



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

10/06/2021

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Madame BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame CORE, membre BDU-Patrimoine culturel
Monsieur RUBIN, membre Bruxelles Environnement
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire
Madame E. LEONARD, secrétaire technique
Madame A. MASI, responsable de service
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Madame de VOS, Echevine

1^{er} OBJET

Dossier 17750 – Demande de Madame THOREAU pour mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux logements et aménager la zone de recul boulevard des Invalides 64

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux logements et aménager la zone de recul**
- ENQUETE :** du **13/05/2021** au **27/05/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
 - dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- AUDITION :** Madame THOREAU et Monsieur CLAEYS, les demandeurs.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux logements et aménager la zone de recul ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/05/2021 au 27/05/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant que le rez-de-chaussée est affecté à une activité professionnelle accessoire au logement en situation de droit ; que le bâtiment est donc pensé pour pouvoir accueillir deux unités indépendantes ;
Considérant que le studio projeté se développe sur environ 45 m² ;
Considérant que les espaces qui lui sont dévolus présentent un agencement atypique, en forme de « Z » ;
Considérant que les demandeurs présentent leur projet comme ressortant du concept d'habitat intergénérationnel ;
Considérant que les espaces communs du sous-sol sont relativement spacieux ; qu'il est garanti l'accès à un espace extérieur commun ;
Considérant que le rez-de-chaussée est occupé en studio indépendant depuis plusieurs dizaines d'années ; qu'aucune plainte n'est arrivée à l'administration concernant ce fait ;
Considérant que le projet n'entraîne aucun accroissement de volume ni aucune modification importante dans la structure du bâtiment ou dans la modénature de la façade avant ;
Considérant que l'aménagement du studio est acceptable, dans le cadre du présent projet ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) en ce que la superficie projetée de la zone de recul aménagée en jardinet est inférieure à celle de la situation existante de droit ;
Considérant que la zone de recul projetée est divisée en trois parties de taille égale ; à savoir un jardinet à gauche, l'accès piéton au milieu et l'accès carrossable à droite ;
Considérant que l'accès piéton et l'accès carrossable sont séparés par une bande de végétation ;
Considérant que la diminution d'espace planté et de pleine terre est relativement minime ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) sont acceptables ;

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 d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) sont acceptées et le permis peut être délivré.

2^{ème} OBJET

Dossier 17799 – Demande de Madame STERCK pour modifier la façade avant et la destination des rez-de-chaussées commerciaux, mettre en conformité des extensions avenue Pré des Agneaux 5 - 7

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

DESCRIPTION : **modifier la façade avant et la destination des rez-de-chaussées commerciaux, mettre en conformité des extensions**

ENQUETE : du **13/05/2021** au **27/05/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Madame STERCK, la demanderesse, Monsieur PEREZ, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de modifier la façade avant et la destination des rez-de-chaussées commerciaux, mettre en conformité des extensions ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de la façade avant (supprimer les vitrines, changer les châssis)
- le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en superficie affectée au logement
- la mise en conformité des extensions à l'arrière du rez-de-chaussée du n°7

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/05/2021 au 27/05/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les vitrines commerciales sont remplacées par une modénature de façade correspondant à une maison unifamiliale ;

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

Considérant que les commerces du rez-de-chaussée des deux bâtiments sont supprimés ; que chacun des bâtiments est transformé en maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que les locaux de séjour des rez-de-chaussée présentent un déficit de 1,15 m² de surface nette éclairante ;

Considérant que ce déficit est dû au remplacement des vitrines par des châssis classiques avec allège ;

Considérant que la parcelle est relativement étroite (environ 4 m) ; que les châssis projetés présentent des dimensions importantes (2,05 * 2,3 m) ;

Considérant que le déficit en surface nette éclairante est dû à la profondeur du local concerné ; qu'elle est relativement minime ;

Considérant qu'il s'agit de la seule dérogation en matière d'habitabilité du projet ;

Considérant que le bien se situe le long d'un liseré de noyau commercial ; que les rez-de-chaussée doivent être affectés en priorité aux activités commerciales ;

Considérant cependant que les rez-de-chaussée concernés sont d'une taille relativement modeste ;

Considérant qu'aucun des bâtiment situé à gauche des biens concernés, dans le liseré de noyau commercial, ne présente de commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'aucun accès distinct au logement des étages n'est présent en situation de droit ; que le projet permet d'assurer la continuité du logement en Zone d'Habitation du PRAS ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) ainsi que la transformation des commerces en logement et la modification des façades avant sont acceptables ;

Considérant que la façade existante de fait ne correspond pas, au niveau des étages, à la situation existante de droit ; que des différences existent quant à la forme des baies, aux éléments décoratifs et aux matériaux (châssis en PVC) ;

Considérant que la façade d'origine a été modifiée dans les années 80 sans permis d'urbanisme ;

Considérant que les deux bâtiments font partie d'un ensemble de trois maisons construites à la fin des années 20 ;

Considérant que le plan projeté prévoit de maintenir les châssis en PVC blanc aux étages ainsi que de placer des châssis et porte d'entrée en aluminium de couleur anthracite au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il convient de prévoir une unicité de ton pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer le bandeau en béton enduit séparant le rez-de-chaussée du premier étage par un bandeau en aluminium de couleur anthracite ;

Considérant que cet élément ne s'intègre pas correctement dans la façade ; qu'il convient de conserver le bandeau existant et de prévoir un enduit de même type et de même teinte que l'existant ;

Considérant que les portes d'entrée projetées consistent en de simples panneaux pleins en aluminium de couleur anthracite ;

Considérant que les portes d'entrée sont des éléments principaux de la façade ; qu'il convient de veiller à leur qualité ;

Considérant que les portes d'entrée doivent être soit en bois mouluré, soit en aluminium avec des parties vitrées, d'un style s'accordant à celui de la façade ;

Considérant que les châssis du premier étage de la maison de droite n'ont pas d'imposte, alors que ceux de la maison de gauche en présentent ;

Considérant qu'il convient de prévoir un dessin avec imposte dans les châssis du premier étage de la maison de droite, dont le niveau se raccorde avec ceux de la maison de gauche ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée ne présentent pas d'imposte, alors que les portes d'entrées situées tout à côté en ont ;

Considérant qu'il convient de prévoir une imposte vitrée en partie supérieure des châssis du rez-de-chaussée, dont le niveau s'aligne sur celles des portes d'entrées ;

Considérant que le châssis du deuxième étage de la maison de droite présente une imposte panneautée ; qu'il s'agit d'un élément inesthétique ;

Considérant qu'il convient de prévoir une imposte vitrée pour ledit châssis et de corriger les documents en conséquence ;

Considérant que, moyennant ces modifications, les transformations apportées en façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

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 cabanon de rangement au n°7, accolé au bâtiment principal, dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond ;

Considérant que ce dépassement est de 4,5 m ;

Considérant que le cabanon de rangement fait moins d'1,5 m² pour environ 2 m de haut ;

Considérant par conséquent que ce cabanon 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 la demande tend à mettre en conformité l'extension de la salle de douche du n°5 ainsi que l'extension de la cuisine et du local rangement du n° 7 ;

Considérant que ces extensions sont conformes aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;

Considérant la présence de murs mitoyens d'une hauteur supérieure à celle des extensions ;

Considérant que ces extensions semblent présentes depuis au moins 1996 d'après les photographies aériennes ;

Considérant dès que les extensions sont acceptables ;

Considérant que la zone de cours et jardin est entièrement imperméabilisée ; que dès lors la totalité des eaux de pluie s'écoule par l'égout ;

Considérant que la commission de concertation invite le demandeur à réfléchir à une façon de limiter l'impact de son bien sur le réseau d'égout public ; via par exemple l'établissement d'une toiture verte ou la remise en pleine terre d'une partie de la cour ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir une unicité de ton pour toutes les menuiseries de la façade avant
- Conserver le bandeau existant et prévoir un enduit de même type et de même teinte que l'existant plutôt qu'un bandeau en aluminium ;
- Prévoir une porte d'entrée soit en bois moulurée, soit en aluminium avec des parties vitrées
- Prévoir un dessin avec imposte dans les châssis du premier étage de la maison de droite dont le niveau se raccorde avec ceux de la maison de gauche
- Prévoir une imposte vitrée en partie supérieure des châssis du rez-de-chaussée, dont le niveau s'aligne sur celles des portes d'entrées
- Prévoir une imposte vitrée en partie supérieure du châssis du deuxième étage de la maison de droite et corriger le dessin en conséquence ;

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.

3^{ème} OBJET

Dossier 17873 – Demande de Monsieur et Madame SMYK pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue André Drouart 26

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
au PPAS : zone de construction semi-ouverte / fermée du PPAS n°1A
(A.R. du 11/04/1969)
- DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du **13/05/2021** au **27/05/2021**, 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 la prescription Gabarits du plan particulier d'affectation du sol n° 1A
- AUDITION :** Madame SMYK, la demanderesse, Madame ZAMBRZYCKA, 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 zone de construction semi-ouverte / fermée du plan particulier d'affectation du sol n°1A arrêté par arrêté royal du 11/04/1969 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'extension d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et l'agrandissement des baies en façade arrière
- la démolition d'une lucarne en pente avant de la toiture et la construction d'une nouvelle lucarne sur chaque pente ainsi que l'aménagement des combles
- la modification de la façade avant (peinture, châssis)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/05/2021 au 27/05/2021 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 la terrasse surélevée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que la terrasse déroge également à la prescription « Gabarits » du PPAS n°1A en ce qu'elle présente une profondeur de plus de 13 m ;

Considérant que la profondeur totale de construction fermée du rez-de-chaussée est de 11,9 m ;

Considérant que le PPAS autorise l'établissement de constructions sur une profondeur de 13 m ;

Considérant que la terrasse projetée présente une profondeur totale de 14,6 m ; qu'elle ne s'établit pas sur la totalité de la largeur de la parcelle ;

Considérant la présence d'un mur mitoyen existant du côté gauche d'une hauteur suffisante ;

Considérant que le mur mitoyen de droite s'arrête à une profondeur totale d'environ 12 m ;

Considérant que la terrasse surélevée se situe à moins d'1,9 m de la limite mitoyenne de droite ; qu'il convient de prévoir un pare-vue sur le bord droit de la terrasse et de son escalier, d'une hauteur d'au moins 1,9m ;

Considérant par conséquent que la terrasse projetée à l'arrière du rez-de-chaussée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant modification des plans ;

Considérant qu'une terrasse de plain-pied avec le local de séjour principal est de nature à augmenter le confort du logement ;

Considérant que la profondeur de la terrasse projetée ne met pas en péril l'utilisation de la zone de cours et jardin, conforme aux prescriptions en vigueur ;

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) ainsi que la dérogation à la prescription « Gabarits » du PPAS n°1A sont acceptables ;

Considérant qu'une baie vitrée coulissante et une large fenêtre sont prévues en façade arrière de l'extension du rez-de-chaussée, ainsi qu'une fenêtre de toit sur cette même extension ;

Considérant les fenêtres à l'arrière du premier étage sont élargies et agrandies ; qu'un garde-corps dans l'encastrement de la nouvelle porte-fenêtre du bureau du premier étage permet de garantir la nature non-accessible de la toiture plate, aménagée en toiture verte ;

Considérant que les transformations projetées en façade arrière permettent de créer des espaces aérés, confortables et lumineux ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux chambres et une salle de bain dans les combles ;

Considérant que la lucarne avant existante est supprimée tandis que deux lucarnes (une sur chaque pan de toiture) sont construites ;

Considérant que les lucarnes respectent les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne arrière s'appuie sur le mur établi sur la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que la lucarne avant présente des châssis de taille, forme et matériaux / couleur identiques à ceux des niveaux inférieurs ;
Considérant que les lucarnes présentent une bonne intégration en toiture ;
Considérant que les tuiles rouges en toiture sont remplacées par des tuiles de couleur anthracite ;
Considérant qu'aucun bâtiment alentour ne présente de tuiles de couleur anthracite ; que les tuiles projetées ne s'intègrent pas correctement au cadre urbain environnant et présentent une visibilité et un impact relativement important ;
Considérant qu'il convient de prévoir des tuiles rouges ;
Considérant que les châssis en PVC blanc de la façade avant sont remplacés par des châssis en aluminium ; que la légende n'est pas explicite, indiquant des châssis en aluminium blanc de couleur anthracite ;
Considérant qu'il convient de corriger la légende en ce qui concerne la couleur des châssis ;
Considérant que la porte d'entrée en bois, la corniche en bois et la porte de garage en métal sont maintenues et repeintes dans la même teinte que celle des châssis ; que la commission met l'accent sur la nécessité de garder une porte en bois pour l'entrée de la maison ;
Considérant que l'enduit blanc cassé est repeint en gris moyen ;
Considérant que la couleur présentée en séance est relativement foncée ; qu'elle ne s'intègre pas correctement dans la modénature de la façade ;
Considérant qu'il convient soit de prévoir une teinte claire pour les parties enduites en façade avant, soit de maintenir leur couleur blanche ;
Considérant que les transformations en façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant, moyennant les modifications énoncées plus haut ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **prévoir un pare-vue sur le bord droit de la terrasse et de son escalier, d'une hauteur d'au moins 1,9m**
- **prévoir des tuiles de couleur rouge et pas anthracite**
- **prévoir une teinte claire pour les parties enduites en façade avant ou maintenir leur couleur blanche**
- **corriger la légende en ce qui concerne la couleur des châssis**

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) ainsi que la dérogation à la prescription Gabarits du PPAS n°1A sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

4^{ème} OBJET

Dossier 17800 – Demande de Madame WU pour transformer et rénover une maison unifamiliale (extension, terrasse, lucarnes et modification des menuiseries) sise rue Valduc 25

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et rénover une maison unifamiliale (extension, terrasse, lucarnes et modification des menuiseries)

ENQUETE : du **13/05/2021** au **27/05/2021**, 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.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame WU, la demanderesse, Madame PIACENTINI, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de transformer et rénover une maison unifamiliale (extension, terrasse, lucarnes et modification des menuiseries) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition et la reconstruction de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la rénovation de la lucarne en toiture avant et la rehausse de la façade arrière,
- le remplacement des châssis et de la porte d'entrée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/05/2021 au 27/05/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne des années 1920 ;

Considérant que la demande porte sur la démolition et la reconstruction de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant, qu'au vu des photos aériennes de l'époque, cette extension semble dater des années 1970 ;

Considérant que cette extension abrite le salon, la salle à manger et la cuisine ; qu'elle permet d'agrandir les pièces de vie ;

Considérant que l'extension actuellement présente a été mal mise en œuvre ; qu'elle a une hauteur sous plafond de 2,30 m ; que la toiture et les châssis sont vétustes et mal isolés ;

Considérant que le projet prévoit dès lors la démolition de l'extension actuellement présente et prévoit la reconstruction d'une extension de mêmes dimensions ;

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

Considérant que l'extension dépasse de 7,53 m le mitoyen le moins profond (n°27) et dépasse de 3m le mitoyen le plus profond (n°23) ;

Considérant que la parcelle est étroite ;

Considérant que la zone de cour et jardin demeure confortable ;

Considérant que cette extension projetée est presque entièrement vitrée ; qu'elle est succédée par une terrasse arrière ;

Considérant qu'elle permet de maintenir des pièces de vie confortables ;

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

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

Considérant que la demande porte également sur la rénovation de la lucarne en toiture avant et la rehausse de façade arrière ;

Considérant, qu'en situation existante de fait, une lucarne est présente en toiture avant et en toiture arrière ;

Considérant que ces deux lucarnes sont vétustes ; que la lucarne en toiture avant est dès lors rénovée ;

Considérant qu'elle est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ; qu'elle permet de rendre la 2^{ème} chambre sous les combles habitable ;

Considérant qu'à l'arrière, le projet prévoit une rehausse de la façade arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que ces travaux entraînent un dépassement en hauteur du mitoyen n°23 d'environ 1,30 m ;

Considérant que cette rehausse permet d'augmenter la hauteur sous plafond de la chambre située sous les combles et permet un apport de lumière naturelle suffisant ;

Considérant que les corniches sont également reconstruites et que les tuiles de la toiture seront remplacées (tuiles de teinte rouge/brunes);

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

Considérant que le projet prévoit enfin le remplacement des châssis 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 ces châssis seront en bois de teinte brun foncé ;

Considérant que le demandeur déclare en séance son intention de remplacer la porte d'entrée par une porte moulurée avec imposte vitrée ;

Considérant, cependant, que ni la légende, ni les plans ne mentionnent cette intention de changement de menuiseries ;

Considérant qu'il convient de préciser, sur les élévations et dans la légende, le changement de châssis et de la porte d'entrée en façade avant ; qu'il convient également de prévoir une teinte homogène pour la porte d'entrée et les châssis ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- préciser, sur les élévations et dans la légende, le changement de châssis et de la porte d'entrée en façade avant ;
- prévoir une teinte homogène pour la porte d'entrée et les châssis ;

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.

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

5^{ème} OBJET

Dossier 17523 – Demande de la S.P.R.L. BVL ESTATE pour démolir deux bâtiments existants (salle paroissiale et buvette), construire un immeuble de quatorze

appartements à front de rue et rénover le bâtiment arrière en 3 maisons unifamiliales chaussée de Tervuren 125-131

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

DESCRIPTION : **démolir deux bâtiments existants (salle paroissiale et buvette), construire un immeuble de quatorze appartements à front de rue et rénover le bâtiment arrière en 3 maisons unifamiliales**

ENQUETE : du **13/05/2021** au **27/05/2021**, nonante-cinq réclamations dont quatre-vingts lettres-type nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

le fait que le projet continue à créer les mêmes problèmes majeurs que les deux précédents projets, à savoir :

- la densification excessive du quartier (113 logements/ha sont prévus alors que la densité du quartier est autour de 50 logements/ha) ;
- le projet n'est toujours pas adapté au caractère familial du quartier ;
- l'absence d'intégration paysagère du projet avec la création d'un bâtiment monolithique disproportionné en hauteur et en largeur par rapport aux habitations avoisinantes (l'immeuble en front de voirie constitue un bloc uniforme de 34 m de long et cet effet est accentué par la présence d'un débordement en brique par rapport au front de bâti blanc qui peut être considéré comme un oriel) ;
- l'inter-distance trop faible entre le bâtiment à front de rue et les maisons unifamiliales en intérieur d'îlot portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- un problème d'accessibilité aux bâtiments arrière pour le SIAMU ;
- la prise en compte du fait que le projet ne peut être autorisé sous peine de contrevenir à une réglementation dont l'objet est d'assurer la sécurité des personnes et des biens (même si le SIAMU estime, à tort, qu'il est possible de s'écarter des obligations imposées par l'arrêté royal du 7 juillet 1994) ;
- l'augmentation des problèmes de circulation dans le quartier ;
- des problèmes de sécurité et de mobilité au niveau du parking ;
- le manque de végétalisation en intérieur d'îlot ;
- un impact négatif sur l'écologie (démolition-reconstruction) ;
- le projet ne s'intègre pas au développement de la biodiversité (aucune végétalisation des façades, aucun projet d'intégration de nichoirs, aucune intégration d'abris à chauves-souris) ;
- la création d'un précédent dans le quartier ;
- l'impact négatif du projet sur la rue de la Piété ;
- le projet dérogerait en matière de surface perméable (art 13 du titre I du RRU) en ce que le projet confond la notion de surface perméable et la notion de surface infiltrée ;
- le projet dérogerait en matière de profondeur (art. 4 du titre I du RRU) en ce que le projet dépasse de plus de 3m le mitoyen n°121 ;
- le projet engendrerait des troubles de voisinages excessif au sens de l'article 544 du Code civil (nuisances sonores, perte

d'ensoleillement, préjudice visuel, vues directes sur les habitations voisines) ;

- le projet vient s'adosser au mur du n°121 sans le consentement du propriétaire portant ainsi atteinte à son droit de propriété ;
- la création d'un risque au niveau de la stabilité des sols et un risque de créations de fissures dans les maisons avoisinantes

Qu'il convient également de :

- prendre en référence le projet de constructions en intérieur d'îlot Walckiers (PU 15894) ;
- assurer le caractère passif du projet ;
- prévoir un mur de verdure sur la façade donnant sur la chaussée de Tervuren ;
- prendre en compte l'édition du Moniteur belge du 1^{er} juin 2021 ayant publié un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 mai 2021 adoptant le Plan régional d'affectation du sol – Erratum.

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- 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 :

BVL ESTATE, les demandeurs, Monsieur MAISIN, l'architecte, Monsieur CARMELIET, Monsieur NOTEBAERT, Madame LEGRAND, Madame HARRIS, Madame VANHULLE, Madame LANVERT, Monsieur MICAS, Monsieur MOSBEUX, Madame PRAILE, Madame KELLER, Madame VERVOORT pour le groupe Quartier vert, Monsieur VANDERVELDEN, Monsieur CARIAT, Madame SPATES, Monsieur MEURICE, Monsieur MOULIGNEAU, Madame VAN HOVE, Monsieur LECLERCQ, Madame GENNOTTE, Maître THOMMES et Maître COENRAETS représentant Monsieur KATRAKIS et Madame PAPP, Monsieur LUYTEN, les réclamants.

SANS AVIS

6^{ème} OBJET

Dossier 17810 – Demande de Monsieur et Madame DE SMEDT - LEFEVRE pour démolir et reconstruire une extension sur deux niveaux à l'arrière d'une maison unifamiliale, abattre deux arbres, réaménager les abords et mettre la façade avant en conformité, avenue des Passereaux 13

ZONE :

au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS n°8 (A.R. du 28/07/1988) : zone de construction en ordre continu

DESCRIPTION : **démolir et reconstruire une extension sur deux niveaux à l'arrière d'une maison unifamiliale, abattre deux arbres, réaménager les abords et mettre la façade avant en conformité**

ENQUETE : du **13/05/2021** au **27/05/2021**, une lettre de remarques nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement les points suivants :

- des questions sur la mitoyenneté et l'impact de l'ombre générée sur le bâtiment voisin (n°11) sur les panneaux solaires et les fenêtres.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogations à la prescription A, 2 (gabarit) et à la prescription A, (matériaux) 4 du plan particulier d'affectation du sol n° 8
- 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 DE SMEDT - LEFEVRE, les demandeurs et architectes.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone de construction en ordre continu du plan particulier d'affectation du sol n°8 arrêté par arrêté royal du 28/07/1988 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir et reconstruire une extension sur deux niveaux à l'arrière d'une maison unifamiliale, abattre deux arbres, réaménager les abords et mettre la façade avant en conformité ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du premier étage
- le réaménagement des abords de la maison et la transformation d'un abri de jardin
- l'abattage de deux arbres
- la mise en conformité de la façade avant (châssis)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/05/2021 au 27/05/2021 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur des questions sur la mitoyenneté et l'impact de l'ombre générée sur le bâtiment voisin (n°11) sur les panneaux solaires et les fenêtres ;

Considérant que la lettre en question indique que les parties concernées sont parvenues à un accord sur les désagréments causés par le projet ;

Considérant que la demande déroge à la prescription A.2 (Gabarits) du PPAS n°8 en ce que le bâtiment projeté présente une profondeur de plus de 13 m au rez-de-chaussée (14,5 m) et en ce qu'il ne présente pas un retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche au premier étage ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée accueille le séjour ; que ce dernier se développe sur presque 34 m² et présente une large baie vitrée à l'arrière ainsi que des fenêtres en façade latérale ;

Considérant que les transformations tendent à créer des espaces aérés, spacieux et lumineux ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée au-delà de la zone prévue par le PPAS ne met pas en péril la zone contigüe (jardin) ;

Considérant qu'un retrait de 1,8 m avec la limite mitoyenne de droite est prévu sur toute la profondeur en dérogation ;
Considérant que la dérogation liée à l'extension du premier étage ne porte que sur 50 cm ;
Considérant que l'extension reste peu visible depuis la rue malgré cette largeur supplémentaire ; que la différence d'impact entre le plan projeté et le plan qui respecterait les 3 m de retrait est relativement minime ;
Considérant que cette largeur supplémentaire permet d'augmenter la superficie de la chambre 2 ainsi que de placer une fenêtre côté rue ; qu'ainsi la chambre bénéficie de sources de lumière naturelles à l'avant et à l'arrière ;
Considérant dès lors que les dérogations à la prescription A.2 (Gabarits) du PPAS n°8 sont acceptables ;
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 du premier étage dépasse le profil de la construction voisine la plus haute ;
Considérant que l'extension du premier étage dépasse le profil de la construction voisine d'un étage entier ; Considérant que la construction de cette extension entraîne la rehausse du mur mitoyen sur une hauteur de 3 m ; que ce mur mitoyen est conforme aux prescriptions en vigueur ;
Considérant que la profondeur maximale édictée dans le PPAS (10 m au premier étage) est respectée ;
Considérant que cette extension n'est pas de nature à causer excessivement préjudice à la construction voisine ;
Considérant de plus qu'un accord a été trouvé entre les propriétaires des fonds concernés ;
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 à la prescription A.4 (matériaux) du PPAS n°8 en ce que la nouvelle extension du premier étage présente un bardage en bois alors que le restant du bâtiment possède un revêtement en crépi de couleur blanche ;
Considérant que cette extension est relativement peu visible depuis l'espace public ; que l'impact du choix d'un matériau de revêtement différent de celui du reste des façades est donc minime ;
Considérant dès lors que la dérogation à la prescription A.4 (matériaux) du PPAS n°8 est acceptable ;
Considérant que la remise / garage à l'arrière du jardin est transformée en cabanon de jardin et en serre ;
Considérant que ces éléments se développeront sur une superficie de 18 m² au total, avec une hauteur de maximum 3 m ;
Considérant que l'accès carrossable est supprimé au profit d'une zone de pleine terre, avec un chemin dallé menant à la porte d'entrée ;
Considérant que ces éléments sont compatibles avec la fonction de jardin particulier de la zone ;

Considérant que la demande tend à abattre deux arbres à haute tige, à savoir un Ginkgo Biloba et un épicéa ;
Considérant que le tronc du Ginkgo Biloba se situe juste devant la façade arrière de la future extension ;
Considérant que le maintien de l'arbre n'est pas envisageable une fois les travaux entamés ;
Considérant que l'épicéa est trop imposant et porte ombrage aux propriétés voisines,
Considérant qu'il est prévu de replanter un pommier dans le jardin, à distance adéquate des limites mitoyennes ;
Considérant que l'abattage du Ginkgo Biloba et de l'épicéa est acceptable ;
Considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis en façades avant et latérale ainsi que la porte d'entrée ;

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 en PVC de ton blanc sans croisillons seront remplacés par des châssis en bois peints en blanc, dotés de divisions verticales et de croisillons ;

Considérant que les nouveaux châssis s'insèrent harmonieusement dans la façade et en rehaussent les qualités architecturales ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée est majoritairement vitrée ; qu'elle est peu visible depuis l'espace public, étant placée dans un renforcement de la façade latérale ;

Considérant que les modifications des façades s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

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 de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et aux prescriptions A.2 (Gabarits) et A.4 (Matériaux) du PPAS n°8 sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

7^{ème} OBJET

Dossier 17836 – Demande de Monsieur et Madame MOONENS pour agrandir une maison unifamiliale sise rue Firmin Martin 16

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **agrandir une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **13/05/2021** au **27/05/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) 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 et Madame MOONENS, les demandeurs, Madame GILLE, l'architecte

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

Avis favorable unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer une véranda en façade arrière, d'agrandir une extension en zone de retrait latéral et de changer la destination du garage arrière d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 au 27 mai 2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le remplacement d'une véranda arrière existante par une nouvelle extension
- l'agrandissement vers l'arrière d'une extension latérale existante (garage d'origine)
- le changement de destination dudit garage attenant en chambre et cuisine
- la modification d'une seconde annexe latérale (second garage)
- l'isolation des 3 façades et de la toiture

Considérant que la demande porte sur le réaménagement d'une maison 3 façades de type bungalow des années '50 avec toiture à 3 pentes et garage latéral à toiture plate sur une parcelle triangulaire présentant une forte déclivité arrière ;

Considérant qu'entre les années 1987 et 1996, une annexe latérale supplémentaire (second garage) a été rajoutée en zone de retrait latérale, sans permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande a été mise à l'enquête sur base de la prescription 0.6 du PRAS pour atteinte à l'intérieur de l'îlot par les diverses constructions, extensions en zones de cours et jardins ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zones de retrait latéral et de cours et jardins (titre I, article 12) en ce que la demande prévoit de maintenir l'extension existante en zone de retrait latérale, supprimant une partie de jardin latéral et imperméabilisant ainsi une partie de la zone ;

Considérant qu'il s'agit d'une villa 3 façades de type bungalow, construite sur un niveau ;

Considérant que les possibilités d'extension en hauteur sont dès lors réduites ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir l'extension latérale existante servant actuellement de second garage, en lui conservant cette utilisation ;

Considérant que cette extension a été réalisée sans permis d'urbanisme entre 1987 et 1996 ;

Considérant que ce volume latéral venant s'adjoindre au volume existant du garage d'origine s'implante à la fois en zone de retrait latérale et en zone de cours et jardins ; Que ce volume implanté en retrait du garage d'origine dispose d'une profondeur de 7m qui sera portée à 8 moyennant avancée d'1 m vers l'avant pour faciliter les manœuvres ;

Considérant que la modification supplémentaire apportée à la zone de jardin latérale est peu significative à cet égard; Considérant que l'avancée d'1 m supplémentaire est dès lors acceptable ;

Considérant également que le volume du garage d'origine est augmenté à la fois vers l'arrière (sur un peu plus de 3m) ainsi qu'en hauteur afin d'accueillir une chambre supplémentaire et une cuisine agrandie ;

Considérant que celui-ci présente une hauteur sous plafond de 2,08m en situation de droit et que celle-ci est rehaussée à 2,51 m ;

Considérant que la rehausse du niveau de la toiture plate de l'extension est de 77 cm ;

Considérant que la rehausse engendrée par l'agrandissement de l'extension latérale est relativement limitée et ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du bien ;

Considérant que ces modifications permettent d'augmenter significativement l'habitabilité et le confort de la maison ;

Considérant que la demande prévoit également de baisser le niveau de la dalle de sol en excavant les terres du talus et d'isoler le volume ;

Considérant en outre que la typologie de la construction ne change pas ;

Considérant que l'extension vers l'arrière est acceptable au vu des distances avec la limite arrière de la parcelle ;

Considérant que la façade avant de ce volume est recouverte d'un cimentage gris de teinte similaire à celle présente en toiture de l'immeuble (ardoises grises) ;

Considérant en conséquence que l'intégration avant à l'immeuble existant est discrète et harmonieuse ; Que l'intervention est acceptable ;
Considérant que le projet prévoit en sus l'extension, à l'arrière de la maison, du volume de la véranda existante afin d'agrandir et d'élargir le séjour ;
Considérant que cette nouvelle configuration permet de libérer des espaces à dédier aux pièces de vie principales et de les orienter complètement vers le jardin ; Que les chambres sont dès lors toutes en façade avant et qu'une salle de bain supplémentaire est créée ;
Considérant que cette extension permet l'ajout d'une surface de 24 m² environ à la surface actuelle de la maison qui fait 71 m² ; Qu'en soi, ce n'est pas excessif et que l'intervention permet également d'améliorer les conditions d'habitabilité de la maison (pièces de vie principalement) ;
Considérant que l'extension projetée s'adosse en majeure partie à la construction existante de droite (garage d'origine) ;
Considérant que la profondeur du volume arrière reste en en deçà de la profondeur du seul voisin mitoyen et est inférieure à 3m ;
Considérant que la demande prévoit d'isoler les trois façades par l'extérieur avec un cimentage sur isolant ;
Considérant que le projet prévoit également une isolation de la toiture existante avec un sarking de 10 cm ; Que cette intervention remonterait légèrement le niveau de la toiture afin de l'aligner sur celle du voisin mitoyen qui a déjà isolé sa toiture de la même façon ; Que cette intervention est dès lors acceptable ;

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

Avis favorable unanime

Vu l'avis unanime favorable unanime 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 toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art.12) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

8^{ème} OBJET

Dossier 17862 – Demande de Monsieur et Madame DAMOISEAU-VANDENHOECK pour construire une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale sise square Georges Golinvaux 13

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	construire une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale
ENQUETE :	du 13/05/2021 au 27/05/2021 , 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
AUDITION :	Monsieur et Madame DAMOISEAU-VANDENHOECK, les demandeurs, Monsieur ZOUAOUI, 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 ;

Considérant que le bien concerné est une petite maison unifamiliale mitoyenne R+1 des années 60 sise dans un quartier de type cité-jardin ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison ainsi que la mise en conformité de la porte d'entrée ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13 mai au 27 mai 2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le projet 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 dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture de l'annexe contiguë d'environ 60 cm et dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde d'environ 65 cm ;

Considérant que les pièces de vie du rez-de-chaussée actuel de la maison manquent d'espace et de lumière ; Que l'objectif est de créer un grand espace ouvert contenant salon, salle à manger et cuisine avec accès facilité au jardin ;

Considérant que la profondeur de l'annexe se limite à environ 3 m, portant la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée à environ 10,60 m ;

Considérant qu'une prolongation très limitée du mitoyen intervient du côté du numéro 14 ;

Considérant qu'une légère rehausse du mitoyen du côté du numéro 12 est opérée ;

Considérant également que l'utilisation de la brique pour l'annexe arrière permet d'intégrer discrètement le volume nouveau à celui de la maison ;

Considérant que les châssis coulissants en aluminium apporteront un design un peu plus contemporain et plus de légèreté à l'usage ;

Considérant que la réorganisation des espaces intérieurs du rez-de-chaussée permet la création de pièces de vies plus spacieuses, lumineuses et orientées vers le jardin ;

Considérant en outre que la terrasse, de taille réduite, prévue à l'arrière de la nouvelle cuisine reste pavée ;

Considérant que l'orientation du jardin (sud) fait que l'intervention n'engendre pas de pertes d'ensoleillement ni de luminosité pour les biens mitoyens ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (art.6, RRU) et profondeur (art.4 RRU) sont minimales et acceptables ;

Considérant par ailleurs la demande de mise en conformité de la porte d'entrée modifiée en raison de sa vétusté ;

Considérant que la porte d'origine était en bois et que celle-ci se trouve être en pvc, vitrée et présentant une division s'harmonisant discrètement avec les caractéristiques architecturales du bien ; Que cette intervention est dès lors acceptable ;

Considérant néanmoins qu'il est toujours envisageable pour le demandeur de revenir à la situation d'origine avec porte en bois ;

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

Avis favorable unanime

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.

9^{ème} OBJET

Dossier 17878 – Demande de Monsieur AMAND pour modifier, en cours de chantier, le PU 16926, chaussée de Wavre 1820

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **modifier, en cours de chantier, le PU 16926**
- ENQUETE :** du **13/05/2021** au **27/05/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- AUDITION :** Monsieur AMAND, le demandeur, Monsieur AMAND, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de modifier, en cours de chantier, le PU 16926 (construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 mai 2021 au 27 mai 2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande fait suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme délivré en avril 2018 pour la construction d'une maison unifamiliale, modifié par permis d'urbanisme du 17 octobre 2018 ;

Considérant que le programme de la maison est réparti comme suit :

- au rez-de-jardin : cave, rangement, une chambre et une salle d'eau
- au rez-de-chaussée : un garage et une chambre
- au 1^{er} étage : la chambre principale et la salle de bain
- au 2^{ème} étage : le séjour – salle à manger et la cuisine, ainsi que l'accès à la terrasse
- au 3^{ème} étage : une terrasse extérieure en toiture

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement) ;

Considérant la particularité de la parcelle, proche d'un angle et de dimensions réduites (50m²);

Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation du garage au rez-de-chaussée en bureau pour une profession libérale ; Que cette pièce dispose d'une superficie de 19 m² ;

Considérant que la superficie totale de la maison est de 84,5 m² ;

Considérant que la modification partielle de l'utilisation d'un logement en zone d'habitation ne peut être autorisée qu'après mesures particulières de publicité afin de permettre l'activité d'une profession libérale pour autant que la superficie plancher affectée à ces activités soit limitée à 45% de la superficie plancher du logement existant et que ces activités soient accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ; Qu'il en est bien ainsi en l'espèce ;

Considérant que la prescription 0.12 (2°) du PRAS est dès lors bien rencontrée à cet égard ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur minimale sous plafond (titre II, art.4) en ce que cette hauteur n'atteint pas les 2,50 m pour une pièce de vie (bureau) ;

Considérant que la hauteur sous plafond de cette pièce est de 2,30 m ;

Considérant que la porte de garage opaque est remplacée par des baies vitrées et translucides (2 sur 3) permettant l'apport de lumière naturelle pour le bureau nouvellement créé ;

Considérant que la modification de cette partie inférieure de la façade s'inscrit dans la continuité de la partie supérieure par l'utilisation des mêmes matériaux (verre, métal) et mêmes teintes (noir, transparent, translucide) ;

Considérant qu'au vu de ces éléments, la dérogation au Titre II, art.4 (hauteur sous plafond) est acceptable ;

Considérant que la demande a été mise à l'enquête pour modification des caractéristiques urbanistiques en vertu de la prescription 2.5.2 du PRAS ;

Considérant que la demande porte également sur l'adaptation technique de la façade (stabilité et contreventement) ; Qu'outre le remplacement de la porte de garage par des baies vitrées translucides et transparentes, un cadre métallique pour les garde-corps vitrés et une tôle pleine ont été placés devant les éléments de structure et ce, pour des raisons de stabilité ;

Considérant que si ces interventions se justifient pour des raisons techniques, elles s'intègrent également de façon discrète aux qualités architecturales de la maison ;

Considérant que le dispositif de séparation des terrasses entre les numéros 1820 et 1822 a été modifié afin d'optimiser les espaces extérieurs ;

Considérant qu'un pare-vue de 1,9m de haut, constitué d'une tôle pleine noire de 120 cm de haut et d'une vitre translucide de 70 cm en partie haute a été placé ;

Considérant que les vis-à-vis entre les différentes parcelles sont limités, la plupart des constructions étant situées, en intérieur d'îlot, sur les limites mitoyennes et donc constituées de murs aveugles ;

Considérant qu'au vu des particularités de la situation des lieux, cette intervention est acceptable ;

Considérant par ailleurs que des modifications de baies ont été entreprises, à savoir la suppression des baies zénithale et de celle donnant vers l'intérieur d'îlot du cabanon, modification de la baie latérale du même cabanon ainsi que la suppression de la verrière de la cage d'escalier ;

Considérant que les modifications sollicitées sont acceptables ;

Considérant qu'au premier étage, le w-c a été déplacé face à la salle de bain et qu'un local technique a de ce fait été ajouté au niveau de la cage d'escalier ;

Considérant également la suppression d'une zone de pavés en briques à l'arrière de la maison permettant ainsi de retrouver un sol entièrement planté ;

Considérant par conséquent que le projet ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Avis favorable unanime

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 hauteur sous plafond (Titre II, art.4 du RRU) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

10^{ème} OBJET

Dossier 17686 – Demande de Monsieur et Madame de CARITAT - de CARTIER d'YVES pour construire un immeuble de logements, boulevard des Invalides 95

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **construire un immeuble de logements**

ENQUETE : du **13/05/2021** au **27/05/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà), (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) 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 de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur LEQUEUX, l'architecte

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 un immeuble de logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'un immeuble comprenant trois appartements
- la modification de la zone de cours et jardin (parkings, escalier arrière)

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 et que deux lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- Le gabarit du bâtiment par rapport au n°93 et l'importance du volume en saillie en façade avant (126 cm), nuisant à l'esthétique générale de la rue
- l'insuffisance du nombre d'emplacements de parking créés et la pression supplémentaire sur le stationnement en voirie qui en résulte (notamment suite à la suppression prochaine des parkings de dissuasion Delta et Viaduc), ainsi que le type d'emplacements créés (à l'air libre)
- le jardin partagé et son éventuelle privatisation par l'occupant de l'arrière
- l'accès pompier pour le bâtiment arrière

Considérant que la commission, en son avis du 06/05, constate un vice de procédure en ce que les documents mis en ligne sur la plate-forme share ne correspondaient pas aux documents papier transmis à l'appui de la demande ;

Considérant que le dossier a été soumis une nouvelle fois aux mesures particulières de publicité du 13/05/2021 au 27/05/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a cette fois été introduite en cours d'enquête ; que cependant la commission prend note des observations effectuées à l'occasion de la précédente enquête publique ;

Considérant que l'avis du SIAMU **C.1995.1365/6/APM/vh** du 26/04/2021 indique qu'un passage libre de 2,7 m de hauteur et 2,89 m de large est prévu ; que ces dimensions sont jugées suffisantes ;

Considérant que le bâtiment à construire présente une hauteur identique à celle du bâtiment voisin de gauche et une profondeur identique à celle de ses deux voisins au niveau des étages ;

Considérant que la différence de hauteur avec le bâtiment voisin de droite n'est que d'1,74 m ; que le bâtiment atteint une hauteur totale de plus de 14 m ;

Considérant que le projet n'implique aucune rehausse du mur mitoyen de gauche et qu'une rehausse limitée du mur mitoyen de droite ;

Considérant dès lors que le gabarit et le volume fermé du bâtiment sont acceptables ;

Considérant que le projet permet de combler une dent creuse ;

Considérant que l'établissement d'appartements dans le bâtiment correspond au bon aménagement des lieux, vu la configuration de la parcelle et la nature des bâtiments voisins ;

Considérant que les logements créés ne présentent aucune dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité ; que des locaux communs de services sont aménagés ;

Considérant que le programme prévu ne mène pas à une surdensification de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade avant (titre I, art. 10) en ce que les balcons présentent une saillie de plus d'un mètre par rapport à la façade et une largeur de plus des 2/3 de cette dernière ;

Considérant que tous les étages de la nouvelle construction sont concernés par ces dérogations ;

Considérant que la saillie des éléments est de 126 cm, tandis que leur largeur est de 4,35 ;

Considérant de plus que l'emprise de l'oriel dépasse les 2 plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne ;

Considérant que les terrasses étant aménagées à moins de 1,90m de la limite mitoyenne de gauche, le projet prévoit la pose d'un claustra en lames verticales orientées à 45° afin de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant que la façade avant est orientée plein sud ;

Considérant que ces balcons permettent d'offrir un espace extérieur à chacun des logements créés ;

Considérant que le front bâti n'est pas établi à l'alignement, qu'il y a une zone de recul de 6 m de profondeur ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) sont acceptables ;

Considérant que la façade prévue présente un revêtement principal en brique de ton rouge, un revêtement en bois de type « cèdre ton clair » pour les éléments en saillie et des menuiseries et garde-corps métalliques de ton noir ;

Considérant que la composition de la façade est qualitative ; qu'elle est animée au rez-de-chaussée par une section de briques ajourées ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de règle générale – nombre d'emplacements de stationnement (titre VIII, art. 6) en ce qu'aucun nouvel emplacement de stationnement n'est créé pour les trois logements ;

Considérant que le bien se situe à 500 m de la station de métro Beaulieu et à 250 m de la chaussée de Wavre dans laquelle passe une ligne de bus ;

Considérant que l'étroitesse de la parcelle empêche d'y prévoir un parking en sous-sol ; que le projet maintient un passage carrossable vers l'emplacement de parking existant à l'arrière ;

Considérant qu'un emplacement réservé au stationnement des deux-roues est prévu sur la parcelle ; que s'il ne s'agit pas d'un local fermé, les vélos sont à l'abri des intempéries grâce à une toiture ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de règle générale – nombre d'emplacements de stationnement (titre VIII, art. 6) est acceptable ;

Considérant que le formulaire de demande renseigne une superficie totale, pour le terrain, de 1691,80m² ;

Considérant que cette superficie couvre en réalité l'ensemble des 2 parcelles, celle étroite à front de rue et celle en intérieur d'îlot, qui comprend la maison unifamiliale et son jardin ;

Considérant qu'il y a lieu de considérer que la parcelle sur laquelle vient s'implanter l'immeuble ne dispose que d'une superficie de 240m² ;
Considérant que, sur ces 240m², l'entièreté de la zone de cour et jardin (environ 110m²) est affectée à la circulation carrossable et au garage de la maison unifamiliale ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;
Considérant que la demande déroge dès lors aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que l'aménagement de la zone de cours et jardins ne vise pas le développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif et qu'il n'est pas prévu au moins 50% de superficie perméable, de pleine terre et plantée ;
Considérant que le demandeur indique mettre le jardin de la maison unifamiliale à disposition des occupants des logements du bâtiment avant, sous forme de jardin partagé ;
Considérant qu'aucun aménagement dudit jardin permettant d'assurer un tel partage n'est indiqué dans les plans ;
Considérant que le projet prévoit également la modification de l'escalier d'accès entre la partie étroite du terrain et la partie en intérieur d'îlot ;
Considérant que la configuration de la parcelle ne permet pas l'aménagement d'espace vert sur la section sise entre le bâtiment avant et le garage du bâtiment arrière ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont acceptables ;

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 règle générale – nombre d'emplacement de stationnement (titre VIII, art. 6), d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10), d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont acceptées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

11^{ème} OBJET

Dossier 17719 – Demande de Monsieur JANS pour mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux logements ainsi que divers travaux et transformer un atelier en arrière zone en logement, rue de la Vignette 102

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux logements ainsi que divers travaux et transformer un atelier en arrière zone en logement,**
- ENQUETE :** du **13/05/2021** au **27/05/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- L'existence de vues directes depuis le bâtiment arrière sans servitude de vue ainsi que les vues plongeantes dans les jardins voisins générées par le toit-terrasse du bâtiment arrière

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction dérogation) et art.6 (toiture - hauteur- lucarnes) 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. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur et Madame JANS, les demandeurs, Monsieur VAN DAMME, 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 division d'une maison unifamiliale en deux logements ainsi que divers travaux et transformer un atelier en arrière zone en logement ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la division du bâtiment avant (maison unifamiliale) en deux logements ainsi que la transformation de l'arrière-bâtiment (atelier) en logement unifamilial
- la mise en conformité de la couverture partielle d'une cour, de l'aménagement d'une terrasse, de la construction d'une lucarne et d'un escalier d'accès extérieur ainsi que des modifications apportées à la façade avant de la maison unifamiliale

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/05/2021 au 27/05/2021 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'existence de vues directes depuis le bâtiment arrière sans servitude de vue ainsi que sur les vues plongeantes dans les jardins voisins générées par le toit-terrasse du bâtiment arrière ;

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 terrasse prévue ne respecte pas les prescriptions du code civil, les garde-corps étant installés à 90 cm des limites mitoyennes ;

Considérant que la terrasse est de nature à générer des vues plongeantes sur les terrains alentours, vu sa position en intérieur d'îlot et sa hauteur ;

Considérant que le logement du bâtiment arrière bénéficie d'un espace extérieur de qualité grâce à son jardin ;

Considérant que la terrasse porte préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'il convient de la supprimer ;

Considérant qu'il convient également de placer un garde-corps dans l'encastrement de la porte-fenêtre qui y mène afin de garantir son inaccessibilité ;

Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment avant est aménagé en studio d'environ 40 m² ;

Considérant que le second logement est réparti au premier étage (pièces de jour – living / cuisine) et au second étage (pièces de nuit – chambres / salle de bain) du bâtiment avant ;

Considérant que l'atelier arrière est transformé en maison unifamiliale de plus de 220 m² ;

Considérant qu'au total, la parcelle comprendra trois logements de typologies différentes (un studio, un appartement deux chambres, une maison unifamiliale 3-4 chambres) ;

Considérant que la parcelle ne présente aucun local commun de service ;

Considérant que les logements établis dans le bâtiment avant ne bénéficient d'aucun espace extérieur de qualité ;

Considérant que le studio du rez-de-chaussée présente des qualités résidentielles peu intéressantes ;

Considérant que sa création conduit à une surdensification de la parcelle ;

Considérant qu'il convient de supprimer le logement du rez-de-chaussée ;
Considérant que les locaux ainsi libérés peuvent être affectés à l'agrandissement du logement sis aux étages ou à l'établissement de locaux communs de services ;
Considérant que le bâtiment avant présente une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;
Considérant que cette extension est présente depuis au moins 1977, selon les orthophotos ;
Considérant que cette extension s'inscrit dans le profil du mur mitoyen existant ; qu'elle est acceptable ;
Considérant que le duplex sis aux étages de la maison avant respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité ; qu'il est acceptable ;
Considérant que la maison unifamiliale arrière bénéficie d'un jardin de plus de 250 m² ;
Considérant que le rez-de-chaussée est affecté aux pièces de séjour et les étages aux pièces de nuit (chambre à coucher / salles d'eau) ;
Considérant que le séjour fait plus de 40 m² et la cuisine 17 m² ; que le bien présente trois chambres dont une de 25 m² et des locaux annexes ;
Considérant qu'il s'agit d'un logement spacieux et bien éclairé ; que la transformation de l'atelier en logement est acceptable ;
Considérant cependant que la façade avant du bâtiment arrière présente deux accès, dont l'un donnant directement dans la cuisine ;
Considérant qu'il convient de supprimer cet accès secondaire et de ne conserver que l'accès menant au hall ;
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'auvent de la cour intérieur dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;
Considérant que l'auvent ne dépasse pas le faîte du mur mitoyen sur lequel il s'ancre ;
Considérant que les parcelles voisines présentent des extensions et arrière-bâtiments plus profondes que l'auvent ;
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'auvent sont 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 l'escalier arrière dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;
Considérant que l'escalier est construit à moins d'1,9 m des limites mitoyennes ; qu'il se présente en surplomb du niveau du terrain ;
Considérant que le dessin de cet escalier est inexact, en ce que la plate-forme devant la porte arrière présente en réalité un retrait avec la limite mitoyenne de gauche ;
Considérant que malgré ce retrait, il convient de placer un pare-vue sur la limite gauche de la plate-forme ;
Considérant que la volée menant au jardin et perpendiculaire à la façade présente une largeur importante ;
Considérant qu'il convient de réduire la largeur de cette volée et d'y placer un pare-vue du côté droit si l'écart entre la limite mitoyenne et l'escalier n'atteint pas 1,9 m ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne arrière du bâtiment arrière présente une largeur dépassant les 2/3 de la celle de la toiture dans laquelle elle s'insère ;
Considérant que la lucarne présente une largeur de 5,5 m alors que la toiture a une largeur de 7 m ; que cela correspond à un taux de 79% ;
Considérant que la lucarne a une hauteur de moins d'1,5 m et qu'elle n'est pas vitrée sur toute sa largeur ;
Considérant que cela est de nature à amoindrir l'impact de cette lucarne ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) liée à la lucarne arrière du bâtiment arrière est acceptable ;
Considérant que les baies et châssis de la façade à rue ont été modifiés ;

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 qu'il apparaît que les plans d'origine de 1910 ne semblent pas avoir été respectés à la construction du bâtiment ; que cependant si les baies présentent des tailles différentes, la façade modifiée présente des caractéristiques typiques de l'époque ;

Considérant que les plans présentent plusieurs imprécisions (emplacement des baies ; perte des éléments de décors existants ; erreurs / manquement dans les légendes) ;

Considérant que les châssis projetés sont en PVC ;

Considérant que la commission invite le demandeur à prévoir des châssis en bois, de nature à mieux s'intégrer dans la modénature de la façade ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse arrière du bâtiment arrière et mettre un garde-corps dans l'encastrement de la porte-fenêtre qui y mène
- supprimer le studio au rez-de-chaussée du bâtiment avant et n'aménager que deux logements sur la parcelle; fournir à nouveau les formulaires nécessaires pour un nouvel avis du SIAMU
- supprimer l'accès dans la cuisine, prévoir un seul accès au bâtiment arrière
- corriger le dessin de l'escalier arrière, prévoir un pare-vue sur la plate-forme supérieure de cet escalier
- réduire la largeur de la deuxième volée de l'escalier (celle parallèle à l'axe mitoyen) et prévoir le placement d'un pare-vue du côté droit de l'escalier
- corriger les formes baies en façade avant, ajouter les éléments de décoration existant ; légèrer correctement (matériau, couleur, nuance) de chaque élément de façade sur chaque élévation ;

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.
