le séjour est supprimé afin d'apporter plus de confort aux espaces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du bien ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°42 ;

Avis favorable

4^{de} VOORWERP

Dossier 17837 – Aanvraag van Mijnheer SWINNEN voor het conform stellen van de afbraak van een veranda en de plaatsing van een terras, Gabriel Emile Lebonlaan 7

GEBIED : in het GBP : typisch woongebied

BESCHRIJVING : het conform stellen van de afbraak van een veranda en de plaatsing van een terras

ONDERZOEK : van **25/03/2021** tot **08/04/2021**. Er werden geen bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

MOTIE : - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen)

AUDITIE : Mevrouw MORTIER, vertegenwoordiger van de aanvrager.

Na een gedachtewisseling, brengt de overlegcommissie het volgend advies uit:

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebieden van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd ;

Overwegende dat de aanvraag het conform stellen van de afbraak van een veranda en de plaatsing van een terras betreft ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 25/03/2021 tot 08/04/2021 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbare onderzoek ;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake dak – technische elementen (titel I, art. 6) daar waar een terras op de dak aangepast is ;

Overwegende dat deze terras vervangt een gesloten veranda ; dat ze een oppervlakte van 6,6 m² heeft ;

Overwegende dat de terras niet van aard is dat ze schade toebrengt aan de buurt ;

Overwegende dat de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake dak – technische elementen (titel I, art. 6) aanvaardbaar is ;

Overweging de verbetering van de comfort- en bewoonbaarheidsomstandigheden van de woning ;

Gunstig advies.

Gezien het unaniem gunstig advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van het BROHDS en de Gemeente, is de afwijking aan de voorschriften van de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening inzake dak – technische elementen (titel I, art. 6) toegekend en de stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden.

5^{ème} OBJET

Dossier 17709 – Demande de Monsieur et Madame BLACKMAN - MITRI pour construire deux extensions et une lucarne à l’arrière d’une maison unifamiliale sise rue du Docteur 12

ZONE : au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTION : **construire deux extensions et une lucarne à l’arrière d’une maison unifamiliale**

ENQUETE : du **25/03/2021** au **08/04/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d’îlots)
- application de l’art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l’inventaire)

AUDITION : Monsieur BLACKMAN, le demandeur, Madame HUPET, l’architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu’il s’agit de construire deux extensions et une lucarne à l’arrière d’une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition / reconstruction d’une extension au rez-de-chaussée
- la construction d’une extension à l’arrière du premier étage et d’une lucarne dans la pente arrière de la toiture
- la mise en conformité de la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25/03/2021 au 08/04/2021 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite en cours d’enquête ;

Considérant que la parcelle faisant l’objet de la demande (B 464 f 3) est entièrement bâtie ; que le demandeur occupe sans titre une partie du domaine public attenant à la Promenade Verte pour y installer son jardin privatif ;

Considérant que le demandeur indique dans la note explicative que les démarches pour légaliser cette situation sont en cours auprès de la Région Bruxelloise et de Bruxelles-Environnement ;

Considérant qu’aucun document lié à cette démarche n’a été jointe à la présente demande ;

Considérant que le demandeur indique également une incohérence entre la superficie au sol de sa parcelle telle que définie dans son acte notarial et celle définie sur les données cadastrales ;

Considérant que, si le demandeur souhaite contester les données cadastrales, il lui revient de s'adresser à l'administration compétente pour le faire ;
Considérant par conséquent qu'il convient d'analyser la présente demande à l'aune des données cadastrales actuelles ;
Considérant par conséquent 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 du rez-de-chaussée et du premier étage sont établies à plus des ¾ de la profondeur de la parcelle et en ce que l'extension du premier étage dépasse en hauteur le profil de la construction mitoyenne la plus haute ;
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 contrevient aux prescriptions du code civil en matière de vues directes, vu la présence de fenêtres à moins d'1,9 m de la limite du fond de la parcelle ;
Considérant que l'imperméabilisation totale de la parcelle faisant l'objet de la demande n'est pas acceptable ;
Considérant que la faisabilité du projet dépend de l'achat du terrain à l'arrière de la parcelle actuelle ;
Considérant dès lors que la commission ne peut se prononcer favorablement sur le projet tel que proposé ;
Considérant cependant que la commission ne s'oppose pas, sur le principe, aux rénovations proposées (modifications de la façade avant, extensions au rez-de-chaussée et au premier étage, lucarne à l'arrière) et invite le demandeur à réintroduire une demande une fois la question du terrain clarifiée ;

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 en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ne sont pas octroyées et le permis d'urbanisme doit être refusé.

6^{ème} OBJET

Dossier 17572 – Demande de Monsieur et Madame RICHER-BEAULIEU pour mettre en conformité une maison unifamiliale (extension, toiture, veranda) sise avenue des Meuniers 46

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité une maison unifamiliale (extension, toiture, veranda)

ENQUETE : du **25/03/2021** au **08/04/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur RICHER, 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale (extension, toiture, veranda);

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

- D'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- De l'installation d'une véranda ouverte (toiture + parois latérales) à l'arrière du rez-de-chaussée
- De la modification de la forme de la toiture (de double versant vers toiture à la Mansart pour l'avant) et du remplacement des châssis en bois de la lucarne par des châssis en PVC

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25/03/2021 au 08/04/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'extension de la cuisine à l'arrière permet de retrouver un front de bâtisse uni sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que cette extension ne dépasse pas le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ; qu'elle est correctement éclairée par de larges fenêtres ;

Considérant que le mur porteur entre la cuisine existante et son extension a été démoli ;

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

Considérant dès lors que l'extension de la cuisine est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la véranda placée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que l'entièreté de la véranda (2,44 m de profondeur) dépasse ledit profil ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce qu'elle présente sur la limite mitoyenne des parois latérales vitrées et non un mur de 28 cm d'épaisseur ;

Considérant que la véranda est visible à partir de 1987 sur les photos aériennes ;

Considérant qu'il s'agit en réalité d'une véranda ouverte, la structure ne présentant aucun mur ni aucune paroi ;

Considérant l'absence d'opposition lors de l'enquête publique quant à cet élément ;

Considérant que la véranda ouverte n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant cependant qu'il était prévu dans le permis d'urbanisme n°14138 octroyé pour l'immeuble voisin de gauche (n°44) la construction d'un mur mitoyen conforme aux prescriptions légales du côté du n°46 ;

Considérant qu'il convient se conformer aux prescriptions de l'art. 7 du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons, soit en supprimant l'auvent, soit en réduisant sa largeur de façon à l'implanter à plus de 20 cm des limites mitoyennes, soit en prévoyant la construction d'un mur mitoyen de 28 cm d'épaisseur, à cheval sur les limites mitoyennes ;

Considérant que dans ce dernier cas, une enquête publique devra être à nouveau réalisée, vu l'impact, nouveau, sur le voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ; la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) n'est quant à elle pas acceptable ;

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

Considérant que le demandeur indique que la modification de la toiture a été réalisée dès la construction du bâtiment ;

Considérant que la dérogation se présente sous la forme d'une rehausse triangulaire de 0,78 m² ; que cela est relativement minime ;

Considérant que l'impact de cette modification est relativement minime ;

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

Considérant que le nouveau châssis en PVC dans la lucarne présente les mêmes formes et couleurs que le châssis en bois d'origine ;

Considérant que sa couleur s'accorde avec celle des autres châssis de la façade ;

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

Avis favorable à la condition suivante :

- Soit de supprimer l'auvent ; soit en réduire la largeur de façon à ne pas empiéter sur la limite mitoyenne (implantation à plus de 20 cm de la limite mitoyenne) ; soit de prévoir un mur mitoyen conforme de 28 cm d'épaisseur, à cheval sur la limite mitoyenne (dans ce dernier cas, une nouvelle enquête publique sera réalisée).

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 communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est refusée.

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

7^{ème} OBJET

Dossier 17701 – Demande de Monsieur et Madame QUINET-DEMAIN pour isoler les façades, rehausser la toiture et construire deux lucarnes afin d'aménager les combles d'une maison unifamiliale sise allée des Colzas 44

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : isoler les façades, rehausser la toiture et construire deux lucarnes afin d'aménager les combles d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du **25/03/2021** au **08/04/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant)
- et art.6 (toiture - hauteur- lucarnes) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur LEQUEUX, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone 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 d'isoler les façades, rehausser la toiture et construire deux lucarnes afin d'aménager les combles d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La pose d'un isolant et d'un crépi blanc en façade avant et latérale
- L'aménagement des combles via la rehausse de la toiture et la création de lucarnes en pente avant et arrière de cette dernière

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25/03/2021 au 08/04/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que la façade avant n'est plus établie à l'alignement suite à la pose de l'isolant ;

Considérant que l'isolant n'est posé qu'à partir du premier étage (hauteur libre de 2,5 m) ; qu'il n'y a donc aucun empiètement sur le domaine public ;

Considérant que la façade d'origine présente une cohérence avec celle du bâtiment voisin de gauche ; qu'il ressort de sa couverture par un crépi blanc une perte de valeur architecturale ;

Considérant que la partie inférieure de la façade sera repeinte en blanc ;

Considérant que l'esthétique de la nouvelle façade supprime la cohérence avec celle de la construction voisine de gauche ;

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

Considérant que la demande prévoit le remplacement de la couverture en tuile de la toiture par une couverture en zinc ;

Considérant que la majorité des bâtiments alentours présente des toitures avec une couverture en tuile ;

Considérant qu'il convient de conserver une couverture en tuile pour la toiture projetée ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de deux chambres, d'un dressing et d'une salle de bain dans les combles ;

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

Considérant que la dérogation se présente sous la forme d'une rehausse triangulaire d'environ 3,6 m², dans la pente avant de la toiture ;

Considérant que la différence de hauteur entre les deux toitures croît depuis la façade avant jusqu'au faîte ;

Considérant que l'absence de bâtiment à droite de celui qui fait l'objet de la demande amoindrit l'impact du dépassement en hauteur de la toiture ;

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 également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que les lucarnes prévues tant à l'avant qu'à l'arrière de la toiture dépassent les 2 m de haut ;

Considérant que les lucarnes avant et arrière présentent une hauteur totale de presque 3 m ; que la lucarne avant n'est établie qu'à quelques centimètres du bord de la façade avant tandis que la lucarne arrière est établie au droit de la façade arrière ;

Considérant que leur impact sur le cadre urbain environnant est trop important ; qu'il convient de le réduire en diminuant la hauteur des lucarnes à 2 m et en les implantant en retrait du plan des façades ;

Considérant qu'il convient d'implanter la lucarne avant au droit de l'alignement de la pente avant de la toiture du voisin de gauche et la lucarne arrière en retrait d'au moins 60 cm de la façade arrière ;

Considérant que les locaux aménagés sous les combles présenteront des qualités résidentielles intéressantes malgré la réduction en volume des lucarnes ; que les locaux créés devront rester conformes aux normes d'habitabilité ;

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

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Ne pas placer d'isolation en façade avant et préserver la façade actuelle
- Prévoir une couverture en tuile pour la toiture, avec le même type de tonalité pour la couleur ;
- Réduire la hauteur des lucarnes à 2 m ; implanter la lucarne avant en retrait, au droit de l'alignement de la pente avant de la toiture du voisin de gauche et la lucarne arrière en retrait d'au moins 60 cm de la façade arrière ;

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

Les dérogation en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) et de toiture – lucarne (titre I, art. 6) sont refusées.

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

9^{ème} OBJET

Dossier 17769 – Demande de Monsieur KOPF pour transformer un immeuble mixte en une maison unifamiliale sise avenue Hugo Van der Goes 96

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n°42 (AR 10/03/1987): zone d'habitat à commerce autorisé
- DESCRIPTION :** **transformer un immeuble mixte en une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **25/03/2021** au **08/04/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture – éléments techniques) du titre I du RRU
 - dérogations aux prescriptions III, d) (toitures) et IV, b) (Gabarits) du plan particulier d'affectation du sol n° 42
 - dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur et Madame KOPF, les demandeurs, Monsieur DARQUENNES, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone d'habitat à commerce autorisé du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10/03/1987 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble mixte en une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de la zone de recul et du sous-sol afin de recréer un accès au garage en sous-sol ;
- la mise en conformité de la suppression du commerce au rez-de-chaussée
- la mise en conformité de la construction d'une terrasse surélevée à l'arrière du rez-de-chaussée
- la mise en conformité de l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée
- la mise en conformité de la construction d'une lucarne à l'arrière de la toiture et l'aménagement des combles
- la mise en conformité des modifications en façade avant (remplacement des châssis et porte)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25/03/2021 au 08/04/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la rampe de garage a été comblée sans permis d'urbanisme ; que le projet prévoit de mettre fin à cette infraction en retournant à la situation initiale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures et avant-corps (art. 4) en ce qu'aucune clôture n'est prévue à l'alignement ;

Considérant que la parcelle présente une largeur d'environ 5,5 m ; qu'un accès piéton et un accès carrossable sont prévus, réduisant ainsi la largeur de la parcelle à clôturer ;

Considérant que plusieurs bâtiments de la rue ne possèdent pas de clôtures à rue ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures et avant-corps (art. 4) est acceptable ;

Considérant que le bien comprend à l'origine un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages ;

Considérant que le commerce a été supprimé afin d'étendre le logement unifamilial ;

Considérant que cela permet de donner au logement un accès direct sur la rue et d'en augmenter les qualités résidentielles ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol, hors liseré de noyau commercial ;

Considérant dès lors que la suppression du commerce et l'extension du logement dans l'ensemble des locaux est acceptable ;

Considérant que la demande déroge à la prescription IV - b) du PPAS n°42 en ce que la terrasse sur pilotis à l'arrière du rez-de-chaussée, se situant sur son dernier mètre cinquante en zone « R » du PPAS, n'est pas un local fermé ;

Considérant que la terrasse est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de hauteur ;

Considérant que la présence d'un espace ouvert de plain-pied avec le local principal de vie (ensemble séjour / cuisine) est de nature à augmenter les qualités résidentielles du bien ;

Considérant que la terrasse sur pilotis est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur ;

Considérant que cette terrasse n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant dès lors que la dérogation à la prescription IV – b) du PPAS n°42 est acceptable ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6) en ce que la terrasse à l'arrière du premier étage dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde et en ce que des éléments autre que des souches de cheminée, des panneaux solaires ou des antennes dépassent le profil de la toiture de l'extension du rez-de-chaussée ;
Considérant que cette terrasse n'est accessible que depuis la chambre 1 ;
Considérant que l'établissement de la terrasse nécessite le placement de pare-vues près des limites mitoyennes ;
Considérant que la terrasse est de nature à générer des vues plongeantes sur les terrains alentours ;
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 plusieurs bâtiment (notamment les deux voisins directs du bien concerné par la demande) présentent des terrasses au même niveau ;
Considérant que l'établissement de la terrasse à l'arrière du premier étage n'est pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6) sont acceptables ;
Considérant qu'une chambre, une salle de bain et un espace de rangement ont été aménagés dans le grenier ;
Considérant l'absence de conformité aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité ;
Considérant que la demande déroge à la prescriptions III – d) du PPAS n° 42 en ce que la lucarne créée à l'arrière de la toiture est établie à moins d'1 m de la limite mitoyenne ;
Considérant que la lucarne est construite à 80 cm de la limite mitoyenne ; que la dérogation est donc relativement minime ;
Considérant la taille relativement modeste de la lucarne (environ 1,4 m de large sur 1 m de hauteur) et son impact dès lors limité sur le cadre urbain environnant ;
Considérant dès lors que la dérogation à la prescription III – d) du PPAS n° 42 est acceptable ;
Considérant que les châssis et la porte d'entrée en bois en façade avant ont été remplacés par des éléments en PVC, de ton blanc ;
Considérant que les divisions et dimensions des menuiseries ont été conservées, à l'exception des éléments du rez-de-chaussée qui comprennent une imposte vitrée en partie supérieure en situation projetée ;
Considérant que la nouvelle porte de garage est en aluminium, de couleur blanche ;
Considérant que la corniche reste en bois, de ton blanc ;
Considérant que les modifications en façade avant s'insèrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ; qu'elles sont acceptables ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6) ainsi que les dérogations aux prescriptions III d) (toiture) et IV b) (gabarit) du PPAS n°42 et que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures et avant-corps (art. 4) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

9^{ème} OBJET

Dossier 17835 – Demande de Madame KERKHOFS pour transformer et agrandir une habitation sise rue du Docteur 18

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir une habitation

ENQUETE : du **25/03/2021** au **08/04/2021**,
aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

AUDITION : Madame KERKHOFS, la demanderesse, Monsieur DELVAUX, l'architecte, et Monsieur Madame XXX, les réclamants.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone de parc 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 d'agrandir et transformer une petite maison unifamiliale deux chambres (environ 100 m²) datant de 1910 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'extension d'une annexe latérale existante à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la construction d'une lucarne en toiture arrière ;
- l'aménagement d'une chambre en toiture ;
- divers aménagements intérieurs (murs supprimés);
- la modification de la couleur des châssis en façade avant ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de l'article 207, §3 du CoBAT(bien inscrit d'office à l'inventaire) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25/03/2021 au 08/04/2021 et qu'aucune réclamation ou observation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) et profondeur (Titre I, art.4) en ce que l'extension nouvelle d'une hauteur d'environ 3 m à l'arrière du rez-de-chaussée dépassera d'environ 70 cm en hauteur et 30 cm en profondeur les profils construits des deux voisins mitoyens ;

Considérant également que cette extension se limite à un seul niveau et permet l'aménagement d'un séjour plus ouvert et confortable ;

Considérant qu'une faible rehausse de mitoyen (environ 50 cm) interviendra côté voisin de gauche ;

Considérant qu'aucune perte d'ensoleillement ou de luminosité n'est à déplorer ;

Considérant que la profondeur de la parcelle sur laquelle se situe le bien est importante ; Que le projet n'empêche pas le maintien d'un jardin de dimensions généreuses ;

Considérant qu'une partie de ce jardin (extrémité) se situe en zone de parc ;

Considérant que l'extension projetée prévoit un bardage en plaques fibrociment comme parement (ton gris moyen) et des châssis en aluminium de ton gris foncé ;

Considérant de surcroît que la toiture de l'annexe sera végétalisée ;

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

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

Considérant que le projet propose également la création d'une lucarne sur le versant de toiture arrière ;

Considérant que cette intervention en toiture permet un aménagement confortable du niveau aménagé sous combles, pour une chambre, un bureau et un espace de rangement ;

Considérant en outre que cet aménagement est conforme au titre II du RRU concernant les normes d'habitabilité ;

Considérant que la lucarne projetée s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du bâti circonvoisin ;

Considérant que la largeur de la lucarne est de 2,46m ; que la largeur de la façade est de 4 m ;

Considérant que la lucarne présente une hauteur de 1,78m ;

Considérant donc que les lucarnes sont conformes aux prescrits du règlement régional d'urbanisme, titre I, art. 6 en matière de lucarnes ;

Considérant que la demande porte également sur des modifications intérieures, dont le décroisement des espaces du rez et le placement d'un plancher vitré entre le rez arrière et le premier niveau ;

Considérant qu'une des chambres de l'habitation sera remplacée par une salle de bain, au premier étage ;

Considérant que la terrasse sera excavée au niveau du rez-de-chaussée afin d'offrir un espace de plain-pied supplémentaire ; Que cette intervention permet d'augmenter l'ensoleillement des pièces de vie, anciennement enterrées, via une large baie donnant sur le jardin ;

Considérant que la situation existante de droit présente une façade avant dont les châssis présentent une teinte claire (bois) ; Que ceux-ci seront remplacés par de nouveaux châssis en bois de teinte grise ;

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

Avis favorable:

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

10^{ème} OBJET

Dossier 17232 – Demande de Monsieur LUST pour mettre en conformité la transformation et l'agrandissement d'un immeuble mixte (commerce et 2 logements) et l'aménagement d'une terrasse en toiture, boulevard du Souverain 151

- ZONE :** au PRAS : zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité la transformation et l'agrandissement d'un immeuble mixte (commerce et 2 logements) et l'aménagement d'une terrasse en toiture**
- ENQUETE :** du **25/03/2021** au **08/04/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- les nuisances sonores et les problématiques de sécurité (chute, accès voleurs) liées à l'escalier métallique et à l'utilisation de la toiture plate en terrasse
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur - éléments techniques) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
 - dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
 - dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)
 - 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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur LUST, le demandeur et Madame DECOSTER, la réclamante

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis en attendant la fourniture de la servitude de vue enregistrée.

11^{ème} OBJET

Dossier 17840 – Demande de Monsieur et Madame BERGHMANS - HANOZET pour mettre en conformité diverses transformations d'une maison unifamiliale (modifications en façade avant, terrasse, transformations intérieures) sis Avenue Gustave Demey 123

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
au PPAS : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 20-21 ayant fait l'objet d'un arrêté de type « loi 62 - arrêté ppas » en date du 08/03/1988.
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité diverses transformations d'une maison unifamiliale (modifications en façade avant, terrasse, transformations intérieures)**

ENQUETE : du **25/03/2021** au **08/04/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogations aux articles 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) et article 7 (épaisseur des murs pignons) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- dérogation à la prescription A, 2 du plan particulier d'affectation du sol n° 20 (implantation et gabarit)

AUDITION : Madame BERGHMANS, le demandeur, Monsieur GOSSET, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS n°20-21 ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 08/03/1988) ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité diverses transformations d'une maison unifamiliale (modifications en façade avant, terrasse, transformations intérieures) ;

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

- de la création d'une extension à l'arrière du 2^{ème} étage
- de la création d'une terrasse et d'un escalier donnant accès au jardin à l'arrière du rez-de-chaussée
- de la diminution du volume du sous-sol
- de l'aménagement des combles
- de la suppression des murets existants à l'alignement
- de la modification des menuiseries extérieures
- de la suppression du balcon au 1^{er} étage en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25/03/2021 au 08/04/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme concerne une maison unifamiliale de 1929 ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la création d'une extension à l'arrière du 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que cette extension dépasse le mitoyen le plus profond (n°125) ;

Considérant, qu'au vu des photos aériennes, cette extension semble présente depuis les années 1970 ;

Considérant que l'extension a permis la création d'une petite salle d'eau ;

Considérant qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond de 1,13 m ; que la dérogation est minime et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) pour l'extension à l'arrière du 2^{ème} étage sont acceptables ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la création d'une terrasse et d'un escalier donnant accès au jardin à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que cette terrasse et cet escalier dépassent le mitoyen le plus profond (n°125) ;

Considérant que la demande déroge également à la prescription A, 2 du plan particulier d'affectation du sol n° 20 (implantation et gabarit) en ce que la terrasse et l'escalier sont implantés hors zone bâtissable ;

Considérant que la terrasse et l'escalier dépassent le mitoyen le plus profond d'environ 2 m ;

Considérant qu'une partie de la terrasse (partie de gauche) est surélevée ; que l'ensemble de la terrasse a une superficie d'environ 19 m² ; qu'elle est en bois ;

Considérant qu'en vertu de l'article 126§11 du CoBAT, il peut être dérogé aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol pour autant que la dérogation ne porte pas atteinte aux données essentielles du plan et que la demande ait été soumise au préalable aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7 du CoBAT ;

Considérant que la terrasse et l'escalier ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant la présence d'autres terrasses dans le voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) concernant la terrasse et l'escalier au rez-de-chaussée et à la prescription A, 2 du plan particulier d'affectation du sol n° 20 (implantation et gabarit) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) en ce que un brise-vue est placé sur la limite mitoyenne de droite au rez-de-chaussée;

Considérant que cet élément ne permettrait pas un ancrage satisfaisant en cas de construction mitoyenne sur les parcelles voisines ;

Considérant qu'il convient dès lors de placer, au rez-de-chaussée, le brise-vue à 15 cm minimum de la limite mitoyenne ;

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 qu'une terrasse de 12m² (terrasse en bankgiraï) est également présente à l'arrière de la chambre 2 au 1^{er} étage ;

Considérant qu'un brise-vue est également présent sur la limite mitoyenne de droite pour empêcher les vues depuis cette terrasse vers le mitoyen ;

Considérant que l'accessibilité à la terrasse est rendue difficile ; que cette terrasse est accessible uniquement depuis le chambre 2 ;

Considérant la volonté du demandeur, exprimée en séance, de supprimer la terrasse du 1^{er} étage et dès lors de supprimer le brise-vu placé sur la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la réduction du volume du sous-sol depuis la situation existante de droit ;

Considérant que cette diminution de volume daterait probablement de la construction du bien ; que l'espace au sous-sol (réserve, chaufferie, garage, local technique) est suffisamment grand pour une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement des combles ;

Considérant que l'aménagement des combles permet la création de deux nouvelles chambres (de 16m² et 7m²) et d'un dressing de 13 m² ;

Considérant que la chambre 4 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie nette éclairante et de superficie de la pièce (art. 3 et art.10 du titre II) en ce que la chambre 4 n'a pas une superficie nette éclairante et une superficie de

plancher suffisantes et en ce que la chambre 3 n'a pas une superficie nette éclairante suffisante ;

Considérant que la chambre 4 a une superficie de 7m² ; qu'un dressing de 13 m² a également été aménagé ;

Considérant qu'il convient d'inverser les pièces dressing et chambre 4 afin que cette dernière puisse bénéficier d'une superficie plancher suffisante conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le déficit de superficie nette éclairante reste minime pour une maison des années 1920 ; que la dérogation en matière de superficie nette éclairante (art.10, titre II) du règlement régional d'urbanisme est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la modification de la zone de recul en ce que les murets présents à l'alignement en situation existante de droit ne figurent pas sur les plans ;

Considérant, qu'en cela, la demande déroge au règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art.4) ;

Considérant qu'au vu des photos aériennes, la zone de recul est cependant clôturée à l'alignement ;

Considérant qu'il convient de dessiner sur les plans, les murets existants à l'alignement ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul (art. 4) n'est pas acceptable ;

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

Considérant que l'ensemble des menuiseries ont été changées en PVC de ton blanc ;

Considérant que le balcon présent en 1^{er} étage a été supprimé ;

Considérant que ces modifications datent de plusieurs années et ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités architecturales du bien ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- placer, au rez-de-chaussée, le brise-vue présent sur la limite mitoyenne de droite à 15 cm minimum de cette limite mitoyenne ;
- supprimer la terrasse (terrasse en bankgiraï) à l'arrière du 1^{er} étage et supprimer le brise-vue présent sur la limite mitoyenne de droite ;
- dessiner, sur les plans, les murets existants à l'alignement ;
- inverser la chambre 4 et le dressing au deuxième 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) et à la prescription A, 2 du plan particulier d'affectation du sol n° 20 (implantation et gabarit) sont octroyées. Les dérogations aux articles 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) et article 7 (épaisseur des murs pignons) du Règlement Communal sur les Bâtisses sont quant à elles refusées.

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

12^{ème} OBJET

Dossier 17790 – Demande de la S.P.R.L. THE KEYS MANAGEMENT pour mettre en conformité la façade avant et le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en bureau, avenue Guillaume Lefever 30

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité la façade avant et le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en bureau**
- ENQUETE :** du **25/03/2021** au **08/04/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur THORP, le demandeur, Madame LIESENBORGHS, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la façade avant et le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en bureau ;

Considérant que la demande consiste plus précisément en la mise en conformité :

- Du changement de destination du rez-de-chaussée commercial et du garage en bureau
- De la modification du revêtement de la façade avant et des châssis
- De la construction d'un WC à l'arrière du rez-de-chaussée

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25/03/2021 au 08/04/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la disposition des lieux indique sans ambiguïté que les locaux du rez-de-chaussée sont principalement utilisés en bureau, au sens du glossaire du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant en effet l'absence de comptoir ou local destiné à accueillir du public ;

Considérant que le garage du bâtiment a été transformé en salle de réunion ; que si cette salle de réunion est séparée des bureaux principaux, il est clairement indiqué qu'elle est à usage exclusif desdits bureaux ;

Considérant donc que sa superficie doit être prise en compte dans la surface totale de bureau ;

Considérant que le solde de la maille de bureau (CASBA) est positif dans la zone considérée ;

Considérant que la fonction de bureau est admissible en zone d'habitation du PRAS ; que les nuisances générées par ce type d'activité sont relativement peu importantes ;

Considérant que le projet prévoit une entrée séparée pour la salle de réunion ; que cela permet d'accueillir le public dedans sans utiliser le hall commun de l'immeuble ;

Considérant par conséquent que le remplacement du commerce et du garage par un espace de bureau est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le WC construit à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que le bâtiment est situé sur un angle ; que la superficie en dérogation à l'article 4 est d'environ 2 m² ;
Considérant qu'il s'agit d'un volume qui s'inscrit entre deux volumes de gabarit supérieur déjà existants ;
Considérant par conséquent que le WC n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables;
Considérant que les châssis et porte d'entrée d'origine en bois sont remplacés par des châssis et porte d'entrée en PVC texturé bois, de couleur gris anthracite ;
Considérant que les baies sont modifiées (emplacement et taille) ;
Considérant que l'ensemble des modifications apportées en façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

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.

13^{ème} OBJET

Dossier 17802 – Demande de Madame VANDENBROELE pour régulariser une extension, la toiture et la façade avant d'une maison unifamiliale mitoyenne, avenue Charles Madoux 26

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **régulariser une extension, la toiture et la façade avant d'une maison unifamiliale mitoyenne**

ENQUETE : du **25/03/2021** au **08/04/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Madame VANDENBROELE, la demanderesse, Monsieur GOSSET, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de régulariser une extension, la toiture et la façade avant d'une maison unifamiliale mitoyenne ;

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

- D'une extension à l'arrière du rez-de-jardin
- De la démolition d'une partie du plancher du rez-de-chaussée
- De la rehausse de la toiture et de la façade avant
- Du remplacement des châssis en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25/03/2021 au 08/04/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-jardin dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que ce dépassement n'est que de 87 cm ;

Considérant que cette extension est présente sous sa forme actuelle depuis au moins 1996, selon les photographies aériennes disponibles sur BruGIS ;

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

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

Considérant que la majeure partie du plancher de la pièce arrière du rez-de-chaussée a été supprimé, le solde restant servant de mezzanine d'accès à la salle à manger du rez-de-jardin ;

Considérant qu'ainsi, la salle à manger bénéficie d'un apport considérable en lumière naturelle, grâce aux châssis du rez-de-jardin et à celui du rez-de-chaussée ;

Considérant que ces transformations permettent de créer des espaces aérés, confortables et lumineux ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la façade avant et la toiture dépassent le profil de la construction mitoyenne la plus haute ;

Considérant qu'en situation existante, la façade avant et la toiture dépassent déjà en hauteur les deux constructions mitoyennes ;

Considérant que le bâtiment voisin de gauche (n°24) a été construit en 1959, que celui de droite (n°28) a été construit en 1927 tandis que le bâtiment faisant l'objet de la demande a été construit en 1926 ;

Considérant que la partie rehaussée de la façade avant présente des parements en matériau de qualité (pierre de France, châssis en bois, briques de terre cuite rouge / orangé, éléments en fer forgé de ton noir) ;

Considérant par conséquent que le dépassement en hauteur de la façade avant ainsi que celui de la toiture sont acceptables ;

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

Considérant que les châssis avec imposte du premier étage, en façade avant, ont été remplacés par des châssis sans imposte ni division ;

Considérant que le châssis tripartite avec imposte du rez-de-chaussée a été remplacé par un châssis bipartite avec imposte ;

Considérant que les châssis à régulariser sont en bois, de ton naturel ;

Considérant qu'à l'exception des châssis du premier étage, tous les châssis de la façade avant présentent des impostes ;

Considérant qu'il convient par conséquent de maintenir la cohérence de la façade en prévoyant des impostes en partie supérieure des châssis du premier étage ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir des châssis avec imposte dans leur partie supérieure au premier 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) ; de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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