



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

08/07/2021

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-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Madame de VOS, Echevine

1^{er} OBJET

Dossier 17894 – Demande de Monsieur et Madame DE TROYER - de MAHIEU pour construire deux lucarnes et une piscine pour une maison unifamiliale trois façades, abattre un arbre, avenue des Mésanges 12

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **construire deux lucarnes et une piscine pour une maison unifamiliale trois façades, abattre un arbre**
- ENQUETE :** du **17/06/2021** au **01/07/2021**, deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.
Elles concernent principalement les points suivants :
- la rehausse et la transformation de la remise en fond de jardin en habitation sans permis d'urbanisme ainsi que la multiplication des aménagements annexes dans le jardin (remise, local technique pour la piscine, et piscine elle-même, poulailler) et leurs dimensions (hauteur du local technique) ainsi que les nuisances sonores liées à la pompe à chaleur
 - la perte d'intimité et les vis-a-vis créés par la terrasse du premier étage ; il est signalé que cette transformation a été refusée dans le permis n°15905 de 2014 et que le garde-corps sensé empêcher l'accès la toiture plate n'a toujours pas été placé dans l'encastrement de la porte-fenêtre ;
 - les dimensions des lucarnes et leur manque d'intégration dans le cadre urbain environnant
 - une interrogation sur les raisons quant au placement du faux œil de bœuf dans le pignon latéral de la toiture

- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - éléments techniques - lucarnes) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur et Madame DETRY-DESMEDT, les réclamants et M. COMANS, conseil des réclamants.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire deux lucarnes et une piscine pour une maison unifamiliale trois façades, abattre un arbre ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction de deux lucarnes dans la toiture (une à l'avant et une à l'arrière) et le redressement de la croupe de la toiture à trois pentes
- la transformation d'une toiture plate en terrasse
- l'aménagement d'une piscine dans le jardin ainsi que du cabanon technique nécessaire aux équipements de ladite piscine ;
- l'abattage d'un arbre à haute tige

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17/06/2021 au 01/07/2021 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les points suivants :

- la rehausse et la transformation de la remise en fond de jardin en habitation sans permis d'urbanisme ainsi que la multiplication des aménagements annexes dans le jardin (remise, local technique pour la piscine, et piscine elle-même, poulailler) et leurs dimensions (hauteur du local technique) ainsi que les nuisances sonores liées à la pompe à chaleur
- la perte d'intimité et les vis-à-vis créés par la terrasse du premier étage ; il est signalé que cette transformation a été refusée dans le permis n°15905 de 2014 et que le garde-corps sensé empêcher l'accès la toiture plate n'a toujours pas été placé dans l'encastrement de la porte-fenêtre ;
- les dimensions des lucarnes et leur manque d'intégration dans le cadre urbain environnant
- une interrogation sur les raisons quant au placement du faux œil de bœuf dans le pignon latéral de la toiture

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les lucarnes prévues dépassent (cumulativement dans le cas de la façade avant) une largeur égale aux deux tiers de la façade dans laquelle elles s'inscrivent ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 m ;

Considérant que le projet prévoit de redresser la croupe de la toiture ; que cela mènerait à une perte de qualité architecturale ;

Considérant que les lucarnes projetées présentent des dimensions excessives ; que l'impact de la lucarne arrière sur l'intérieur d'îlot est trop importante ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre supplémentaire dans les combles peut être réalisé malgré la conservation du troisième pan de toiture et la réduction des lucarnes ;

Considérant qu'il convient de garder la croupe actuelle de la toiture et de prévoir des lucarnes conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6§3) en ce que la toiture plate à l'arrière du premier étage sera utilisée en terrasse, que des garde-corps et un revêtement adapté seront installés ;

Considérant que le permis de 2014 imposait une finition esthétique pour la toiture plate de l'extension ; qu'il est indiqué que la toiture est inaccessible ;

Considérant que le projet prévoit une zone inaccessible de 1,9 m de large du côté de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que la terrasse est accessible depuis deux chambres différentes ;

Considérant que la maison présente déjà un espace extérieur de qualité via un jardin de plus de 170 m² ;

Considérant que la terrasse prévue au premier étage est susceptible de générer des vues plongeantes sur les terrains alentours ; qu'elle n'est pas nécessaire pour garantir de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant qu'il convient de ne pas utiliser la toiture plate en terrasse et de placer des garde-corps dans l'encastrement des portes-fenêtres qui y mènent ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que le cabanon technique est implanté à plus des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; qu'il ne s'agit pas d'un élément dispensé de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) en ce que l'installation d'une piscine d'environ 30 m² dans un jardin d'environ 170 m² (hors constructions et terrasses) ne favorise pas les qualités végétales du bien ;

Considérant que la piscine est implantée à moins d'un mètre de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que la création de la piscine nécessite l'abattage d'un arbre à haute tige et la construction d'un cabanon technique, alors que la parcelle présente déjà une remise d'environ 45 m² en fond de parcelle et un abri de jardin en maçonnerie d'environ 10 m² à l'arrière du bâtiment avant ;

Considérant que l'emplacement de la piscine ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il convient de respecter un retrait d'au moins 2 m par rapport à toutes les limites mitoyennes ;

Considérant que tous les équipements techniques liés à cette piscine doivent être implantés dans la remise existante en fond de parcelle ; qu'il convient de ne pas construire de nouveau cabanon ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la parcelle présente une remise d'environ 45 m² à l'arrière du terrain ; qu'il apparaît des photos jointes aux réclamations que la toiture de cette remise a été rehaussée de quelques dizaines de centimètres ;

Considérant que cette remise semble être habitée par des occupants indépendants de ceux de la maison unifamiliale ;

Considérant que tant la rehausse de la remise que sa transformation en logement sont soumises à permis d'urbanisme ; que le demandeur ne fait pas mention de ces éléments dans le présent dossier ;

Considérant qu'il convient d'indiquer ces éléments dans des plans modificatifs ; que, si de nouveaux motifs d'enquête publique apparaissent, le dossier sera à nouveau soumis aux mesures particulières de publicité ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- ne pas redresser la croupe de la toiture, prévoir des lucarnes conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

- ne pas installer de terrasse à l'arrière du premier étage, placer des garde-corps dans l'encastrement des baies qui y mènent
- implanter la piscine à au moins 2 m de toute limite mitoyenne et les équipements techniques dans la remise existante en fond de parcelle
- fournir les plans et documents corrigés concernant les transformations apportées à la remise en fond de parcelle. Le cas échéant, les formulaires de demande d'avis SIAMU devront également être introduits.

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 toiture – lucarne (titre I, art. 6) et d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

2^{ème} OBJET

Dossier 17803 – Demande de Monsieur et Madame MASSART-VANBUGGENHOUT pour construire une extension sur deux niveaux, modifier la façade avant d'une maison unifamiliale et régulariser l'abattage de trois arbres, avenue Guillaume Crock 40

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **Rehausser le bâtiment, construire une extension sur deux niveaux, modifier la façade avant d'une maison unifamiliale et régulariser l'abattage de trois arbres**
- ENQUETE :** du **17/06/2021** au **01/07/2021**, deux réclamations (sous forme d'une lettre-type) nous sont parvenues en cours d'enquête.
Elles concernent principalement :
- les désagréments causés par la terrasse surélevée ainsi que l'ombrage sur la cour du terrain voisin (située en contrebas du niveau du terrain du n°40) généré par le pare-vue prévu du côté du n°42.
 - l'opposition des propriétaires du n°42 concernant l'isolation en surplomb de leur parcelle, au niveau de la nouvelle toiture
 - l'absence d'information sur l'écoulement des eaux de la nouvelle extension
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- AUDITION :** Monsieur et Madame MASSART-VANBUGGENHOUT, les demandeurs et Monsieur LAWSON et sa collègue, architectes.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension sur deux niveaux, modifier la façade avant d'une maison unifamiliale et régulariser l'abattage de trois arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse du bâtiment via la création d'une toiture à deux pentes
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du premier étage ainsi que le prolongement d'une terrasse surélevée
- la modification des châssis et des portes d'entrée et de garage en façade avant
- la régularisation de l'abattage de trois arbres

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17/06/2021 au 01/07/2021 et que deux lettres de réclamation (sous forme d'une lettre-type) ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les points suivants :

- les désagréments causés par la terrasse surélevée ainsi que l'ombrage sur la cour du terrain voisin (située en contrebas du niveau du terrain du n°40) généré par le pare-vue prévu du côté du n°42.
- l'opposition des propriétaires du n°42 concernant l'isolation en surplomb de leur parcelle, au niveau de la nouvelle toiture
- l'absence d'information sur l'écoulement des eaux de la nouvelle extension

Considérant que le bien est une maison unifamiliale bel-étage mitoyenne à toiture plate ; que le projet prévoit de créer une toiture en pente dont le profil s'aligne sur celui de la construction voisine de gauche (n°36) ;

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 la couverture de cette toiture est constituée d'ardoises en fibrociment de couleur anthracite ;

Considérant que la partie avant de la toiture est en réalité une rehausse de façade ; qu'il convient de prévoir cette rehausse avec un revêtement en brique, similaire à celui de la façade ;

Considérant qu'il convient de prévoir des tuiles rouges pour le reste du revêtement de la toiture ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce que l'isolation de la nouvelle toiture dépasse de l'axe mitoyen et se trouve en surplomb de la propriété voisine au n°42 ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont octroyés sous réserve des droits des tiers ; que cependant l'accord écrit et enregistré des propriétaires concernés n'a pas joint au dossier ;

Considérant qu'à défaut d'accord, il conviendra de prévoir un projet conforme aux exigences PEB et au règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sans isolation en surplomb du terrain voisin ;

Considérant que deux chambres, une salle de douche et un WC sont aménagés dans ce nouveau volume ;

Considérant que les deux chambres possèdent chacune une mezzanine ;

Considérant que les locaux sont conformes aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la construction d'une nouvelle toiture et l'aménagement prévu ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – mitoyenneté (titre I, art. 3) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que l'extension à l'arrière se fait au niveau du rez-de-chaussée et du bel-étage ;

Considérant que la hauteur totale de ces extensions atteint 5,5 m ; qu'elles s'inscrivent à l'intérieur tant du profil de l'extension mitoyenne de droite que du mur mitoyen entre les deux maisons ;

Considérant qu'aucune information n'est indiquée sur les plans quant au système d'écoulement des eaux de cette toiture plate ;

Considérant qu'il convient de préciser cela dans le plan projeté (emplacement de la DEP, etc) ;

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement d'une terrasse surélevée de plain-pied avec la salle à manger, côté jardin ;

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 dépasse le profil mitoyen le plus profond d'1,72 m ;

Considérant que cette terrasse présente une superficie d'environ 12 m² ; qu'elle donne un accès direct au jardin ;

Considérant que les jardins des n°36, 40 et 42 ne sont pas établis au même niveau ; que le jardin du n°40 faisant l'objet de la demande est plus haut de 50 cm que le voisin de droite (n°42) et de 1,3 m du voisin de gauche (n°36)

Considérant que le niveau de plancher de la terrasse est situé à plus d'1,1 m du niveau du jardin du n°40 ;

Considérant que cette terrasse s'élève donc 1,6 m plus haut que le terrain voisin de droite et 2,4 m du terrain voisin de gauche ;

Considérant qu'un pare-vue d'1,8 m de haut est prévu du côté gauche sur le dernier mètre de la terrasse dans le prolongement du mur mitoyen existant de 5,6 m de haut, à plus de 15 cm de la limite mitoyenne ;

Considérant que la terrasse surélevée n'occupe pas toute la largeur de la parcelle ; que du côté droit un pare-vue est prévu à 1,07 m de la limite mitoyenne ;

Considérant que, du côté gauche, la terrasse ne respecte pas les prescriptions du code civil en matière de vues obliques ;

Considérant que la profondeur envisagée pour la terrasse est trop importante, au vu de sa hauteur par rapport aux propriétés voisines ;

Considérant qu'il convient de limiter la profondeur de la terrasse surélevée à la profondeur du mur mitoyen existant de gauche ;

Considérant que les façades arrière sont orientées Sud ; que l'impact du pare-vue de droite sur l'ensoleillement des propriétés voisines n'excèdera pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) en ce que le logement ne comporte aucune chambre de 14 m² ;

Considérant qu'au premier étage, un bureau de 14,6 m² et une chambre de 11,5 m² sont aménagés ;

Considérant qu'il convient de remplacer le bureau par une chambre ; qu'ainsi la demande ne déroge plus au règlement régional d'urbanisme sur ce point ;

Considérant que les châssis en PVC blanc de la façade avant sont remplacés par des châssis composites Bois/Alu ; que la partie aluminium est la partie extérieure et le bois la partie intérieure du châssis ;

Considérant que ces nouveaux châssis seront quadripartites tant au niveau du bel-étage que du deuxième étage ;

Considérant que tant ces nouveaux châssis que la nouvelle porte d'entrée vitrée en aluminium et la nouvelle porte de garage seront de couleur gris bleu (Ral 5008) ;

Considérant qu'ainsi, le projet présente une cohérence dans l'esthétique de la façade ;

Considérant que les dessins de la porte de garage et de la porte d'entrée ne sont pas précisés ; qu'il convient d'indiquer ces éléments dans le plan projeté ;

Considérant que l'habillage en PVC de la corniche avant sera enlevé et la corniche originelle restaurée ;

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

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

Considérant que deux cyprès et un sapin ont été abattus sans permis d'urbanisme préalable ;

Considérant qu'il ressort du reportage photographique que les deux cyprès étaient implantés directement contre la limite mitoyenne de droite tandis que le sapin était planté proche du fond du terrain ;

Considérant que leurs branches empiétaient sur le terrain voisin ;

Considérant que leur abattage s'inscrit dans une gestion tenant compte des relations de bon voisinage et de l'environnement circonvoisin ;

Considérant qu'il ressort de la note explicative et des photos que le jardin, d'environ 100 m², abrite toujours plusieurs arbres et arbustes ;

Considérant que, vu la taille relativement restreinte du jardin et la présence d'arbre à haute tige et d'arbustes dedans, aucune mesure de replantation n'est nécessaire ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réaliser la rehausse de façade avec un parement en brique et utiliser des tuiles rouges pour la toiture ;
- fournir l'accord écrit et enregistré des propriétaires du bien sis au n°42 pour l'isolation en surplomb de leur parcelle, ou prévoir un projet conforme aux exigences PEB et au règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sans isolation en surplomb du terrain voisin
- préciser dans les plans projetés le système prévu pour la collecte et l'évacuation des eaux de pluie de la toiture plate de la nouvelle extension
- limiter la profondeur de la terrasse projetée à la profondeur du mur mitoyen existant de gauche
- remplacer l'emplacement bureau par une chambre au premier étage
- préciser le dessin de la porte de garage et de la porte d'entrée dans les plans projetés

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – mitoyenneté (art. 3), de profondeur (titre I, art. 4), 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 17821 – Demande de Madame ARBIA pour exhausser d'un étage une maison unifamiliale, mettre en conformité une extension au rez-de-chaussée ainsi que la façade avant, aménager une terrasse sur toiture plate rue des Paons 37

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

DESCRIPTION : **exhausser d'un étage une maison unifamiliale, mettre en conformité une extension au rez-de-chaussée ainsi que la façade avant, aménager une terrasse sur toiture plate**

ENQUETE : du **17/06/2021** au **01/07/2021**, trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- La présence de vis-a-vis depuis la baie vitrée du premier étage à cause de la faible profondeur du jardin ; il est demandé qu'un garde-corps plein soit placé plutôt qu'un garde-corps ajouré, afin de diminuer les vues sur le jardin du 242 de l'avenue du Kouter
- des inquiétudes sur l'incidence de la sortie des cheminées du n°39 et le risque d'empiètement sur la plateforme avant

MOTIFS : - dérogations aux art.6 (toiture - hauteur- éléments techniques) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur CELERIE, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'exhausser d'un étage une maison unifamiliale, mettre en conformité une extension au rez-de-chaussée ainsi que la façade avant, aménager une terrasse sur toiture plate ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation de la toiture à deux pentes en toiture à la Mansart et l'aménagement des combles
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée
- la mise en conformité des transformations à l'arrière du rez-de-chaussée
- la mise en conformité du remplacement des châssis en bois de la façade avant par des châssis en PVC blanc

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17/06/2021 au 01/07/2021 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les points suivants :

- la présence de vis-à-vis depuis la baie vitrée du premier étage à cause de la faible profondeur du jardin ; il est demandé qu'un garde-corps plein soit placé plutôt qu'un garde-corps ajouré, afin de diminuer les vues sur le jardin du 242 de l'avenue du Kouter
- des inquiétudes sur l'incidence de la sortie des cheminées du n°39 et le risque d'empiètement sur la plateforme avant

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

Considérant que la dérogation porte sur des rehausses triangulaires d'environ 3,5 m² (à l'arrière) et 3,4 m² (à l'avant) ; que cette dérogation est inhérente à la forme de la toiture lorsque les deux toitures voisines ne sont pas du même type ;

Considérant que la hauteur au faite reste inchangée ;

Considérant qu'à l'avant, deux lucarnes sont aménagées dans le brisis ; qu'elles présentent des qualités esthétiques intéressantes ;

Considérant que la nouvelle toiture est réalisée en zinc, dont la couleur n'est pas précisée dans la légende ;

Considérant qu'aucun autre bâtiment ne présente de toiture en zinc aux alentours ; que l'utilisation de ce matériau n'aide pas à l'intégration de la toiture dans le cadre urbain environnant ;

Considérant qu'il convient de prévoir une couverture en ardoise pour le brisis et en tuiles de terre cuite de couleur rouge-brun pour le reste 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, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6) en ce qu'une terrasse est prévue sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que la maison possède un espace extérieur de qualité, via un jardin de plain-pied avec le local principal de séjour ;

Considérant que cette terrasse a une profondeur de plus de 2 m et une superficie de plus de 12 m² ; qu'elle est accessible depuis la chambre 1 ;

Considérant que l'accès à la terrasse est garanti par une double porte-fenêtre ; que le garde-corps en alu laqué blanc est fortement ajouré ;

Considérant que la zone de cours et jardin a une profondeur de moins de 9 m ; que la terrasse au premier étage peut être de nature à générer des vis-à-vis ;

Considérant que la terrasse n'est pas conforme aux prescriptions du code civil en matière de vues obliques, ne respectant pas un retrait de 60 cm avec les limites mitoyennes ;

Considérant qu'il convient de réduire la superficie de la terrasse, vu son caractère d'accessoire à une chambre et les désagréments qu'elle est susceptible de générer ;

Considérant qu'il convient de limiter la largeur de la terrasse à celle de la chambre 1 et d'observer un retrait d'au moins 60 cm avec le bord de la façade arrière ;

Considérant qu'ainsi, la terrasse ne serait plus de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que les espaces cloisonnés à l'arrière du rez-de-chaussée (salle à manger / cuisine / cour couverte / WC / placard) ont été réunis en un seul local de plus de 32 m² ;

Considérant qu'une baie vitrée a été placée dans la façade arrière ;

Considérant que les modifications apportées sont de nature à créer des espaces aérés, confortables et lumineux ; qu'elles sont acceptables ;

Considérant que les châssis en bois en façade avant ont été changés par des châssis en PVC blanc ;

Considérant que les formes et divisions d'origine ont été maintenues ;

Considérant que le revêtement en bois de la corniche a également été remplacé par un élément en PVC ;

Considérant que les modifications apportées à la façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une couverture de toiture au moyen d'ardoises pour le brisis et de tuiles rouges pour le terrasson
- limiter la largeur de la terrasse à celle de la chambre 1 et observer un retrait de 60 cm avec le bord de la façade arrière pour son implantation

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur et éléments techniques (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.

4^{ème} OBJET

Dossier 17865 – Demande de Monsieur et Madame ZANOTTO-CATOIO pour mettre en conformité la rehausse et les menuiseries en façade avant d'une maison comprenant deux logements, rue du Bocq 18

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **mettre en conformité la rehausse et les menuiseries en façade avant d'une maison comprenant deux logements**

ENQUETE : du **17/06/2021** au **01/07/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- l'impact de la surélévation du mur mitoyen avec le n°16 sur l'ensoleillement dudit bien, sur deux niveaux.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur et Madame VRIES - WHITTAKER, les nouveaux acquéreurs, Monsieur MASSART et Madame RADOU, 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 rehausse et les menuiseries en façade avant d'une maison comprenant deux logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17/06/2021 au 01/07/2021 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'impact de la surélévation du mur mitoyen avec le n°16 sur l'ensoleillement dudit bien, sur deux niveaux ;

Considérant que le mur mitoyen en question est rehaussé de 105 cm sur une profondeur de 36 cm ;

Considérant que la profondeur sur laquelle le mur est rehaussé est donc minime ; que, vu l'orientation des parcelles et l'emplacement du bâti existant, les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée dépasse le profil mitoyen le plus profond de 36 cm et en ce que l'escalier extérieur projeté dépasse d'un mètre ce même profil ;

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

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

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

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

Considérant par conséquent que la nouvelle extension n'est pas de nature à porter 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 du rez-de-chaussée sont acceptables ;

Considérant que le niveau du jardin est inférieur d'environ 1 m à celui du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'escalier fait 5,5 m de large ; qu'il n'est qu'à 81 cm des limites mitoyennes de droite et de gauche et contrevient aux prescriptions du code civil en matière de vues directes ;

Considérant qu'il convient de respecter un retrait d'au moins 1,9 m avec toutes les limites mitoyennes pour l'implantation de l'escalier ;

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'escalier extérieur sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la toiture à un versant du deuxième étage a été rehaussée et transformée en toiture à deux versants abritant des 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 la nouvelle toiture dépasse le profil mitoyen le plus haut (n°20) ;

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

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

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

Considérant 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 cette rehausse permet d'obtenir une hauteur sous plafond de 3 m sur l'ensemble du deuxième étage ;

Considérant que les plans du 2^{ème} étage doivent être joints au dossier et leur utilisation indiquée, vu les transformations qui y ont été apportées ;

Considérant que l'architecte n'a pas pu préciser en séance l'utilisation qui sera faite du deuxième étage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de salle de bain ou de douche (titre II, art. 7) et en matière de WC (titre II, art. 8) en ce qu'aucun des deux logements ne présente de salle de bain ou de douche et en ce que le logement du premier étage ne comporte aucun WC ;

Considérant que ces manquements ne sauraient être acceptables, ces équipements participant au minimum de confort nécessaire à assurer dans un logement ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de salle de bain ou de douche (titre II, art. 7) et en matière de WC (titre II, art. 8) ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'au premier étage, il n'y a pas de cloison en situation de droit entre la cuisine et la salle à manger ;
Considérant que la présence de cette cloison impose à l'occupant de sortir dans les communs pour aller d'un local à l'autre ; que cela n'est pas acceptable ;
Considérant également que les logements sont renseignés comme studios mais qu'aucun coin à dormir n'est indiqué ;
Considérant que, depuis les communs, deux portes mènent au logement du rez-de-chaussée et trois portes au logement du premier étage ;
Considérant que la cage d'escalier est entièrement commune, vu la présence supposée de combles / grenier partagés au deuxième étage, découlant de la situation de droit ;
Considérant que la multiplication des portes d'entrées ne correspond pas au bon aménagement des lieux ; qu'il convient de ne prévoir qu'un seul accès à chaque logement depuis les communs ;
Considérant que l'aménagement projeté du bâtiment est difficilement lisible ;
Considérant également qu'il y a confusion sur le bénéficiaire du permis, le demandeur étant absent et l'architecte présentant un couple comme nouveaux propriétaires du bien ;
Considérant qu'aucune notification en ce sens n'est parvenue à l'administration par le demandeur ; qu'il convient, le cas échéant, de fournir une preuve de propriété actualisée et une lettre du demandeur se déchargeant de la demande au profit des nouveaux propriétaires afin de lever toute ambiguïté ;
Considérant que tant l'architecte que les supposés nouveaux propriétaires ne sont pas plus précis en séance que les plans fournis quant à l'aménagement projeté du bâtiment ;
Considérant que les châssis en bois en façade avant et la porte d'entrée ont été remplacés ;
Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;
Considérant que les nouveaux châssis sont également en bois, peints en blanc ; qu'ils conservent une partie des caractéristiques de ceux d'origine (division bipartite ou tripartite avec imposte dotée de croisillons pour les châssis du milieu ; imposte pour les châssis latéraux du premier étage ;
Considérant que la nouvelle porte d'entrée est également en bois et qu'elle conserve aussi des caractéristiques similaires à celle d'origine, bien qu'avec un dessin moins travaillé (porte panneautée avec une petite vitre en sa partie supérieure) ;
Considérant qu'un auvent est installé à plus de 2,5 m de hauteur par rapport au niveau du sol, au-dessus de la porte d'entrée ;
Considérant que cet auvent n'apparaît pas dans la coupe du dossier de construction de la maison ; que le demandeur souhaite le supprimer et restaurer les parties dans lesquelles il s'ancre ;
Considérant cependant que les personnes présentées comme nouveaux propriétaires et présents lors de la commission indiquent quant à eux avoir l'intention de le garder ;
Considérant que le maintien de l'auvent n'est pas nécessairement souhaitable ; qu'il n'apporte aucune plus-value à l'esthétique de la façade ;
Considérant que l'imprécision des plans et le manque d'intention du projet concernant l'aménagement du bâtiment ne permet pas à la commission de concertation d'avoir un avis éclairé sur la demande ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

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), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), de salle de bain ou de douche (titre II, art. 7) et de WC (titre II, art. 8) sont refusées.

5^{ème} OBJET

Dossier 17798 – Demande de Monsieur et Madame VANHEMELRIJCK pour démolir 32 box de garages et construire 3 maisons unifamiliales, abattre 6 arbres à haute tige, avenue Charles Schaller 10a

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **démolir 32 box de garages et construire 3 maisons unifamiliales, abattre 6 arbres à haute tige**

ENQUETE : du **17/06/2021** au **01/07/2021**, vingt-trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement les points suivants:

- L'impact du projet sur l'intérieur d'îlot (utilisation supérieure de la zone, présence de constructions à plus des trois quart de la parcelle sur deux niveaux, perte d'ensoleillement) et la qualité du paysage
- La perte d'intimité et la présence de vis-à-vis sur les terrains alentours générés par les nouvelles constructions
- Le manque d'intégration des nouvelles constructions, au style différent de celui des bâtiments existants alentour et leur hauteur jugée excessive, notamment eu égard à la différence de niveau entre le terrain faisant l'objet de la demande et les terrains alentour et à l'implantation des maisons en intérieur d'îlot à faible distance des limites mitoyennes
- La pression supplémentaire sur le stationnement en voirie suite à la suppression des 30 boxes de garage
- Des questions sur la mitoyenneté, les plantations en intérieur d'îlot, la présence d'amiante, les nuisances liées au chantier et l'impact du projet sur la valeur des biens alentour

MOTIFS :

- dérogations aux art.5 (hauteur de la façade avant), 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)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur et Mesdames VANHEMELRIJCK les demandeurs, leurs conseils, Monsieur MARTIN, l'architecte, les réclamants (voir liste en annexe)

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 démolir 32 box de garages et construire 3 maisons unifamiliales, abattre 6 arbres à haute tige ;

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 la parcelle se situe majoritairement au centre de l'îlot, derrière les jardins des maisons situées sur le pourtour de l'îlot ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17/06/2021 au 01/07/2021 et que 23 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les points suivants :

- L'impact du projet sur l'intérieur d'îlot (utilisation supérieure de la zone, présence de constructions à plus des trois quart de la parcelle sur deux niveaux, perte d'ensoleillement) et la qualité du paysage
- La perte d'intimité et la présence de vis-à-vis sur les terrains alentours générés par les nouvelles constructions
- Le manque d'intégration des nouvelles constructions, au style différent de celui des bâtiments existants alentour et leur hauteur jugée excessive, notamment eu égard à la différence de niveau entre le terrain faisant l'objet de la demande et les terrains alentour et à l'implantation des maisons en intérieur d'îlot à faible distance des limites mitoyennes
- La pression supplémentaire sur le stationnement en voirie suite à la suppression des 30 boxes de garage
- Des questions sur la mitoyenneté, les plantations en intérieur d'îlot, la présence d'amiante, les nuisances liées au chantier et l'impact du projet sur la valeur des biens alentour

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits des tiers ; que la commission de concertation ne peut prendre position sur les éventuels problèmes de mitoyenneté générés par le projet ;

Considérant que le dossier de demande comprend un plan intitulé Mit 01 expliquant les interventions prévues sur les limites mitoyennes ;

Considérant que le règlement communal sur les bâtisses prescrit une hauteur maximale d'1,8 m pour les clôtures et murs entre propriétés ;

Considérant que les différentes clôtures et murs sur les limites mitoyennes présentent actuellement des niveaux différents, allant de 1,8 à 3,19 m de hauteur ;

Considérant que le projet prévoit d'harmoniser la hauteur de toutes les clôtures et de tous les murs établis sur les limites mitoyennes à 1,8 m ;

Considérant que l'uniformisation de la hauteur des clôtures correspond au bon aménagement des lieux ; que cela tend également à limiter l'impact des clôtures sur l'ensoleillement des propriétés voisines ;

Considérant que la demande explicite via ses plans Ab03 et Ab08 le programme d'abattage et de replantation ; que les arbres de nature à générer des nuisances pour le voisinage seront abattus tandis que les nouvelles plantations seront placées à plus de deux mètres des limites mitoyennes, conformément au Code Rural ;

Considérant que les plantations prévues génèrent des inquiétudes de la part du voisinage en ce qui concerne leur hauteur et l'empiètement de leur couronne sur les terrains voisins ;

Considérant que la commission constate la présence d'un nombre important d'arbres à haute tige dans le fond des jardins mitoyens de la parcelle faisant l'objet de la demande ;

Considérant que la commission ne s'oppose pas à la modification du type d'essence pour les arbres, notamment le noyer, afin de favoriser des essences qui s'élaguent plus facilement ou qui génèrent moins de nuisances pour le voisinage ;

Considérant qu'il appartient au demandeur de prendre ses dispositions en cas d'amiante sur le terrain et de respecter la législation ad hoc ;

Considérant que les nuisances liées à un futur chantier ne peuvent être prévues et circonscrites dans le cadre du présent avis ; que la législation spécifique à cette matière devra être respectée par le demandeur ;

Considérant que l'impact du projet sur la valeur des biens alentours n'est pas quantifiable ; qu'il ne s'agit pas non plus d'un élément sur lequel la commission de concertation peut prendre une quelconque position ;

Considérant que l'objet principal de la demande est la création de trois logements sur la parcelle, dont deux accolés en intérieur d'îlots ;

Considérant que la parcelle présente une superficie de presque 2000 m² ; que le projet prévoit une superficie moyenne de terrain par logement de plus de 660 m² ;

Considérant que chaque logement est une maison unifamiliale de plus de 250 m², chacune avec son jardin privatif ;

Considérant que les maisons présentent des espaces de jour au rez-de-chaussée (cuisine, salon) et des espaces de nuit au premier étage (chambres, salle de bain) ;

Considérant que les logements sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité (titre II) ;

Considérant par conséquent que sur le fond, le programme projeté n'est pas excessif ; qu'il sera acceptable dès lors qu'il s'intégrera au cadre urbain environnant sans porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que plusieurs réclamants indiquent que le projet déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce qu'une des maisons en intérieur d'îlot est implantée à plus des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que l'article 4 s'applique pour les constructions établies en mitoyenneté, alors que les maisons en intérieur d'îlot sont des constructions isolées ; que par conséquent cette prescription n'a pas à s'appliquer en l'espèce ;

Considérant cependant que les actes et travaux en intérieur d'îlot doivent améliorer en premier lieu les qualités végétales et paysagères dudit intérieur d'îlot, en vertu de la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant également que des actes et travaux peuvent porter atteinte à l'intérieur d'îlot en zone d'habitation dès lors qu'ils concernent du logement, en vertu de la prescription 2.5.1 du PRAS ; que tel est le cas en l'espèce ;

Considérant ensuite que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) en ce que le projet prévoit la construction de deux maisons et d'un car-port dans ladite zone ;

Considérant que la parcelle est actuellement majoritairement imperméabilisée, avec un taux d'imperméabilisation de 65% ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer plus de 700 m² de surface imperméable, portant ainsi le taux d'imperméabilisation à 26 % ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 6 arbres à haute tige, dont 3 proches des limites mitoyennes ;

Considérant que les arbres à abattre présentent pour la plupart une hauteur importante (environ 12 m), de nature à créer de l'ombre sur les futures constructions et les terrains avoisinant ;

Considérant que le plan Ab08 fourni par le demandeur indique un programme de replantation de 13 arbres fruitiers ;

Considérant que les toitures plates des constructions prévues (environ 350 m² au total) seront végétalisées ;

Considérant que le nombre de places de stationnement pour les véhicules à moteur sur la parcelle passe de 32 à 3 ;

Considérant que les réclamants pointent la superficie bâtie au premier étage comme source principale de désagrément, vu l'impact de cet étage sur les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot et l'intimité des propriétés voisines ;

Considérant que le premier étage de chaque maison en intérieur d'îlot comprend une salle de douche, une toilette et trois chambres ;

Considérant que les façades latérales du premier étage ne présentent qu'une petite fenêtre donnant sur une salle de bain ;

Considérant que les vues générées par les pièces du premier étage sont donc relativement limitées ; qu'il s'agit de plus des espaces de nuit, moins utilisés que les espaces de jour situés au rez-de-chaussée ;

Considérant que les deux maisons en intérieur d'îlot présentent une terrasse d'environ 14 m² au niveau du premier étage ;

Considérant que ces terrasses sont orientées vers l'avant de la parcelle ; qu'elles sont reliées à des chambres et pas aux séjours ; qu'en conséquence leur utilisation sera moindre ;

Considérant que les maisons en intérieur d'îlot sont implantées à 5 m des limites mitoyennes ;

Considérant qu'elles se situent à l'ouest des biens sis rue Jean Vannypen ; que cela génère de l'ombre en fin de journée sur ces biens ;

Considérant qu'elles sont implantées à plus de 8,2 m des limites mitoyennes, au point le plus court ;

Considérant que les jardins des biens sis rue Jean Vannypen présentent une profondeur d'environ 30 m ;

Considérant que les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

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

Considérant que le projet améliore indéniablement les qualités paysagères et végétales de l'intérieur d'îlot et de la zone de cours et jardin, vu la situation actuelle majoritairement imperméabilisée et occupée par des boxes de garage ;

Considérant qu'il conviendra de réaliser les plantations prévues, nonobstant une éventuelle modification des essences ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) ainsi que l'atteinte à l'intérieur d'îlot sont acceptables ;

Considérant que les nouvelles maisons sont de type R+1 à toiture plate, alors que la majorité des bâtiments formant l'îlot sont de type R+1 ou R+2 à toiture en pente ;

Considérant que plusieurs réclamants indiquent que les bâtiments ne s'intègrent pas au cadre urbain environnant à cause de cette différence ;

Considérant cependant que les maisons 2 et 3 sont situées en intérieur d'îlot ; qu'elles sont isolées et qu'il n'y a donc pas de continuité qui serait rompue avec les autres constructions de l'îlot ;

Considérant de plus que le choix d'une typologie de toiture plate permet d'obtenir une hauteur totale inférieure à celle d'une toiture traditionnelle à deux pentes ; que la hauteur des maisons en intérieur d'îlot (7,2 m) fait également l'objet de remarques ;

Considérant que le choix d'une toiture plate plutôt qu'en pente permet d'atténuer les désagréments causés par les constructions en intérieur d'îlot ;

Considérant que, comme déjà indiqué plus haut, ces toitures seront verdurisées et participeront donc à l'embellissement de l'intérieur d'îlot ;

Considérant donc que la construction de maisons à toiture plate est acceptable ;

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

Considérant que le dépassement visé à l'article 5 est d'environ 1,1 m ; qu'il est dû en partie à l'épaisseur du complexe de toiture (l'ensemble structure + isolation + toiture verte faisant environ 80 cm) ;

Considérant que les deux premiers mètres de largeur de façade, du côté droit, présentent la même hauteur que celle du bâtiment voisin de droite ;

Considérant que les dérogations en matière de toiture – hauteur se présentent sous la forme de deux rehausses triangulaires de 2,75 m² et d'une casquette en béton au-dessus du balcon en façade avant ;

Considérant que le dépassement du profil de la toiture voisine est relativement limité ;

Considérant que le bien est implanté à plus de 6 m de l'alignement ; que cela est de nature à diminuer l'impact des dérogations sur le domaine public ;

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 le projet vise à supprimer des boxes de garage en intérieur d'îlot ; que la perte d'emplacements de stationnement hors-voirie est de nature à accentuer la pression de stationnement dans les rues alentour ;

Considérant cependant que l'utilisation d'une parcelle en intérieur d'îlot pour le parking de véhicules à moteur ne répond pas à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que, comme évoqué plus haut, la construction de logements en intérieur d'îlot est envisageable au vu de la prescription 2.5.1 du PRAS ; que le projet tend donc vers une plus grande conformité des lieux aux prescriptions en vigueur ;

Considérant que la demande prévoit un nombre d'emplacements de stationnement adéquat pour limiter l'incidence de l'affectation projetée sur le stationnement en voirie, à savoir un emplacement par logement ;

Considérant que la perte des boxes de garage est inhérente à la reconversion de la parcelle ; qu'il ne revient pas à un propriétaire privé l'obligation de développer des alternatives au stationnement en voirie au-delà de ce qui est prévu par le titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) en ce que le projet prévoit une voie carrossable jusqu'au centre de la parcelle et trois emplacements de stationnement couverts par un car-port ;

Considérant que le projet présente une amélioration par rapport à la situation existante ;

Considérant que cela permet de rapprocher les emplacements de stationnement des entrées des maisons en intérieur d'îlot ;

Considérant que la fonction de l'intérieur d'îlot n'est pas excessivement mise en danger à cause de ces éléments, grâce à la présence de jardins, de plantations et de toitures vertes, notamment sur le car-port ;

Considérant que la clôture prévue à l'alignement présente une hauteur de 1,25 m au point le plus bas et 1,65 m au point le plus haut ;

Considérant que cette différence de niveau s'explique par la déclivité de l'avenue Charles Schaller ;

Considérant que la clôture est conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en la matière ; que sa partie supérieure en acier thermolaqué présente une perméabilité importante ;

Considérant que les façades des bâtiments présentent un enduit de ton blanc comme revêtement, des châssis en aluminium de ton anthracite et des éléments en bois (bardage, claustra, porte d'entrée) ;

Considérant que les façades présentent des qualités esthétiques intéressantes, grâce aux différences de matériaux et de couleurs ;

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 hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) , de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

6^{ème} OBJET

Dossier 17680 – Demande de Monsieur CHRISTIDIS pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise rue du Villageois 71

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du **17/06/2021** au **01/07/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement les points suivants :

- L'impact des extensions prévues sur le voisinage, vu la situation du bien au sommet de la rue de la Pente. Il est notamment demandé de prévoir un retrait entre la rue de la Pente et la terrasse surélevée de plain-pied avec le rez-de-chaussée.
- Des suggestions pour une meilleure intégration du bien dans son environnement (façade végétalisée, installation de nichoirs), spécialement vu le caractère vert et patrimonial de la rue de la Pente

MOTIFS :

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant, art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) 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)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur CHRISTIDIS, le demandeur, Monsieur FERIER, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la surélévation d'un étage de l'extension abritant le garage
- la construction d'une extension, d'une terrasse surélevée et d'un escalier d'accès extérieur à l'arrière du rez-de-chaussée

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17/06/2021 au 01/07/2021 et qu'une lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les points suivants :

- L'impact des extensions prévues sur le voisinage, vu la situation du bien au sommet de la rue de la Pente. Il est notamment demandé de prévoir un retrait entre la rue de la Pente et la terrasse surélevée de plain-pied avec le rez-de-chaussée.
- Des suggestions pour une meilleure intégration du bien dans son environnement (façade végétalisée, installation de nichoirs), spécialement vu le caractère vert et patrimonial de la rue de la Pente

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que le niveau créé au-dessus du garage présente un revêtement en surplomb de l'espace public en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la corniche de cette même extension est plus basse que les corniches des deux bâtiments voisins ;

Considérant que la parcelle voisine de gauche n'est pas bâtie ; qu'il s'agit d'une portion de la rue de la Pente (chemin reliant la rue du Vieux Moulin à la rue du Villageois en passant sur des parcelles privées) ;

Considérant que la dérogation en matière d'implantation – façade avant ne porte que sur 5 cm ; que cela permet d'amener un jeu de forme dans la façade avant dont le revêtement est constitué de briques rouges ;

Considérant que ce décrochage n'existe qu'à partir du premier étage ; que son impact est relativement limité et acceptable ;

Considérant que la corniche de l'extension projetée est plus basse que celle du bâtiment principal ainsi que de celles des deux bâtiments voisins ;

Considérant que l'extension est située à côté de la rue de la pente ; qu'il apparaît donc opportun de réduire au maximum la hauteur des constructions qui y sont établies en mitoyenneté ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) et de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le mur pignon avec la parcelle voisine de gauche ne fait pas 28 cm d'épaisseur en maçonnerie pleine, à cheval sur la limite mitoyenne ;

Considérant que la parcelle voisine en question est en réalité un chemin, comme indiqué plus haut ;

Considérant que rien n'indique que cette parcelle sera un jour construite, au vu de son étroitesse et de sa fonction de passage ;

Considérant par conséquent qu'il n'y a pas lieu de garantir un quelconque droit d'appui pour le propriétaire de la parcelle concernée ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) 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 (titre I, art. 6) en ce que l'extension, la terrasse surélevée et l'escalier d'accès extérieur dépassent de plus de 3 m le profil du bâtiment voisin de droite ;

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 nouvelle terrasse est établie contre la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que le placement d'un éventuel pare-vue contribuerait à accentuer l'effet « couloir » présent dans cette partie de la rue de la Pente en prolongeant la profondeur bâtie à cet endroit ;

Considérant que cela n'est pas acceptable, spécialement vu la déclivité de la rue de la Pente ;

Considérant cependant que deux fenêtres et les deux terrasses donnent sur le terrain voisin de gauche ; que, vu la faible largeur de ladite parcelle, ces éléments sont également placés à moins d'1,9 m du bien voisin sis au n°75 ;

Considérant que cela contrevient aux prescriptions du code civil en matière de vues directes ;
Considérant que seul un accord écrit concernant la parcelle sise au n°75 est joint à la demande ; que le propriétaire du terrain voisin de gauche (rue de la Pente) n'est pas connu ;
Considérant qu'aucune servitude de vue établie par un notaire n'est jointe à la demande, pour aucune des deux parcelles concernées ;
Considérant par conséquent que la commission de concertation ne peut se prononcer favorablement sur ces éléments ;
Considérant que les modifications à apporter au projet en cas de suppression des vues directes dépassent le cadre de l'art. 191 du CoBAT ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

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 d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) sont refusées et le permis doit être refusé.

7^{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 **17/06/2021** au **01/07/2021**, 27 lettres de réclamations individuelles ainsi qu'une pétition comportant 115 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement les éléments suivants :

- la densification excessive du quartier (113 logements/ha sont prévus alors que la densité du quartier est autour de 50 logements/ha) ;
- le projet est en contradiction avec la Déclaration de politique générale de la commune d'Auderghem, prévoyant expressément que « *le Collège des Bourgmestre et Echevins s'engage à refuser une densification excessive des quartiers* » ;
- l'atteinte excessive en intérieur d'ilot (7 jardins, 9 balcons génèreraient des nuisances de bruit et de promiscuité) ;
- l'inter-distance trop faible entre le bâtiment à front de rue et les maisons unifamiliales en intérieur d'ilot ;

- la création d'un précédent dans le quartier ;
- 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) ;
- 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) ;
- la couverture de la rue de la Piété occasionnerait une réduction de l'accessibilité en cas d'urgence, déjà soulignée par les riverains et le SIAMU ;
- l'augmentation des problèmes de circulation dans le quartier ;
- la création de problèmes de sécurité et de mobilité au niveau du parking ;
- l'absence d'étude de l'impact du projet sur sa compatibilité avec le PAD
- le manque de végétalisation en intérieur d'îlot ;
- un impact négatif du projet sur l'écologie (démolition-reconstruction) ;
- le projet se situe dans le PRDD en zone de renforcement du réseau écologique, de renforcement du caractère vert en intérieur d'îlot et de renforcement de la connexion du réseau écologique. Le projet ne fait dès lors que de timides efforts de verdurisation et manque de surfaces en pleine terre et de plantations d'arbres à haute tige ;
- le projet maintient d'avantage des toitures extensives qu'intensives ;
- le projet ne s'intègre pas au développement de la biodiversité ;
- les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ne sont ni nécessaires , ni justifiées ;
- la surface en pleine terre est largement inférieure au niveau requis par l'article 13 du titre I du RRU (le projet confond d'ailleurs la notion de surface perméable et la notion de surface infiltrée) ;
- le projet dérogerait à l'article 5 du titre I du RRU : en effet le projet prend en référence la Villa Stella (R+2+T) mais cette dernière est de gabarit R+1+T et n'est pas une « construction voisine » au sens de l'article 5. Il serait donc incohérent de prendre comme référence, pour la hauteur de la façade avant, la villa Stella ;
- le nombre de dérogations au RRU est injustifiable dans une zone ZICHEE ;
- des vues directes sont engendrées vers les habitations n°121, 133, 54, 56 et 56A chaussée de Tervuren ;
- le projet engendrerait des troubles de voisinages excessifs au sens de l'article 544 du Code civil (nuisances sonores, perte

- d'ensoleillement, préjudice visuel, vues directes sur les habitations voisines) ;
- violation de l'article 662 du code civil : aucun accord fourni du mitoyen n°121 pour l'accolement du projet au mur mitoyen ;
 - violation du principe d'égalité et de non-discrimination (articles 10 et 11 de la Constitution) : le projet récent développé dans l'avenue Walckiers constitue un point de comparaison à prendre en considération ;
 - la nécessité d'une étude préalable du problème de la stabilité des sols ;
 - la nécessité de solliciter l'avis de la CRMS pour le changement d'implantation de la nouvelle construction par rapport à l'ancienne (le long du trottoir plutôt que perpendiculaire comme aujourd'hui) et son intégration dans la zone ZICHEE ;
 - la conservation de la statue de St Joseph et l'enfant, dans une niche similaire à celle existante (comme rappel de l'affectation paroissiale traditionnelle des lieux) ou son placement proche de l'église Sainte-Anne ou des bâtiments restés paroissiaux ;
 - la conservation de la première pierre de la salle de fête, portant le texte « Posée Par Le Comte Joseph de Meeûs (Fils) le 25 juillet 1900 » dans un endroit visible de la nouvelle construction ou son exposition dans l'église sainte Anne ;
 - le terrain et/ou les constructions ont été données par des particuliers. Ces donations seraient assorties de conditions (affectation à un objectif religieux, d'enseignement, d'activités paroissiales, interdiction de revente, etc.) liant ainsi l'acheteur par certaines clauses. La question du droit des donateurs doit donc se poser. En effet, le Conseil d'État annule un permis inexécutable au motif qu'il implique de violer des clauses civiles que l'autorité délivrante connaissait ou aurait dû vérifier. Il serait donc nécessaire, avant de délivrer un quelconque permis, que l'autorité communale se procure les actes des transferts de cette propriété depuis l'origine ;
 - les mauvais documents auraient été déposés sur OpenPermits ;
 - le bâtiment à construire se trouve, au P.R.A.S, pour partie en zone de voirie (rue de la Piété). La rue de la Piété est le sentier vicinal n°80 ayant un caractère de voie publique. L'avis d'enquête publique serait donc erroné car il situe le projet totalement en zone d'habitation.

- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
 - 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 : SPRL BVL ESTATE, le demandeur, Monsieur MAISIN, l'architecte, Monsieur de MEEUS, Madame VOLDERS, Monsieur CARMELIET, Madame THOMMES, Monsieur et Madame MEURICE, Monsieur HANS, Monsieur KATRAKIS, Madame POPP, Monsieur ALGHISI, Monsieur

DAVREUX, Monsieur CARIAT, Monsieur DEBOUCHE et Monsieur FRERE, les réclamants.

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

RETROACTES :

Projet originaire, première enquête publique et premier avis de la Commission de concertation.

Considérant que la demande de permis d'urbanisme originairement introduite visait à démolir trois bâtiments existants (salle paroissiale, salle de fêtes et buvette et locaux de réunion sis en fond de parcelle) et à construire deux immeubles à appartements (17 appartements à front de voirie et 7 appartements en intérieur d'îlot), avec parking en sous-sol de 24 places;

Que cette demande de permis d'urbanisme originaire a été soumise à enquête publique du **20/02/2020** au **05/03/2020**, au cours de laquelle 47 réactions écrites (dont une pétition comportant 17 signatures) ont été introduites ;

Que la Commission de concertation a, en date du **25 juin 2020**, émis un avis défavorable rédigé dans les termes suivants :

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

Considérant qu'il s'agit de démolir la salle paroissiale et le bâtiment en intérieur d'îlot et reconstruire deux immeubles de 17 et 7 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de trois bâtiments existants comprenant une salle paroissiale, une salle de fête et une buvette situés à front de rue et des locaux de réunions situés en fond de parcelle
- la construction d'un bâtiment à rue comprenant 17 logements
- la construction d'un bâtiment en intérieur d'îlot comprenant 7 logements
- la construction d'un parking en sous-sol.

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20/02/2020 au 05/03/2020 et que 47 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la destruction d'un bâtiment repris à l'inventaire de sauvegarde de la Région
- la perte des fonctions sociales des bâtiments actuels (lieu de fêtes, mouvement de jeunesse, classe de danse, réunions paroissiales, crèche)
- la taille et le gabarit des constructions projetées surdimensionnés (R+3) au regard de la taille de la parcelle et des caractéristiques du voisinage (quartier composé principalement de maisons unifamiliales, d'un maximum R+2, avec jardins)
- la création d'un précédent (appartements à logements multiples) par rapport au type de logements présents dans le quartier
- le projet qui va à l'encontre du caractère résidentiel, vert et familial et de « Auderghem mon village »

- la hauteur du bâtiment existant actuel, n°129, ne pouvant suffire pour justifier la hauteur du bâtiment projeté (car bâtiment construit avant la réglementation actuelle)
- la densification excessive créée par le projet
- la construction de logements peu qualitatifs (forte prédominance de logements à deux chambres présentant de faibles superficies)
- l'absence d'un accès carrossable au bâtiment prévu en intérieur d'îlot
- la faible distance prévue entre la façade arrière du bâtiment à front de rue et la façade avant du bâtiment en intérieur d'îlot
- l'incohérence concernant les superficies totales projetées hors sol de logements (dans la demande de PU 2371,25 m² et dans la note explicative 2412,45 m²)
- l'absence de coupe adéquate illustrant l'impact visuel du projet
- les vues plongeantes entraînées par les terrasses du 1er étage de l'immeuble situé en intérieur d'îlot sur les jardins et l'intérieur des maisons de l'avenue Walckiers ainsi que les vues directes engendrées sur les n°133, 121 et 56 de la chaussée de Tervuren (perte d'intimité)
- la perte de lumière pour les maisons situées en contrebas du projet
- l'absence d'étude d'ensoleillement
- les nuisances sonores qui seront engendrées par les activités en intérieur d'îlot par la présence de 22 terrasses et de 10 jardins
- le non-respect de l'article 662 du code civil : aucun accord fourni du mitoyen n°121 pour l'accolement du projet au mur mitoyen
- l'augmentation du trafic sur la chaussée et dans les rues avoisinantes
- l'impact du projet sur les emplacements de stationnement dans le quartier (actuellement déjà saturé)
- l'absence d'étude de l'impact du projet en matière de mobilité et sur sa compatibilité avec le PAD
- l'absence d'avis de la STIB
- le risque d'inondations lié à l'absence de bassin d'orage
- l'imperméabilisation excessive de la parcelle (la quasi-totalité de la surface étant artificialisée)
- l'absence d'étude réalisée afin de déterminer si le réseau d'égouts est susceptible d'absorber les eaux du futur projet
- l'absence d'étude sur l'impact environnemental immédiat (Zone Natura 2000)
- l'enclavement de la rue de la Piété et des maisons qui s'y trouvent
- la limitation en hauteur de l'accès à la rue de la Piété de par la construction d'un logement au-dessus de cette rue
- l'absence de recherche esthétique de l'ensemble du projet, en particulier des façades avant
- l'absence d'intégration paysagère du projet
- l'atteinte à la stabilité et à l'intégrité des sols des constructions voisines (excavation, terrassement, vibrations dues au chantier...).

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

Considérant que le terrain a une superficie de 1.495m² et est composé de deux parcelles cadastrales : les parcelles 59H8 et 59M8 (pour partie) ;

Considérant que ce terrain est occupé actuellement par 3 bâtiments ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de la totalité des bâtiments existants sur le terrain ;

Considérant la démolition des deux bâtiments existants à front de rue comprenant une salle paroissiale, une salle de fête de gabarit R+2+T ainsi qu'une buvette de gabarit R ;

Considérant également la démolition du bâtiment existant en intérieur d'îlot, de gabarit R+T, servant aujourd'hui de salles de réunion ;

Considérant que le terrain accueille également aujourd'hui une cour à front de rue servant d'emplacements de stationnement (environ une vingtaine d'emplacements non couverts) ;

Considérant que la parcelle 59M8 a été divisée en deux en vue de la vente des terrains ; que le bâtiment dédié aux mouvements de jeunesse situé à front de l'avenue Walckiers est, quant à lui, conservé et non modifié ;

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

Considérant que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour application de la prescription particulière 2.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que le bâtiment existant de la chaussée de Tervuren 129 est inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural de la Région bruxelloise et fait partie d'un complexe religieux ;

Considérant que cet inventaire a une valeur de référence mais que les motivations de cette inscription ne sont pas publiques;

Considérant que cet inventaire n'a pas valeur réglementaire et n'a pas été entériné par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant qu'il y a toutefois lieu de valoriser dans la mesure du possible les éléments patrimoniaux existants;

Considérant que le demandeur justifie succinctement cette destruction dans la note explicative;
Considérant qu'une visite des lieux le 25 juin 2020 n'a mis en évidence que la façade caractéristique d'un établissement scolaire ancien et quelques moulurations simples et plus récentes au plafond de la salle de fête désaffectée;

Considérant que l'affectation de cette parcelle est prévue en logement dans le PRAS et qu'il ne semble pas possible de réaffecter ce bâtiment en logement au regard de l'expression actuelle de cette façade et vu la répartition des niveaux et baies;

Considérant que ce bâtiment présente un intérêt historique et qu'il convient d'assurer la conservation de certains éléments marquant son histoire (notamment deux pierres - y compris de possibles documents qu'elles contiendraient ou cacheraient - portant des mentions datant de la construction et une statue en façade);

Considérant que ces témoins peuvent être avantageusement conservés par exemple par le Cercle d'Histoire d'Auderghem et/ou la Fabrique d'église de la Paroisse Sainte-Anne;

Considérant que le projet prévoit la construction de 24 logements : un bâtiment situé à front de chaussée (bâtiment A composé de 17 logements), s'alignant avec les maisons mitoyennes de manière à créer un bâti continu à front de rue et un bâtiment implanté en intérieur d'îlot (bâtiment B composé de 7 logements) ;

Considérant que le bâtiment A varie d'un gabarit de R+2+T (du côté du mitoyen n°133) à un gabarit de R+1+T (du côté du mitoyen n°121) ;

Considérant que ce bâtiment est implanté à côté de la rue de la Piété ; qu'une partie du bâtiment surplombe ce passage en maintenant une hauteur de passage d'environ 3 m ;

Considérant que ce bâtiment A comprend des appartements de 1 à 3 chambres ;

Considérant que le bâtiment B est de gabarit R+2+T ; qu'il comprend des appartements de 2 à 3 chambres ;

Considérant que la démolition totale ne permet pas de reconstruire dans l'emprise des bâtiments existants dès lors qu'elle se cumule à la construction à l'alignement ;

Considérant que les gabarits de R+2+T à front de voirie peuvent s'intégrer dans le contexte environnant ;

Considérant que la composition de la façade principale veille à rythmer celle-ci mais que le choix de teintes et de matériaux (brique grise et crépi blanc) mériterait une recherche plus nuancée ;

Considérant également que l'importance des 2 oriels tend à renforcer la perception d'une large façade ;

Considérant que dans l'hypothèse de la destruction des bâtiments existants, le projet prévoit l'implantation de l'immeuble principal (bâtiment A) et de l'immeuble secondaire (bâtiment B) parallèle à 11m de distance ;

Considérant que cette inter-distance est insuffisante, crée des vis-à-vis et porte une atteinte excessive à l'intérieur d'îlot ;

Considérant également que l'immeuble arrière projeté (bâtiment B) est établi trop proche de la limite mitoyenne de droite ; qu'il est implanté en totale dérogation ;

Considérant que ce bâtiment dépasse en longueur le bâtiment existant de 1,70 m vers le mitoyen n°133 ;

Considérant que le programme (24 appartements) est probablement trop ambitieux pour la parcelle, qu'il implique une densification excessive ;

Considérant que seule une densification raisonnable pourrait s'envisager ;

Considérant que le projet prévoit également la construction d'un parking souterrain de 24 places pour répondre au besoin de stationnement de 24 logements ;

Considérant que le projet prévoit 36 emplacements vélo (21 emplacements couverts, 15 emplacements non-couverts) ; que les normes de Bruxelles Environnement tendent à 1 emplacement vélo par chambre et 2m²/vélo ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que le sous-sol s'étend au-delà de la façade arrière du bâtiment A et que s'y ajoute la construction secondaire (bâtiment B), ce qui réduit considérablement la zone perméable et la partie de pleine terre (moins de 50% de la superficie de la zone de cours et jardins est plantée en pleine terre) ;

Considérant que la gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle doit, en outre, être précisée ;

Considérant que l'aménagement de surfaces végétalisées permettant l'infiltration, l'évapotranspiration et le tamponnage des eaux pluviales (toitures intensives ; noues...) est à privilégier ;

Considérant que la dalle supérieure du sous-sol est recouverte d'une épaisseur de 60 cm de terre arable ; que la gestion des eaux qui s'y infiltrent doit être intégrée à la gestion globale des eaux sur le terrain ;

Considérant que le projet prévoit des toitures vertes extensives sur les toitures plates ;
Considérant que des toitures intensives permettraient, outre la temporisation des eaux de pluies, d'augmenter la qualité des espaces verts sur le site ;

Considérant que la volumétrie des dispositifs de temporisation et de récupération de l'eau pluviale doivent être revues ;

Considérant que les dispositifs et les usages de réutilisation de l'eau pluviale des citernes ne sont pas précisés ;

Considérant que le demandeur peut faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour définir une gestion durable de l'eau pluviale – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

Considérant que le projet s'implante également non loin de zones Natura 2000 et qu'il y a lieu de participer à l'amélioration du maillage vert en ville dans le cadre d'une nouvelle construction de logements ;

Considérant que pour ce faire, il y a lieu de s'assurer de la qualité environnementale du projet en terme de la valorisation de l'espace vital pour la faune et la flore;

Considérant que la superficie du parking prévu et la nécessité de prévoir un emplacement par logement implique de recouvrir la majeure partie de l'intérieur d'îlot d'une toiture intensive, réduisant la possibilité de maintenir une zone de pleine terre plus importante dans la zone de cours et jardins ;

Considérant que le maintien d'une zone de pleine terre plus conséquente permettrait d'augmenter la qualité des espaces verts en intérieur d'îlot, notamment par l'implantation d'arbres ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'améliorer significativement la perméabilité de la parcelle;

Considérant que le projet implique des dérogations trop importantes que pour pouvoir faire application de l'article 191 du CoBAT ».

Premiers plans modificatifs - deuxième enquête publique et deuxième avis de la Commission de concertation.

Considérant qu'en suite de ce premier avis défavorable, la demande de permis d'urbanisme a été modifiée à l'initiative du demandeur ;

Que les modifications les plus importantes apportées à la demande peuvent être résumées comme suit : les bâtiments à front de voirie sont démolis et remplacés par un immeuble de 15 appartements, le bâtiment en intérieur d'îlot est maintenu et rénové en trois maisons et le parking en sous-sol développe dorénavant 19 places.

Considérant que la demande de permis d'urbanisme ainsi modifiée a été soumise à enquête publique du **07/01/2021** au **21/01/2021**, au cours de laquelle 114 réclamations ont été introduites ;

Que la Commission de concertation a, en date du **25 février 2021**, émis un avis défavorable qui, après avoir repris l'avis défavorable du 25 juin 2020, est rédigé dans les termes suivants :

« Considérant que, suite aux mesures particulières de publicité du 20 février 2020 au 5 mars 2020 et à l'avis défavorable de la commission de concertation du 25 juin 2020, le demandeur a introduit des plans modificatifs, à son initiative, le 23 octobre 2020 complétés le 15 décembre 2020 (plans indice II, 126/l) ;

Considérant que la demande modifiée a dû être soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2021 au 21/01/2021 et que 114 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la perte des fonctions sociales des bâtiments actuels (lieu de fêtes, mouvement de jeunesse, classe de danse, réunions paroissiales, crèche)
 - la création d'un précédent (appartements à logements multiples) par rapport au type de logements présents dans le quartier
 - la création d'une suroffre d'appartements dans un quartier déjà saturé
 - le projet allant à l'encontre du caractère résidentiel, vert et familial et de « Auderghem mon village »
 - le projet est non respectueux du vieux quartier résidentiel « Sainte-Anne »
 - le projet se situe totalement en zone ZICHEE et non partiellement, comme le mentionne la note explicative de la demande de permis d'urbanisme
 - la taille et le gabarit des constructions projetées sont surdimensionnés au regard de la taille de la parcelle et des caractéristiques du voisinage (quartier composé principalement de maisons unifamiliales, d'un maximum R+2, avec jardins)
 - le bâtiment avant, à front de rue, est plus haut de 32 cm par rapport au projet initialement prévu
 - augmentation du rapport P/S par rapport au projet initial
 - la distance prévue entre la façade arrière du bâtiment à front de rue et la façade avant des maisons unifamiliales en intérieur d'îlot (10,90 m) est insuffisante (la commission de concertation du 25 juin a d'ailleurs estimé que les 11m de distance prévus dans le premier projet étaient insuffisants)
 - densification excessive du quartier situé à proximité du rouge-cloître : le projet porte à une densité de 120 logements/ha alors que la densité du quartier est de 50 logements/ha
 - nuisances sonores en intérieur d'îlot de par la création de 11 terrasses, 7 jardins et 18 logements (aucun projet d'isolation acoustique adéquate)
 - perte d'ensoleillement et préjudice visuel en raison d'un gabarit disproportionné (absence d'étude d'ensoleillement)
 - imperméabilisation excessive de la parcelle (+ de 2/3 de la parcelle artificialisée de par la présence des logements en intérieur d'îlot)
 - les caves et parkings ne devraient pas dépasser la surface au sol du bâtiment, afin que le jardin soit totalement en pleine terre
 - le passage projeté de la rue de la Piété (2,54m) est trop bas et trop étroit (2,67) et entraîne une réduction de l'accessibilité et de la visibilité de cette rue (rue assujettie à un service public de passage)
 - l'esthétique du projet (traitement des façades, oriels, etc.) proposé est en complète contradiction avec le style architectural des maisons avoisinantes situées en ZICHEE (à noter que la référence faite à l'immeuble du n°46 n'est pas pertinente car cet immeuble ne fait pas partie de la même zone et est précédé d'un jardin privé de plusieurs mètres)
 - l'absence de recherche esthétique de l'ensemble du projet, en particulier des façades avant et arrière (visible depuis l'espace public (rue de la Piété))
 - absence d'intégration paysagère du projet avec un bâtiment à front de rue long de 37 m et haut de 12,8 m

- le bâtiment proposé à front de rue crée un mur continu bien plus long que les autres alignements de maisons présentes dans le quartier
- disparition de la façade de la salle paroissiale donnant un cachet au quartier
- l'impact du projet sur les emplacements de stationnement dans le quartier (actuellement déjà saturé)
- le projet est susceptible d'engendrer des problèmes majeurs de sécurité et de mobilité (chaussée à double sens régulièrement embouteillée et empruntée par le bus de la STIB)
- absence d'avis de la CRMS et de la STIB dans le dossier
- absence d'étude sur la stabilité des sols
- absence d'un rapport d'incidence déraisonnable (voir jurisprudence de la CJUE qui prévoit l'obligation de soumettre à un rapport d'incidence tous les projet susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement notamment en raison de leur nature, leur dimension ou de leur localisation)
- violation de l'article 662 du code civil : aucun accord fourni du mitoyen n°121 pour l'accolement du projet au mur mitoyen
- violation de l'article 544 du code civil : le projet est susceptible d'entraîner des troubles de voisinages au sens de l'article
- vues directes engendrées depuis les terrasses arrière du bâtiment situé à front de rue vers les n°121 et n°133 de la chaussée de Tervuren
- le projet dérogerait à diverses prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - à l'article 5 du titre I du RRU : le projet prend en référence la Villa Stella (R+2+T) mais cette dernière est de gabarit R+1+T et n'est pas une « construction voisine » au sens de l'article 5. Il serait donc incohérent de prendre comme référence, pour la hauteur de la façade avant, la villa Stella
 - à l'article 7 du titre I du RRU : absence de recul par rapport à la voirie publique
 - à l'article 8 du titre I du RRU : le projet est plus haut que la moyenne des hauteurs des constructions voisines
 - à l'article 13 du titre I du RRU : revoir les chiffres renseignés dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme
 - à l'article 3 du titre VIII du RRU : l'inclinaison de la pente de garage après les 5 premiers m règlementaires à 4% est d'environ 34% ce qui risquerait d'entraîner des accidents et ne correspondrait pas à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie publique et des utilisateurs du parking soient assurées à tout moment.
- risques de fissures sur les maisons voisines provoquées par le terrassement pour le futur projet
- aucune description du chantier, aucun phasage de prévu, aucune précision quant à la présence d'amiante dans les bâtiments existants
- incohérences dans les chiffres renseignés dans le formulaire statistique et dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) ;

Considérant que le terrain a une superficie de 1.495m² et est composé de deux parcelles cadastrales : les parcelles 59H8 et 59M8 (pour partie) ;

Considérant que ce terrain est occupé actuellement par 3 bâtiments et une cour à front de rue servant actuellement d'emplacements de stationnement (environ une vingtaine d'emplacements non couverts) ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de deux bâtiments existants à front de rue comprenant une salle paroissiale de gabarit R+2+T et une buvette de gabarit R ;

Considérant que ces deux bâtiments ne présentent pas de caractère architecturaux particuliers et qu'ils ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde du patrimoine bruxellois ;

Considérant qu'une visite des lieux le 25 juin 2020 n'a mis en évidence que la façade caractéristique d'un établissement scolaire ancien et quelques moulurations simples et plus récentes au plafond de la salle de fête désaffectée;

Considérant que la démolition des deux bâtiments à front de rue est compte tenu qu'il ne semble pas possible de réaffecter le bâtiment existant en logement au regard de l'expression actuelle de la façade et de la répartition des niveaux et des baies;

Considérant que, dans le PRAS, l'affectation de cette parcelle est affectée au logement ;

Considérant que le projet initial prévoyait également la démolition du 3^{ème} bâtiment situé à l'arrière, en intérieur d'îlot ; que ce bâtiment est aujourd'hui conservé et réaffecté à du logement ;

Considérant dès lors que la surface totale des démolitions ne s'élève plus qu'à 861,58 m² (alors que le projet initial prévoyait la démolition de 1201,2m²) ;

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

Considérant que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour application de la prescription particulière 2.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que le projet prévoit la construction de 18 logements : un bâtiment situé à front de la chaussée (bâtiment A composé de 15 logements), s'alignant avec les maisons mitoyennes de manière à créer un bâti continu à front de rue et la reconversion du bâtiment existant en intérieur d'îlot en logement (bâtiment B composé de 3 maisons unifamiliales) ;

Considérant que le gabarit du bâtiment A varie de *R+2+toiture en pente* (du côté du mitoyen n°133, villa Stella) à du *R+1+toiture en pente* (du côté du mitoyen n°121) ;

Considérant que ce bâtiment est implanté à côté de la rue de la Piété et qu'une partie du bâtiment la surplombe en maintenant une hauteur de passage d'environ 3 m ;

Considérant que la rue de la Piété est établie sur des propriétés privées dont celle concernée par la demande ;

Considérant que l'avis du SIAMU, figurant dans le dossier, mentionne qu'un passage carrossable de 4m de haut sur 4m de large serait souhaitable mais que le demandeur peut s'en exonérer moyennant le respect de mesures compensatoires ;

Considérant que compte tenu que ce passage n'existe pas pour les autres maisons de la rue de la Piété, la commission impose simplement de se conformer aux conditions émises par l'avis SIAMU ;

Considérant que les gabarits de *R+2+T* à front de voirie s'intègrent relativement bien dans le contexte environnant ; que ce gabarit ne dépasse pas les hauteurs des maisons avoisinantes, ni celle de la villa Stella ou du bâtiment actuel ;

Considérant que le bâtiment A déroge en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la façade arrière du bâtiment dépasse le mitoyen n°121 de plus de 3 m (4,8 m) avec un recul de moins de 6m par rapport au n°121 ;

Considérant, qu'en séance, l'architecte déclare que cette dérogation pourrait être évitée en respectant un dépassement de maximum 3m ;

Considérant que, du côté de la villa Stella, le bâtiment est accolé à la limite mitoyenne au rez-de-chaussée ; que cela accentue la perception d'une large façade à front de rue ;

Considérant qu'un espace en pleine terre de ce côté, dès le rez-de-chaussée, créerait une transition plus harmonieuse avec le mitoyen n°133 (villa Stella) et améliorerait la superficie perméable du projet ;

Considérant que ce bâtiment A comprend 15 appartements répartis comme suit :

- 1 appartement 1 chambre
- 8 appartements 2chambres
- 6 appartements 3 chambres

Considérant que le projet modifié présente une mixité avantageuse de types de logements par rapport au projet initial ; que les appartements sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité et sont de type traversant ;

Considérant que le projet modifié prévoit le traitement de la façade avant à base de crépis blanc, de brique grise et de pierre bleue ;

Considérant que 2 oriels, débordant au-dessus de la rue au niveau R+1 et R+2, sur une profondeur de 60 cm, sont créés ; que l'un des oriels a été diminué de 3,7m de largeur par rapport au projet initial ;

Considérant, que malgré cette diminution, les oriels restent imposants et créent un effet d'écrasement sur le rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a lieu de réaliser un projet avec une façade avant s'intégrant mieux au bâti avoisinant et un rez-de-chaussée plus qualitatif ;

Considérant qu'une façade en briques de teinte dominante rouge en alternance avec d'autres matériaux et rythmée de petits balcons ou d'oriels plus verticaux et moins larges s'intégrerait mieux au quartier ; qu'il serait nécessaire d'adapter l'aménagement des logements en conséquence ;

Considérant qu'il convient également, comme précisé dans le précédent avis de la commission de concertation, d'assurer la conservation de certains éléments du bâtiment existant marquant l'histoire (notamment deux pierres - y compris de possibles documents qu'elles contiendraient ou cacheraient - portant des mentions datant de la construction et une statue en façade) ;

Considérant, par conséquent, que moyennant un recul du côté de la villa Stella (n°133), une adaptation de la façade avant du bâtiment A et de l'aménagement des logements en conséquence, le projet pourrait répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le bâtiment B, en intérieur d'îlot, est conservé et transformé en 3 maisons unifamiliales ; que, pour rappel, le projet initial prévoyait sa destruction ;

Considérant que ce bâtiment conserve son emprise au sol et son gabarit actuel ;

Considérant que la volumétrie actuelle de la toiture inclinée est conservée et que la toiture plate de la 3^{ème} maison est légèrement surélevée (environ 15 cm) ;

Considérant que les 3 maisons unifamiliales sont aménagées en duplex et comportent chacune 3 chambres ;

Considérant que les niveaux de planchers existants sont conservés (hormis celui de la 3^{ème} maison pour laquelle le sol du rez-de-chaussée est abaissé afin d'y créer 2 niveaux) ;

Considérant que les murs des façades en briques brunes sont conservés ainsi que la majorité des ouvertures des baies actuelles ;

Considérant que quelques nouvelles baies sont créées et que celles-ci sont conformes au code civil en matière de vues ; que ces légères transformations de baies se réaliseront avec des briques similaires ; que de nouveaux châssis en bois de teinte gris anthracite sont prévus ;

Considérant que 4 lucarnes sont prévues en toiture avant et 2 lucarnes sont prévues en toiture arrière ; que ces lucarnes sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les terrasses aux étages prévues dans le projet initial ont été supprimées ;

Considérant que les façades seront isolées par l'intérieur ; que le jeu de briques et de décrochement de façade est conservé ;

Considérant que les toitures seront recouvertes d'ardoises de ton gris foncé ;

Considérant que l'accès à ce bâtiment se réalise par un chemin et entrée commune accessible depuis la rue de la Piété ;

Considérant que ce projet de transformation est conforme aux normes du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant, par conséquent, que la transformation du bâtiment existant en 3 maisons unifamiliales s'intègre bien aux qualités architecturales du voisinage ;

Considérant que le projet modifié prévoit une distance de 10,90 m entre le bâtiment A et B (de la façade arrière du bâtiment A à la façade avant du bâtiment B) ;

Considérant que des jardins privatifs sont aménagés entre les deux bâtiments ;

Considérant que le projet prévoit également la construction d'un parking souterrain de 19 places (au lieu de 24 places prévu dans le projet initial) pour répondre au besoin de stationnement des 18 logements ;

Considérant que le projet prévoit 44 emplacements vélo (20 emplacements couverts au sous-sol, 14 emplacements couverts et 14 emplacements au rez-de-chaussée) ; que un emplacement vélo par chambre est dès lors prévu ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'augmenter la proportion de vélos au rez-de-chaussée de l'immeuble A en supprimant un des logements faisant face au bâtiment B ;

Considérant que le parking s'étale en profondeur depuis la limite de la rue jusqu'à la façade avant du bâtiment arrière (bâtiment B), soit sur une profondeur d'environ 24 m ;

Considérant que la dalle de parking, entre la façade arrière du bâtiment A et la façade avant du bâtiment B, est couverte de terre arable sur une épaisseur de 60 cm à 128 cm ;

Considérant que le niveau des terres existantes sera conservé et que 55,8% (au lieu de 12% dans le projet initial) de zone de cours et jardins sera conservé en pleine terre ; que cela est dû à la

diminution de la profondeur du sous-sol, à la diminution du volume du bâtiment arrière et à la création de chemins d'accès perméables autour des maisons par rapport au projet initial ;
Considérant néanmoins que le maintien d'une zone de pleine terre un peu plus conséquente serait obtenue en aménageant un recul du côté de la villa Stella ;
Considérant que la pente de parking au sous-sol respecte les 4% de pente prévu par le règlement régional d'urbanisme (art. 3, titre VIII du RRU) mais qu'ensuite la pente (d'environ 34%) semble fort inclinée et semble entraîner un rayon de giration difficilement praticable ;
Considérant que l'usage du vélo serait facilité par le déplacement des 20 emplacements vélo au sous-sol vers le rez-de-chaussée en étendant ainsi le parking vélo actuellement prévu ; que cela permettrait de revoir l'aménagement de la pente d'accès au garage au profit d'une rampe d'accès plus douce ; que cela réduirait également l'emprise du sous-sol et augmenterait la superficie perméable du projet ;
Considérant que les eaux de ruissellement sur la dalle de parking de 363,3m² (terrasses, jardins et chemins) seront récoltées et infiltrées dans les terres du terrain ;
Considérant qu'un volume d'infiltration de 10m³ est prévu ;
Considérant que les eaux de pluies des toitures et terrasses seront récoltées dans 2 citernes d'eau de pluies (une citerne de 10000 l pour les 3 maisons et une citerne d'une capacité de 30000 l pour le bâtiment à rue) ;
Considérant que les toitures plates des deux bâtiments seront végétalisées ;
Considérant que le projet implique néanmoins des modifications non accessoires ; que la façade à front de chaussée n'est pas suffisamment qualitative ; que la surface de pleine terre pourrait être encore augmentée ; que la création d'un véritable immeuble à 3 façades dédensifierait encore légèrement la parcelle ; qu'un local vélos supplémentaire pourrait se situer avantageusement au rez-de-chaussée de ce même immeuble ;
Vu l'avis SIAMU du 24 février 2021 portant les référence C.1995.1035/10/APB et figurant dans le dossier ».

Seconds plans modificatifs – Troisième enquête publique

Considérant qu'en suite du second avis de la Commission de concertation, le demandeur a déposé des plans modificatifs sur pied de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que le projet tel que modifié consiste en substance en la démolition des 2 bâtiments existants à front de voirie (salle paroissiale et buvette), en la rénovation du bâtiment arrière côté rue de la Piété en 3 maisons unifamiliales, en la construction d'un bâtiment de 14 appartements de gabarit R+2+toit le long de la chaussée de Tervuren, en la réalisation d'un sous-sol comprenant un parking de 17 emplacements de voitures, des caves privées, des locaux techniques et une chaufferie. Les nouvelles constructions développent une surface au sol de 2.632,8 m², dont 1.912,95m² hors-sol et 700,57m² en sous-sol ; Que le projet prévoit dorénavant un jardin en zone latérale de retrait, du côté de la Villa Stella ;

Qu'une enquête publique a été organisée du **13/05/2021** au **27/05/2021** ; Que 27 lettres de réclamations individuelles ainsi qu'une pétition comportant 115 signatures ont été déposées ;

Qu'à la lecture des réclamations introduites – faisant notamment état de ce qu'un motif d'enquête publique n'aurait pas été inscrit sur les avis d'enquête – il a été décidé, sous toutes réserves et sans reconnaissance préjudiciable, de procéder à une nouvelle enquête publique sur base de motifs d'enquête publique complétés ;

Que la Commission de concertation a de ce fait considéré qu'il y avait lieu d'organiser une nouvelle enquête publique avant qu'elle émette son avis.

Modification partielle du PRAS

Considérant qu'entretemps, par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 mai 2021, publié au moniteur belge du 1^{er} juin 2021, une erreur matérielle affectant la planche 6/6 de la carte des affectations du sol du Plan Régional d'affectation du sol a été corrigée ;

Que l'entièreté de la parcelle cadastrée 21332 à Auderghem, 2^{ème} division, section B, 56b3, située Chaussée de Tervuren 121 est désormais intégralement inscrite en zone d'habitat, tandis que le tronçon de la rue de la Piété sis sur la parcelle cadastrée 21332 à Auderghem, 2^{ème} division, section B, 59m8, située chaussée de Tervuren 125-127 est désormais inscrit en voirie.

Seconds plans modificatifs – Quatrième enquête publique

Considérant qu'une nouvelle enquête publique a été organisée du **17/06/2021** au **01/07/2021**, relativement aux seconds plans modificatifs;

Considérant que les motifs d'enquête sont les suivants :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- 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) ;

Que 27 lettres de réclamations individuelles ainsi qu'une pétition comportant 115 signatures ont été déposées ;

Considérant que les réclamations portent en substance sur les éléments suivants :

- la densification excessive du quartier (113 logements/ha sont prévus alors que la densité du quartier est autour de 50 logements/ha) ;
- le projet est en contradiction avec la Déclaration de politique générale de la commune d'Auderghem, prévoyant expressément que « *le Collège des Bourgmestres et Echevins s'engage à refuser une densification excessive des quartiers* » ;
- l'atteinte excessive en intérieur d'îlot (7 jardins, 9 balcons génèreraient des nuisances de bruit et de promiscuité) ;
- l'inter-distance trop faible entre le bâtiment à front de rue et les maisons unifamiliales en intérieur d'îlot ;
- la création d'un précédent dans le quartier ;
- 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) ;
- 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) ;
- la couverture de la rue de la Piété occasionnerait une réduction de l'accessibilité en cas d'urgence, déjà soulignée par les riverains et le SIAMU ;
- l'augmentation des problèmes de circulation dans le quartier ;
- la création de problèmes de sécurité et de mobilité au niveau du parking ;

- l'absence d'étude de l'impact du projet sur sa compatibilité avec le PAD Hermann Debrox en projet ;
- le manque de végétalisation en intérieur d'îlot ;
- un impact négatif du projet sur l'écologie (démolition-reconstruction) ;
- le projet se situe dans le PRDD en zone de renforcement du réseau écologique, de renforcement du caractère vert en intérieur d'îlot et de renforcement de la connexion du réseau écologique. Le projet ne fait dès lors que de timides efforts de verdurisation et manque de surfaces en pleine terre et de plantations d'arbres à haute tige.
- le projet maintient d'avantage des toitures extensives qu'intensives ;
- le projet ne s'intègre pas au développement de la biodiversité ;
- les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ne sont ni nécessaires , ni justifiées ;
- la surface en pleine terre est largement inférieure au niveau requis par l'article 13 du titre I du RRU (le projet confond d'ailleurs la notion de surface perméable et la notion de surface infiltrée) ;
- le projet dérogerait à l'article 5 du titre I du RRU : en effet le projet prend en référence la Villa Stella (R+2+T) mais cette dernière est de gabarit R+1+T et n'est pas une « construction voisine » au sens de l'article 5. Il serait donc incohérent de prendre comme référence, pour la hauteur de la façade avant, la villa Stella ;
- le nombre de dérogations au RRU est injustifiable dans une zone ZICHEE ;
- des vues directes sont engendrées vers les habitations n°121, 133, 54, 56 et 56A chaussée de Tervuren ;
- le projet engendrerait des troubles de voisinages excessifs au sens de l'article 544 du Code civil (nuisances sonores, perte d'ensoleillement, préjudice visuel, vues directes sur les habitations voisines) ;
- violation de l'article 662 du code civil : aucun accord fourni du mitoyen n°121 pour l'accolement du projet au mur mitoyen ;
- violation du principe d'égalité et de non-discrimination (articles 10 et 11 de la Constitution) : le projet récent développé dans l'avenue Walckiers constitue un point de comparaison à prendre en considération ;
- la nécessité d'une étude préalable du problème de la stabilité des sols ;
- la nécessité de solliciter l'avis de la CRMS pour le changement d'implantation de la nouvelle construction par rapport à l'ancienne (le long du trottoir plutôt que perpendiculaire comme aujourd'hui) et son intégration dans la zone ZICHEE ;
- la conservation de la statue de St Joseph et l'enfant, dans une niche similaire à celle existante (comme rappel de l'affectation paroissiale traditionnelle des lieux) ou son placement proche de l'église Sainte-Anne ou des bâtiments restés paroissiaux ;
- la conservation de la première pierre de la salle de fête, portant le texte « Posée Par Le Comte Joseph de Meeûs (Fils) le 25 juillet 1900 » dans un endroit visible de la nouvelle construction ou son exposition dans l'église sainte Anne
- le terrain et/ou les constructions ont été données par des particuliers. Ces donations seraient assorties de conditions (affectation à un objectif religieux, d'enseignement, d'activités paroissiales, interdiction de revente, etc.) liant ainsi l'acheteur par certaines clauses. La question du droit des donateurs doit donc se poser. En effet, le Conseil d'État annule un permis inexécutable au motif qu'il implique de violer des clauses civiles que l'autorité délivrante connaissait ou aurait dû vérifier. Il serait donc nécessaire, avant de délivrer un quelconque permis, que l'autorité communale se procure les actes des transferts de cette propriété depuis l'origine.
- les mauvais documents auraient été déposés sur OpenPermits
- le bâtiment à construire se trouve, au P.R.A.S, pour partie en zone de voirie (rue de la Piété). La rue de la Piété est le sentier vicinal n°80 ayant un caractère de voie publique. L'avis d'enquête publique est donc erroné car il situe le projet totalement en zone d'habitation ;

Considérant que les avis défavorables de la commission de concertation émis précédemment, relativement aux plans originaires et aux premiers plans modificatifs, demeurent d'actualité dans le descriptif qu'ils donnent de la situation actuelle de droit et de fait, ainsi que dans l'appréciation positive qu'ils donnent du projet, sous réserve des précisions et émendations développées par le biais des considérations suivantes, en lien avec le projet tel que finalisé.

Considérant que les observations émises dans le cadre de l'enquête publique suscitent les observations suivantes :

Non nécessité d'une nouvelle enquête publique

Considérant que la circonstance que le PRAS ait été modifié par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 mai 2021 pour inscrire en voirie le tronçon de la rue de la Piété sis sur la parcelle 59m8 ne justifie pas que la demande soit soumise à une nouvelle enquête publique ;

Que tout un chacun sait en effet que la rue de la Piété est d'assiette privée mais d'usage public ;

Que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 mai 2021 corrige tout au plus une erreur matérielle sur le plan des affectations tout en rappelant que cette voirie est gérée et entretenue par la commune d'Auderghem, bien que située en partie sur des parcelles privées, ce qui n'a pu échapper aux riverains ;

Que les réclamations sont au demeurant rédigées par référence à l'usage public qui est précisément fait de cette voirie et qui justifie son inscription au titre de voirie dans la carte des affectations du PRAS ;

Qu'il ne peut donc être considéré que cette modification du PRAS, intervenue juste avant la dernière enquête publique, ait privé celle-ci de son effet utile du seul fait que la situation de droit de la rue de la Piété n'ait pas été correctement indiquée dans l'avis d'enquête ; Qu'il n'y a dès lors pas lieu de recommencer l'enquête publique.

Densification maîtrisée

Considérant qu'il est reproché au projet de développer une densification excessive (113 logements/ha contre 50 logements/ha dans le quartier) ;

Considérant que la densification s'apprécie au regard des caractéristiques respectives du quartier, du site d'implantation et du projet analysé ;

Considérant qu'il résulte des considérations ci-après développées que le projet rencontre adéquatement les conditions de densification maîtrisée, telle qu'exprimées par le Plan Régional de Développement Durable de 2018 (Stratégie 2) ;

Que, d'une part, le projet rencontre le critère de densification liée à une bonne accessibilité en transports en commun (la Chaussée de Tervuren est en effet adéquatement desservie par la ligne de bus 34) ;

Que, d'autre part, le projet rencontre le critère dit du 'confort public' en ce qu'il participe du renforcement de la structure urbaine (densification le long d'un espace public linéaire) et en ce qu'il participe de la densification du tissu urbain existant (comblement d'une dent creuse à front de la Chaussée de Tervuren, urbanisation d'un parking à ciel ouvert disgracieux, restructuration d'un îlot), tout en garantissant des conditions d'habitabilité optimales (ouverture de l'îlot à des espaces verts, revalorisation du bâti existant, ...) ;

Considérant que c'est dans le sens d'une telle densification maîtrisée que doit nécessairement être lue la déclaration de politique générale de la commune, laquelle entend refuser toute densification excessive des quartiers ;

Qu'il ne peut – au regard des circonstances prédécrites – pas raisonnablement être considéré que le projet – qui consiste à construire un immeuble de 14 appartements à front de la Chaussée de Tervuren ainsi qu'à rénover un immeuble existant en trois maisons unifamiliales en intérieur d'îlot – participe d'une densification excessive du quartier ;

Qu'il importe au demeurant de constater que le projet a évolué vers une réduction de densification ; Que la demande originaires projetait en effet la construction d'un immeuble de 17 logements à front de la Chaussée de Tervuren ainsi que la construction de 7 logements en

intérieur d'îlot ; Que les premiers plans modificatifs projetaient quant à eux 15 logements à front de la Chaussée de Tervuren et 3 maisons en intérieur d'îlot ; Que les seconds plans modificatifs réduisent non seulement le nombre de logements projetés, mais encore la superficie au sol ;

Que le projet rencontre encore adéquatement non seulement les caractéristiques du bâti avoisinant, mais également la qualité de vie en intérieur d'îlot, ainsi qu'il est exposé ci-après ;

Qu'il est dès lors considéré que le projet participe d'une densification maîtrisée et d'un développement harmonieux du territoire communal, que ce soit à l'échelle macro (la commune), à l'échelle meso (le quartier et ses habitants) ou encore à l'échelle micro (les bâtiments projetés et leurs usagers).

Amélioration de l'intérieur d'îlot, du maillage vert et de la biodiversité

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 prescription 2.5. du PRAS permet à la fonction résidentielle de porter atteinte à l'intérieur d'îlot en zone d'habitation ;

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS impose que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ; Que l'intérieur d'îlot est défini par le glossaire du PRAS par référence à l'espace situé au-delà de la profondeur de bâtisse, elle-même définie par le RRU ;

Considérant que le PRDD de 2018 entend favoriser le maillage vert, lequel vise le développement qualitatif et quantitatif des espaces verts et de leur environnement ainsi que des axes structurants qui les relient ; Que, dans ce cadre, le maillage vert vise à optimiser et à intégrer au mieux les différentes fonctions dans un espace donné, selon les proportions qui dépendent du contexte urbain et des nécessités locales ; Qu'un principe fondateur du maillage vert est de rechercher et de créer des continuités entre les espaces verts pour les assembler, autant que faire se peut, en réseau ;

Considérant que le projet valorise les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot, participe au développement du maillage vert et au renforcement de la biodiversité ;

Que le jardin existant est maintenu le long de la mitoyenneté avec la villa Stella tout en étant prolongé jusqu'à l'alignement dans la zone latérale de retrait, de sorte à créer un couloir végétalisé vers l'intérieur d'îlot depuis la Chaussée de Tervuren, qui favorise le passage de la faune terrestre, de l'avifaune et de la chiroptérofaune ;

Qu'un bâtiment est démoli, qui ouvre l'intérieur d'îlot ;

Que le projet prévoit une importante verdurisation de l'intérieur d'îlot qui, à ce jour, est imperméabilisé et minéralisé sur une grande proportion, sans intérêt pour la biodiversité ;

Qu'indépendamment de la zone latérale de retrait qui est verdurisée (quelques 21m²), le projet développe encore une zone de cours et jardins de quelques 716m², avec une surface filtrante de 97% (englobant les jardins au-dessus du parking, les chemins de gravier et les terrasses), une surface de pleine terre perméable de 65% (englobant les chemins de gravier et les terrasses) et une surface de pleine terre radicale de 54% (n'englobant aucune surface comportant des aménagements) ;

Que les jardinets seront pourvus de haies vives et d'arbres ;

Que cette verdurisation de l'intérieur d'îlot participe d'une amélioration de ses qualités esthétiques et paysagères, ainsi que d'une amélioration du maillage vert et de la biodiversité ;

Considérant que le projet prévoit des toitures vertes extensives à raison de 248,5m² et des toitures vertes intensives correspondant à la dalle de parking, de 236,6m² ; Qu'une toiture végétale extensive est une toiture verte contenant un substrat d'une épaisseur limitée à quelques 15 centimètres, ce qui signifie que les plantes utilisées ne nécessitent qu'une fine couche de terre ; Qu'une toiture végétale intensive est un véritable jardin de vie dans lequel l'on peut se promener ou même cultiver des légumes, qui nécessite un substrat d'une couche de 25 à 50 centimètres ;

Considérant que les toitures vertes intensives nécessitent un support renforcé ainsi qu'un entretien et sont particulièrement indiquées, comme en l'espèce, sur la toiture d'un parking en sous-sol ; Que le substrat végétal apposé sur une toiture végétale extensive (sédum, graminées, plantes aromatiques) participe également au maillage vert tout en demandant très peu d'entretien et pas d'arrosage complémentaire, ce qui en assure la pérennité ; Que de telles toitures végétales extensives sont particulièrement indiquées sur la toiture des bâtiments, comme en l'espèce ; Qu'il serait déraisonnable d'exiger un renforcement de la toiture des bâtiments de logements pour exiger qu'y soient installées des toitures végétales intensives ; Considérant que l'intérieur d'îlot est ainsi amélioré dans ses qualités végétales, esthétiques et paysagères.

Amélioration de l'intérieur d'îlot et habitabilité

Considérant que la distance qui sépare, en intérieur d'îlot, l'immeuble à appartements des trois maisons développe quelques 11 mètres sans balcon et quelques 9 mètres avec balcon ; Qu'une telle distance – qui s'apparente à la largeur d'une voirie - permet d'éviter que les nuisances sonores, d'intrusion visuelle ou encore de promiscuité de toute nature rompent le nécessaire équilibre qui doit exister entre propriétés voisines ; Que cela s'avère d'autant plus vrai que le projet ne fait plus cohabiter deux immeubles à appartements en vis-à-vis et que la profondeur des balcons a été réduite à 2m (-0,4m) en façade arrière du bâtiment à front de rue ; Que les jardins entre l'immeuble à appartements et les 3 maisons sont par ailleurs séparés par des haies et qu'à l'étage des maisons se développent, vers l'intérieur d'îlot, uniquement des chambres à coucher ; Considérant que les balcons des trois maisons, donnant vers la rue Walckiers, ont par ailleurs été supprimés pour éviter toute intrusion dans les propriétés voisines ; Que les éventuels inconvénients qui résulteront du projet en intérieur d'îlot participent de ce fait des servitudes normales de vie en société et ne dépassent pas les contraintes normales de voisinage ; Considérant enfin que les griefs dénoncés au regard la situation du projet en intérieur d'îlot ne sont pas de nature à impacter les voisins.

De l'absence de risque de précédent.

Considérant que tout projet fait l'objet d'une analyse personnalisée par les autorités compétentes, qui est notamment fonction du cadre bâti et non bâti dans lequel il est destiné à s'implanter ; Que chaque dérogation sollicitée fait également l'objet d'une analyse particulière en fonction du projet considéré, de la norme à laquelle il est dérogé et de la motivation de la demande y relative ; Qu'il n'existe de ce fait aucun risque de précédent, ni aucun risque d'aliénation de leurs compétences par les autorités consultatives et décisionnelles dans l'analyse qu'elles se font d'un projet et des demandes de dérogation y contenues.

Du caractère adapté du projet au quartier

Considérant qu'il est reproché au projet de ne pas être adapté au caractère familial du quartier. Considérant, d'une part, que la Chaussée de Tervuren ne peut pas, au droit du projet, être perçue comme étant uniforme ; Que le côté droit de la Chaussée de Tervuren (côté projet) est situé en zone d'habitation, tandis que le côté gauche est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle ; que cette différence d'affectations au PRAS dénote d'emblée une différence de bâti ; Que le côté droit de l'avenue de Tervuren est, depuis l'église Saint-Anne et à quelques exceptions près (dont la villa Stella), constitué d'un front bâti continu en mitoyenneté jusqu'à l'avenue Walckiers ;

Que le côté gauche de la Chaussée de Tervuren est quant à lui, et sur cette même portion, essentiellement constitué de maisons unifamiliales 4 façades, si ce n'est un immeuble à appartements situé au croisement de l'avenue Roger Hainaut ;

Que, dans ces circonstances et en termes de bonne intégration au bâti existant, le projet doit être essentiellement analysé au regard du côté droit de la Chaussée de Tervuren ;

Considérant, à cet égard, que le projet poursuit le front bâti en mitoyenneté du côté de la Chaussée de Tervuren et participe de ce fait de la typologie urbanistique existante ;

Qu'une zone latérale de retrait, aménagée en jardin du côté de la villa Stella, permet par ailleurs un raccord harmonieux avec cette propriété, laquelle participe d'une typologie urbanistique particulière et en retrait de l'alignement ;

Considérant que le projet s'intègre de ce fait particulièrement bien au cadre bâti existant.

De la bonne intégration paysagère et architecturale du projet à front de la Chaussée de Tervuren et de la qualité des appartements projetés

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 le dossier a également 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 qu'il est reproché au projet de présenter, à front de la Chaussée de Tervuren, un bâtiment monolithique, qui serait disproportionné tant en hauteur qu'en largeur par rapport aux habitations voisines ; Que ce grief ne peut être retenu pour les diverses considérations suivantes ;

Considérant que le projet ne dépasse pas la hauteur du bâtiment préexistant à front de Chaussée – destiné à la démolition - et permet d'assurer une continuité de typologie urbanistique du côté droit de la Chaussée par la construction d'un front bâti continu, tout en ôtant un parking à ciel ouvert particulièrement disgracieux ;

Que le projet s'aligne, en mitoyenneté, en termes de gabarit et sur une largeur de façade de quelques 7,15m, avec le n°121 de la Chaussée de Tervuren – lequel développe une hauteur peu élevée - et assure une transition d'autant plus adéquate et fluide avec cet immeuble qu'il présente, tout comme celui-ci, une toiture à versants dont le profil est parfaitement respecté par le projet;

Qu'une adéquate transition est également assurée du côté de la Villa Stella qui, bien qu'en retrait, n'en demeure pas moins un élément de référence qui développe une hauteur de 14,93 mètres ; Que de ce côté, le projet développe quant à lui une hauteur de faite de 12,92m tout en étant encore séparé de la propriété de la Villa Stella par la création d'un jardin en zone latérale de recul et par un mur mitoyen;

Que ce nouveau bâtiment ne dépasse pas plus, en hauteur, les villas situées de l'autre côté de la Chaussée de Tervuren ;

Que le projet ne présente pas de débordement sur l'alignement au rez-de-chaussée (ni oriels, ni bow-windows); Que les balcons qui débordent de l'alignement sur une faible profondeur aux étages animent la façade et participent de sa bonne intégration urbanistique et paysagère ; Qu'il en va de même de la différence de matériaux de parement en façade avant (crépis de ton gris-beige au rez-de-chaussée avec soubassement en pierre bleue et façade en brique rouge-brun aux étages, en accord avec le parement de façade du n°121 notamment) et de la verticalité des ouvertures ; Que les baies de fenêtres sont par ailleurs plus petites que dans les projets précédents et sont agencées de manière aléatoire afin d'animer la façade ; Que du côté de la villa Stella, une transition est prévue avec la façade à rue (crépis de ton gris-beige au rez-de-chaussée, crépi blanc et briques ton rouge-brun aux étages) ;

Que les hauteurs de toitures en pentes de la partie R+2+T sont au même niveau ; que leurs revêtements sont prévus avec des ardoises/tuiles de ton gris anthracite similaire à d'autres habitations de la chaussée ; Que les lucarnes sont en zinc anthracite et développent une largeur totale inférieure aux 2/3 de la largeur totale de la façade ;

Que la rampe de garage et le local vélos à rue sont entourés d'un portail de ton gris anthracite-noir ajouré ; Que le portail de garage à rue a été retiré afin de permettre une meilleure visibilité lorsque les voitures sortent du parking ; Qu'une porte de parking est prévue au -1 afin de sécuriser le parking ;

Que la profondeur des appartements du R+1 et R+2 contre le mitoyen n°121 a été réduite de 1,75m par rapport au projet initial et de 1,80m par rapport au 1^{er} projet modificatif ;

Considérant qu'au droit de ces appartements, la façade arrière du projet s'aligne sur la façade arrière du n°121 sur une largeur de 3,44m et qu'au-delà de ce recul, la façade arrière est implantée plus profondément de 3m ; Que la profondeur maximale de l'immeuble (hors terrasses) est de 13,30 m et qu'elle est atteinte à plus de 8,30 m de la limite mitoyenne avec le n°121 ; Que les 1^{ère} terrasses sont situées à 5,94m de la limite mitoyenne avec le n°121 ;

Considérant que ces reculs sont suffisamment importants et que la profondeur maximale n'est en rien excessive et permet l'aménagement de logements traversants ;

Que le rez-de-chaussée arrière est recouvert de crépi blanc et les étages de crépis ton clair ; Que des garde-corps métalliques de ton gris anthracite-noir ferment les terrasses ; Que la largeur des terrasses aux étages est inférieure aux 2/3 de la largeur totale de la façade ;

Considérant que le projet s'intègre adéquatement au bâti existant ;

Considérant que le bâtiment développe par ailleurs une mixité adéquate d'appartements (1x1chambre, 8x2 chambres et 5x3 chambres) ; Que son accès se fait via 3 entrées (2 communes et 1 privée) sur la Chaussée de Tervuren ;

Considérant que les appartements projetés présentent par ailleurs de belles proportions et un confort d'habitabilité, notamment en termes de luminosité et de PEB.

De la bonne intégration paysagère et architecturale du bâtiment situé en intérieur d'îlot

Considérant que le bâtiment arrière est conservé et rénové en 3 maisons de 3 chambres chacune ; que les niveaux de planchers actuels sont conservés si ce n'est dans la maison 3 où le sol du rez-de-chaussée est rabaissé afin de pouvoir aménager 2 niveaux dans cette partie du bâtiment ; Que les murs de façades en briques brunes sont conservés ainsi que la majorité des ouvertures des baies actuelles ; que de nouvelles baies sont créées sans pour autant créer de vue directe chez les voisins ; Que la volumétrie actuelle de la toiture inclinée est conservée et que la toiture plate de la maison 3 est légèrement surélevée sans dépasser les murs de façade et mitoyen ; Que quelques lucarnes et velux sont placés au R+1 afin d'apporter de la lumière naturelle dans les chambres ; Qu'aucune terrasse n'est prévue à l'étage de ce bâtiment ; Que les façades sont isolées de l'intérieur afin de conserver leur aspect extérieur, le jeu de décrochements de façades et les arcs en briques ; Que les légères transformations de baies sont réalisées avec des briques similaires et de nouveaux châssis en bois de teinte noir/gris anthracite afin de correspondre au style du bâtiment existant et afin de répondre aux normes PEB ; Que les toitures inclinées sont recouvertes d'ardoises-tuiles ton gris anthracite noir ;

Considérant que le projet s'intègre ainsi adéquatement au bâti existant.

De l'accessibilité aux trois maisons projetées en intérieur d'îlot pour le SIAMU

Considérant que le SIAMU a remis un avis favorable en date du 29 juin 2021, dont le respect des conditions doit être imposé dans le dispositif du permis en application de l'article 193 du CoBAT ;

Considérant que, relativement aux maisons unifamiliales et à leur accessibilité aux services de secours, le SIAMU présente une alternative qui consiste soit à créer un passage carrossable de 4 mètres de haut sur 4 mètres de large dans le bâtiment à front de rue tout en aménageant une zone particulière dans le jardin, soit à mettre en œuvre un ensemble de mesures compensatoires.

Considérant que la création d'un passage carrossable n'est matériellement pas possible par la rue de la Piété qui ne développe pas une telle largeur, d'une part, et nécessiterait la création d'une ouverture d'une ampleur telle qu'elle porterait atteinte à la bonne intégration architecturale de l'immeuble projeté, d'autre part ;

Que le demandeur a opté pour la réalisation de l'ensemble des mesures compensatoires imposées à titre alternatif par le SIAMU ;
Qu'il n'appartient pas à l'autorité urbanistique de se prononcer sur l'opportunité ou la légalité de l'avis du SIAMU ;
Qu'il appert en tout état de cause dudit avis que la sécurité des trois maisons sises en intérieur d'îlot est assurée à suffisance par le respect de l'avis du SIAMU ;
Que de nombreuses autres maisons, sises dans la rue de la Piété, se trouvent au demeurant dans la même situation, pour les raisons décrites ci-après par référence à leur accessibilité aux services de secours ;

De l'accessibilité à la rue de la Piété pour les services de secours

Considérant que l'accessibilité à la rue de la Piété pour les services de secours n'est en rien diminuée par le projet ;
Que la rue de la Piété développe une largeur de quelques 3 mètres au droit de la Chaussée de Tervuren, sur une longueur de 13 mètres, pour ensuite se réduire à une largeur de 1,6 mètre après avoir opéré un coude à un peu moins de 90° ; Que la rue de la Piété n'est de ce fait d'ores et déjà pas accessible aux véhicules de secours, de sorte que si des secours devaient se déployer dans ladite rue à partir de la Chaussée de Tervuren, ils le feraient d'ores et déjà nécessairement à pied, sans que le projet n'altère de ce fait leur accessibilité ;
Qu'il n'est pas inopportun de constater qu'une configuration semblable existe depuis la rue des Deux Chaussées, dont l'accès se fait également par le biais d'un très étroit couloir, de sorte que les n° 1 à 13 de la rue de la Piété ne sont pas accessibles aux véhicules de secours ;
Considérant en outre que l'entrée vers la rue de la Piété depuis la rue des Deux Chaussées est également couverte ; Que le passage est d'une largeur d'environ 1,50m et ne dépasse pas 2,50m de hauteur ;
Considérant que la propriété du n°121 comprend une passerelle surplombant la rue de la Piété au niveau du plancher du 1^{er} étage, passerelle située à proximité immédiate de la limite mitoyenne avec le projet ;
Que la pose de colonnes sur l'assiette de la rue de la Piété pour la réalisation du projet n'en réduit le passage public que dans une infime proportion qui n'en altère pas la qualité ;
Vu l'avis du SIAMU du 29 juin 2021 portant les références C.1995.1035/11/APB/vh et figurant dans le dossier ;

De la non augmentation des problèmes de circulation dans le quartier

Considérant que Bruxelles Mobilité a émis un avis relativement au projet, faisant état de ce que ses services '*n'ont pas de remarque à formuler*' tout en précisant que '*le parking hors-voirie étant prévu, le projet n'aura pas d'impact majeur sur la mobilité du quartier. Le parking disponible devant la salle paroissiale va disparaître dans le projet futur et remplacé par des places de parking dans le garage pour les habitants du futur projet. De plus, un parking vélo est prévu afin de favoriser la mobilité douce*' ; Que la Commission de concertation fait siennes les considérations précitées ;
Qu'il importe au demeurant de remarquer que la réalisation de 17 logements ne peut pas sérieusement être considérée comme étant de nature à perturber la mobilité dans la Chaussée de Tervuren qui se développe à double sens de circulation ; que le nombre d'emplacements de parcage pour véhicules à moteur est par ailleurs conforme au prescrit du RRU ; Que le projet prévoit par ailleurs un emplacement de vélo par chambre, en parfaite adéquation avec les objectifs de mobilité douce.

De l'absence de problèmes de sécurité et de mobilité au niveau du parking

Considérant que le parking, qui dispose d'une porte d'accès au -1 et se développe en site privé, ne présente aucun problème de sécurité ; Que la pente d'accès (4%) est par ailleurs conforme à la réglementation et que l'accès à la voirie est suffisamment dégagé pour qu'il n'y ait pas de risque de conflit de circulation avec les piétons empruntant le trottoir.

De l'absence d'impact négatif sur l'écologie (démolition-reconstruction)

Considérant qu'opérer, au titre d'une demande de permis d'urbanisme, une comparaison entre les conséquences d'une démolition/reconstruction et les conséquences d'une mise en valeur/rénovation/conservation ne s'impose pas sur le plan réglementaire ;

Considérant que les membres de la commission de concertation ont effectué une visite des lieux en date du 25 juin 2020, au cours de laquelle il est apparu que le bâtiment à démolir à front de la Chaussée de Tervuren ne paraît pas susceptible de faire l'objet d'une réaffectation en logement, tenant compte de la répartition des niveaux et des baies ;

Qu'il a par ailleurs été décidé de conserver l'immeuble sis en intérieur d'îlot et de le rénover ;
Qu'il peut dès lors être raisonnablement considéré que le projet participe au mieux aux objectifs de réduction de gaz à effets de serre.

De la non-nécessité d'une étude de l'impact du projet sur sa compatibilité avec le PAD Hermann Debroux en projet.

Considérant qu'il n'appartient pas au demandeur d'analyser l'impact de son projet en termes de compatibilité avec le PAD Hermann Debroux : non seulement parce que ce PAD n'est pas encore adopté, mais encore parce que le projet ne s'inscrit pas dans le périmètre du projet de PAD et enfin dès lors que l'on n'aperçoit pas quelles pourraient être les composantes du projet susceptibles d'avoir une quelconque influence sur le PAD, et inversement.

De la dérogation à l'article 4 du titre 1er du RRU

Considérant que le bâtiment projeté à front de la Chaussée de Tervuren peut, dans une lecture extensive du RRU, être considéré comme étant devenu un bâtiment trois façades en suite de la réalisation d'un jardin en zone latérale de retrait du côté de la villa Stella ;

Considérant que si une telle interprétation devait être retenue, le RRU dispose en son Titre 1^{er}, article 4, §1^{er}, c) que dans l'hypothèse d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine ;

Que dans une telle hypothèse toujours, force est de constater que le bâtiment projeté, après avoir été aligné sur la façade arrière du n°121 sur une largeur de 3,44m, puis après avoir vu sa profondeur de bâtisse se développer sur trois mètres au-delà de la profondeur de bâtisse du n°121, à raison d'une largeur de 2,57m, se développe encore au-delà sur une profondeur supplémentaire de 1,8m (terrasse comprise) ; que la façade arrière s'aligne ensuite sur ce balcon à une distance de plus de 8,30m de la limite mitoyenne avec le n°121 et que la 1^{ère} terrasse d'une profondeur de 2m dépasse de cette façade arrière à une distance de 9,46m ;
Considérant qu'au regard de la configuration particulière des lieux, une telle dérogation est parfaitement admissible ;

Que ce n'est en effet - à compter du pignon latéral du n°121 - qu'à une distance de 6m qu'intervient cette dérogation ;

Qu'entre le n°121 et la dérogation sollicitée se développe la rue de la Piété ;

Que le pignon latéral du n°121, donnant sur la dérogation, est par ailleurs un pignon aveugle aux étages, de sorte que la dérogation n'aura à cet égard aucun impact sur le n°121 ;

Que l'annexe arrière du n°121, qui se développe sur un rez-de-chaussée, ne présente quant à elle que deux petites ouvertures (une petite fenêtre et une fenêtre à double battants), lesquelles donnent, à une distance de 3,44m, sur un mur mitoyen de plus de deux mètres de hauteur, composé de plaques de béton, ainsi que sur de la verdure, de sorte que la dérogation ne sera pas visible depuis ces ouvertures et n'aura à cet égard aucun impact sur le n°121 ;

Que l'annexe arrière au rez-de-chaussée du n°121 développe par ailleurs une terrasse en toiture qui, du côté de la rue de la Piété et, partant, du côté de la dérogation, se préserve de toute vue vers et depuis le site du projet par la pose d'une barrière végétale à hauteur d'homme, de sorte que pour cette raison également la dérogation n'aura à cet égard aucun impact sur le n°121 ;

Considérant enfin qu'il a été démontré ci-avant que la profondeur de bâtisse du bâtiment projeté à front de la Chaussée de Tervuren n'altère en rien la bonne intégration de ce bâtiment

en intérieur d'îlot, ni son adéquate habitabilité, ni enfin l'adéquate habitabilité des trois maisons situées à l'arrière ;

Considérant en outre que l'octroi de la dérogation permet une meilleure habitabilité des appartements concernés en assurant non seulement d'en faire des appartements traversants mais en leur permettant encore de disposer de balcons et donc d'espaces extérieurs ;

Que les principes directeurs du Titre 1^{er} du RRU que sont le souci du maintien et de l'amélioration de la qualité de vie, que ce soit pour les îlots formés de maisons entre mitoyens ou les constructions isolées, sont parfaitement respectés en suite de l'octroi de la dérogation sollicitée, laquelle ne dénature donc pas la règle à laquelle il est dérogé ;

Qu'il en va d'autant plus ainsi que si le bâtiment projeté est assimilé à un bâtiment trois façades, c'est en raison du recul opéré par rapport à la villa Stella, lequel recul confère à celle-ci un impact positif en termes de vues et de perspectives, et lequel recul permet au projet d'ajouter une fenêtre vers le jardinet pour une chambre du rez-de-chaussée donnant sur celui-ci;

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

Considérant enfin que, tenant compte de la longueur développée par le bâtiment projeté à front de la Chaussée de Tervuren (34m), ce n'est que par une interprétation très extensive du RRU qu'il peut être assimilé à un bâtiment trois façades ;

Qu'une autre interprétation du RRU pourrait être raisonnablement faite, qui consiste à assimiler ce bâtiment à plusieurs immeubles distincts, dont le premier ne serait autre que celui qui est accolé au n°121 et développe une largeur de quelques 7 mètres, sachant qu'il pourrait alors – dans une telle configuration et en application de l'article 4, §1^{er}, 2° second tiret du Titre 1^{er} du RRU - se développer sur une profondeur de bâtisse à tout le moins tout aussi importante que le bâtiment projeté, mais sans la moindre dérogation, dès lors que la profondeur supérieure à 3 mètres par rapport au profil du n°121 le serait sur base d'un retrait latéral de plus de 3 m (3, 44m).

De la dérogation à l'article 6 du titre 1er du RRU

Considérant que le bâtiment projeté à front de la Chaussée de Tervuren voit son profil dépasser de plus de trois mètres le profil du bâtiment voisin au niveau de sa partie centrale ;

Qu'une telle dérogation est toutefois acceptable dès lors que la partie de l'immeuble mitoyenne au n°121, qui se développe sur une largeur de 7,15 mètres, se raccorde harmonieusement à la toiture du n°121, de manière à assurer une élévation graduée de la hauteur des toitures, sans césure importante par rapport au n°121 ;

Que cette dérogation permet aux appartements de développer des pièces de vie plus confortables, sans induire le moindre impact par rapport aux immeubles voisins ; Que le n°121 n'a pas de vue sur cette toiture en dérogation (cfr les développements qui précèdent) ; Que la distance qui sépare l'immeuble à front de la Chaussée et les trois maisons en intérieur d'îlot est quant à elle importante et réduit très sérieusement tout impact en termes de perte de vue, de lumière ou de luminosité ;

Que pour ces diverses raisons, la dérogation en matière de toiture-hauteur (titre I, art.6) du règlement régional d'urbanisme est dès lors acceptable ;

Du respect de l'article 13 du Titre 1^{er} du RRU

Considérant que la zone de cours et jardins s'étend entre la façade arrière de l'immeuble à front de rue et la limite du terrain concerné par le projet ; que la superficie des bâtiments conservés en intérieur d'îlot en est exclue ;

Considérant qu'une vérification effectuée par le service d'urbanisme conduit à mesurer une superficie de zone de cours et jardins de 724,13m² et une superficie en pleine terre de 344,07m², soit un ratio de 52,48% de pleine terre;

Considérant que selon le demandeur la zone de cours et jardins développe une superficie de 716,5m² et une superficie plantée en pleine terre de 390,09m², soit un ratio de 54% ;

Considérant que le projet est dès lors conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13).

De la gestion des eaux de pluie.

Considérant que la superficie du terrain est de 1.495 m² ;

Considérant que le projet prévoit 716,5m² de zone de cours et jardins perméables ou infiltrées et une zone latérale perméable ou infiltrée de 56,26m² ;

Considérant que le projet prévoit en outre des toitures vertes extensives des toitures plates soit une superficie de près de 300 m² ;

Considérant que la demande prévoit 2 citernes d'eau de respectivement 27000l et 12000l ainsi qu'un dispositif d'infiltration de 11,5m³ ;

Considérant que ces dispositions sont conformes au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'ensemble du dispositif a été examiné par Bruxelles-Environnement ; que le délégué de Bruxelles-Environnement n'émet aucune remarque à ce sujet ;

Considérant qu'elles contribuent de manière suffisante à gérer l'eau sur la parcelle et à en favoriser la réutilisation ;

De l'absence de vues préjudiciables sur les n° 121, 133, 54, 56 et 56A de la Chaussée de Tervuren

Considérant que le Code civil est respecté au regard de chacun de ces immeubles ;

Que les considérations précitées démontrent à suffisance que le n°121 ne subira aucune vue depuis ou vers le projet ;

Que la Villa Stella est très éloignée du projet ; Qu'un jardinet a par ailleurs été précisément créé en zone latérale de retrait pour réduire au mieux toute vue en cette direction ;

Que les immeubles 54, 56 et 56A sont quant à eux situés de l'autre côté de la Chaussée de Tervuren et ne peuvent à l'évidence pas se plaindre de vues depuis le projet ;

Que les vues qui existent depuis ou vers le projet résultent non pas du projet en tant que tel mais bien de l'inscription du site d'implantation en zone d'habitat et participent des nécessaires servitudes de vie en société.

De l'absence de troubles de voisinage

Considérant qu'il s'agit d'un projet de logements qui, par nature, n'est pas source de potentiels troubles de voisinage ;

Que c'est faire un procès d'intention aux futurs occupants que de prétendre à de possibles troubles de voisinage en suite de l'occupation des lieux.

De l'absence d'atteinte aux droits civils de tiers

Considérant que tout permis est délivré sous réserve des droits des tiers ;

Qu'il n'est nullement prétendu en l'espèce que des droits civils s'opposeraient à la réalisation du projet ; Qu'à tout le moins il n'est pas démontré que les conditions de la donation des bâtiments et/ou terrains concernés contreviendraient aux droits des donateurs ; Que seuls ceux-ci ou leurs ayants droits seraient en droit de se prévaloir de l'éventuel non-respect de leurs droits civils ; Que tel n'est pas le cas en l'espèce ;

Qu'il ne peut au demeurant être question d'abuser de ses droits civils pour refuser tout projet urbanistique ; Qu'il appartient à cet égard à tout bâtisseur d'adosser sa construction sur la construction voisine, sous réserve de faire établir un état des lieux avant travaux, de prendre toutes les précautions qui s'avèrent nécessaires en termes de construction et le cas échéant de racheter la mitoyenneté ;

Qu'en l'occurrence, le projet ne prend pas appui sur le n°121 de la Chaussée de Tervuren mais s'érige contre celui-ci, sans obturer la moindre ouverture ; Qu'il ne peut dès lors pas être considéré que le projet contreviendrait à quelque droit civil que ce soit ;

De la non violation du principe d'égalité et de non discrimination

Considérant qu'un projet urbanistique n'est pas l'autre ; Que chaque projet s'apprécie au regard de ses caractéristiques propres et du cadre bâti et non bâti dans lequel il s'intègre ;

Qu'il ne peut être question de comparer le présent projet à d'autres projets, dont celui réalisé avenue Walckiers, pour prétendre à une violation du principe d'égalité et de non discrimination.

De la non nécessité d'une étude de sol et/ou de stabilité

Considérant que sauf démonstration d'un risque avéré de stabilité, inexistante en l'espèce, il n'appartient pas à l'autorité urbanistique d'apprécier le projet en termes de stabilité ;

Qu'il s'agit là d'une responsabilité qui incombe aux seuls architectes, lesquels peuvent faire appel à des ingénieurs en stabilité si besoin en est.

Avis de la CRMS et patrimoine

Considérant qu'il n'y a aucun motif réglementaire imposant de solliciter l'avis de la CRMS ;

Considérant que cela a été confirmé lors de la visite sur place en date du 25 juin 2020 en présence d'un délégué de la DPC d'Urban ;

Considérant que, relativement à la statue de Saint-Joseph et à la première pierre de la salle des fêtes, il est renvoyé aux avis précédents de la Commission de concertation ;

Qu'il ne peut en tout état de cause pas être imposé au demandeur de nécessairement incorporer la statue de St Joseph et l'enfant ainsi que la première pierre de la salle de fête, portant le texte « Posée Par Le Comte Joseph de Meeûs (Fils) le 25 juillet 1900 » dans le projet ; Qu'il convient toutefois d'assurer la conservation de ces éléments ;

Considérant que le demandeur convient que ces éléments doivent être conservés.

ZICHEE

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

Considérant que le site d'implantation est situé en ZICHEE, sans toutefois que celle-ci ne s'étende à la façade à rue, sise le long de la Chaussée de Tervuren ;

Que les façades projetées en intérieur d'îlot ne sont quant à elles pas visibles depuis l'espace public ;

Qu'en tout état de cause, le maintien de l'immeuble sis en intérieur d'îlot et les façades de bonne facture telles que proposées par le projet participent d'une valorisation des qualités esthétiques du périmètre.

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), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de maintien d'une superficie perméable (titre I, art.13) sont octroyées.

9^{ème} OBJET

Dossier 17775 – Demande de Monsieur DELACROIX pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue des Meuniers 122

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du **17/06/2021** au **01/07/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur DELACROIX, le demandeur, Monsieur DUMONT de CHASSART, 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 une maison unifamiliale en conformité (extension à l'arrière du rez-de-chaussée, changement des châssis à l'avant) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- le remplacement des châssis en PVC blanc de la façade avant par des châssis en aluminium thermolaqué de teinte gris foncé

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 juin 2021 au 1^{er} juillet 2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que l'extension construite à l'arrière du rez-de-chaussée s'adosse à des constructions existantes tant à gauche qu'à droite ;

Considérant que cette extension n'a engendré aucune rehausse des murs mitoyens ; qu'elle permet d'agrandir les pièces de vie (séjour) du rez-de-chaussée, apportant ainsi plus de confort, de lumière ainsi qu'un accès facilité au jardin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de l'acrotère de la terrasse dépasse la hauteur de la construction voisine la plus haute à cet endroit d'environ 50 cm ;

Considérant que ceci découle principalement de la pente présente dans l'avenue des Meuniers (environ 5%) et que ce dépassement est minime ;

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

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

Considérant que le projet prévoit une terrasse entièrement dallée dans le prolongement de la nouvelle extension à arrière ; que celle-ci n'emporte qu'une profondeur d'un peu moins de 2 m ;

Considérant qu'en façade avant, les châssis en PVC de teinte blanche seront remplacés par des châssis en aluminium thermolaqué de teinte gris foncé ;

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

Considérant que la 3^{ème} chambre, la plus petite (en façade à rue) est actuellement un bureau ;

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, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

9^{ème} OBJET

Dossier 17899 – Demande de Monsieur et Madame LINARD de GUERTECHIN-AUDOUARD pour mettre en conformité le volume du garage annexé à la maison, la rehausse de la façade arrière et la création d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée, chaussée de Tervuren 143

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité le volume du garage annexé à la maison, la rehausse de la façade arrière et la création d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée**
- ENQUETE :** du **17/06/2021** au **01/07/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de retrait latéral)
 - dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone latérale non-aedificandi - jardinet)
 - 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 et Madame LINARD de GUERTECHIN-AUDOUARD, les demandeurs, Madame MIGEAL, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité le volume du garage annexé à la maison, la rehausse de la façade arrière et la création d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée ;

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

- la construction d'un nouveau volume en zone de retrait latéral,
- la rehausse de la façade arrière,
- l'extension de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17/06/2021 au 01/07/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande de mise en conformité porte sur une maison unifamiliale 3 façades de 1929 faisant partie d'un ensemble constitué de deux maisons jumelles ; que la demande concerne la maison de gauche ;

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

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la construction d'un nouveau volume en zone de retrait latéral ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) en ce que l'aménagement des zones de retrait latéral vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif et en ce que cette zone est libre de toute construction ;

Considérant qu'il s'agit d'un volume à toit plat annexé à la maison ; que ce volume est de dimensions de 3,02 m de large sur 7,57 m de long et d'une hauteur de 2,33 m ;

Considérant que ce volume est affecté au garage au rez-de-chaussée côté rue et à l'arrière cuisine au rez-de-chaussée côté jardin ;

Considérant que ce volume comporte également un niveau affecté aux caves en sous-sol, enterré côté rue et ouvert côté jardin ;

Considérant qu'il reste une distance de 4 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'au regard des photos aériennes de l'époque, ce volume semble être déjà présent en 1953 ;

Considérant que ce volume comporte les mêmes matériaux que la construction principale ;

Considérant qu'il n'a jamais fait l'objet des plaintes ; qu'il s'intègre relativement bien au volume principal de la maison ;

Considérant par conséquent que ce nouveau volume 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 d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) sont acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la rehausse de la façade arrière ;

Considérant que ces actes et travaux ont été réalisés à la fin des années 1990 ; qu'ils sont similaires aux travaux effectués à la maison mitoyenne ;

Considérant par conséquent que cette rehausse est alignée à la toiture mitoyenne ;

Considérant que l'arrière du 2^{ème} étage est une toiture plate non accessible ; que cependant des portes fenêtrées donnent accès à cette toiture plate ; qu'aucun dispositif de sécurité n'est prévu ;

Considérant qu'il convient dès lors d'installer des garde-corps dans le plan des portes vitrées donnant sur la toiture plate à l'arrière du 2^{ème} étage et indiquer sur les plans « toiture plate non accessible » ;

Considérant que ce volume est couvert d'un crépis de ton jaune ; que ce volume est visible depuis l'espace public (rouge cloître) ; que le bien se situe au PRAS en zone ZICHEE ;

Considérant qu'il convient dès lors d'harmoniser la teinte du crépis de la rehausse avec celle de la façade arrière existante de droit (ton blanc) ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'extension de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en situation existante de droit une terrasse était prévue ; que cette terrasse a été agrandie ;

Considérant que cette terrasse a aujourd'hui une superficie de 18m² ;

Considérant qu'il s'agit d'une terrasse en bois avec une structure métallique ; qu'un escalier mène de la terrasse au niveau du jardin ;

Considérant que la terrasse est accessoire au salon et à la cuisine ; qu'elle permet à ces pièces de profiter directement d'un espace extérieur ;

Considérant qu'un bac à plantes de 60 cm sera installé dans le coin de la terrasse afin d'éviter les vues obliques vers le mitoyen de droite ;

Considérant par conséquent que cette terrasse et cet escalier sont conformes au code civil en matière de vues ;

Considérant que ces actes et travaux ne sont dès lors pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- installer des garde-corps dans le plan des portes vitrées donnant sur la toiture plate à l'arrière du 2^{ème} étage et indiquer sur les plans « toiture plate non accessible » ;
- harmoniser la teinte du crépis de la rehausse avec celle de la façade arrière existante de droit (ton blanc) ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

10^{ème} OBJET

Dossier 17898 – Demande de Monsieur et Madame GILLAN-CONTARINO pour modifier et isoler la toiture afin d'y aménager deux chambres, placer une pergola bioclimatique sur la terrasse et mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée arrière (rez commercial en habitation), rue des Trois Ponts 32

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **modifier et isoler la toiture afin d'y aménager deux chambres, placer une pergola bioclimatique sur la terrasse et mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée arrière (rez commercial en habitation)**

ENQUETE : du **17/06/2021** au **01/07/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Excusés : Monsieur et Madame GILLAN-CONTARINO, les demandeurs, Madame DE HALLEUX, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de modifier et isoler la toiture afin d'y aménager deux chambres, placer une pergola bioclimatique sur la terrasse et mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée arrière (rez commercial en habitation) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17/06/2021 au 01/07/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur un bien de 1914 ;

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

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

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

- au rez-de-chaussée : séjour, salle à manger, cuisine et pergola bioclimatique,
- au 1^{er} étage : chambre/dressing, salle de bain et bureau/ salle de jeu,

- au 2^{ème} étage : deux chambres, une salle de bain et une mezzanine ;

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

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

Considérant que la lucarne apparaît déjà sur les photos aériennes de 1996 ; qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que les plans de la situation projetée ne comprennent pas le plan de l'aménagement du 2^{ème} étage ; que le plan de la situation existante de fait du 2^{ème} étage est fourni mais ne correspond plus, de par la modification de la toiture et l'aménagement de la mezzanine ; que la hauteur sous plafond et la superficie nette éclairante des pièces sous les combles en sont modifiées ;

Considérant qu'il convient dès lors de fournir le plan projeté de l'aménagement du 2^{ème} étage ;

Considérant que le plan de la situation projetée du 1^{er} étage du bâtiment arrière indique également « bureau/salle de jeu » ; qu'il convient de choisir entre l'aménagement d'un bureau ou d'une salle de jeu ;

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

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

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

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

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

Considérant cependant que ces pièces en enfilade n'ont pas de superficies nettes éclairantes suffisantes ; que l'habitabilité des pièces n'est pas adaptée pour une maison unifamiliale ;

Considérant, en outre, qu'un espace vélo est prévu à l'arrière de l'extension latérale ; qu'aucun accès n'est prévu vers cet espace vélo ;

Considérant que la note explicative décrit cet espace comme en partie couvert ce qui augmente le nombre de volumes sur la parcelle ;

Considérant que la demande porte également sur la création d'une extension 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) en ce l'extension dépasse le mitoyen le plus profond ;

Considérant qu'il s'agit d'une pergola bioclimatique d'une superficie d'environ 12m² dont la structure est en aluminium de couleur gris anthracite ;

Considérant que l'ensemble des constructions sont déjà profondes et dépassent déjà les mitoyens ; que cette extension augmente la profondeur des volumes déjà construits ;

Considérant que cette extension risque en outre de diminuer l'apport de lumière naturelle à l'ensemble cuisine – salle à manger ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir la suppression de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée (pergola bioclimatique) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) n'est pas acceptable ;

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

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

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

Considérant que les châssis sont pvc structuré de ton brun ;

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

Considérant que l'aménagement intérieur ne présente pas les conditions d'habitabilité suffisantes pour un logement ; que la demande telle que présentée ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'imprécision des plans et le manque d'intention du projet concernant l'aménagement du bâtiment adapté à du logement ne permet pas à la commission de concertation d'avoir un avis éclairé sur la demande ;

Avis défavorable unanime sur la demande telle que présentée

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) et en matière de mezzanine (titre II, art. 5) sont refusées.
