



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

02/09/2021

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Madame C. BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame M. CORE, membre BDU-DMS
Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement
Madame E. LEONARD, secrétaire technique
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A. MASI, responsable de service
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

1er. OBJET

Dossier 17817 - Demande de Madame MONDACA GONZALEZ pour mettre en conformité le changement de châssis et le remplacement de la porte d'entrée d'une maison unifamiliale, avenue Charles Madoux 25

ZONE : au PRAS : zone de forte mixité

DESCRIPTION : régularisation du changement de châssis et remplacement de la porte d'entrée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant

MOTIFS : - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame Mondaca Gonzalez, la demanderesse.

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité 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 la régularisation du changement de châssis et du remplacement de la porte d'entrée d'une maison unifamiliale ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur le remplacement des châssis en bois par des éléments en PVC et la modification de la couleur des menuiseries de la 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 les divisions de plusieurs châssis sont modifiées ; que cela amène cependant plus d'uniformité dans la modénature de la façade (tous les châssis de droite étant à présent à double ouvrant avec une imposte fixe en partie supérieure et tous les châssis de gauche ne présentant aucune division) ;

Considérant que le châssis du demi sous-sol et la porte d'entrée restent en bois ; que les ferronneries actuelles sont maintenues ;

Considérant que l'ensemble des châssis et la porte d'entrée sont de couleur gris anthracite ;

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

Avis favorable.

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

2e. OBJET

Dossier 17786 - Demande de Madame GOOSSENS pour modifier, repeindre la façade avant et changer les menuiseries d'une maison unifamiliale, Chaussée de Wavre 1748

- ZONE : au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION : modifier, repeindre la façade avant et changer les menuiseries d'une maison unifamiliale
- ENQUETE : Néant
- MOTIFS :
- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- AUDITION : Madame GOOSSENS et Monsieur MOLDERS, les demandeurs.

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

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

Considérant qu'il s'agit de modifier, repeindre la façade avant et changer les menuiseries d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le remplacement de la vitrine en bois du rez-de-chaussée par une porte et une fenêtre en PVC structuré séparées l'une de l'autre
- le remplacement des châssis en bois du premier étage par des châssis en PVC structuré de couleur anthracite
- la remise en peinture de la 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 ainsi que pour modification visible d'un immeuble en zone de protection d'un bien classé, en application de l'art. 237 du CoBAT ;
Considérant que l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites a été demandé sur le projet, en application de l'art. 237 du CoBAT ;
Considérant que la Commission Royale des Monuments et Sites, dans son avis du 14/07/2021, ne formule aucune remarque particulière sur le projet ;
Considérant que le bien, anciennement une maison de commerce avec logement accessoire, a été transformé en maison unifamiliale simple à l'occasion du permis d'urbanisme 17428 du 16/06/2020 ;
Considérant que la suppression de la vitrine et les modifications prévues permettent de donner à la façade une typologie de maison unifamiliale et plus de maison de commerce ;
Considérant que le châssis tripartite placé au rez-de-chaussée est en PVC structuré, de couleur anthracite et que la porte d'entrée, également en PVC structuré, est de couleur gris clair avec une imposte présentant un encadrement anthracite ;
Considérant que les châssis du premier étage, en PVC structuré de couleur anthracite, présentent une division verticale et des impostes tripartites ; que ces châssis présentent des qualités esthétiques intéressantes ;
Considérant que la façade est repeinte en gris clair ;
Considérant que l'ensemble des modifications apportées à la façade avant s'insèrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant et qu'elles sont acceptables ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable.

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

3e. OBJET

Dossier 17919 - Demande de Monsieur MARTIN pour modifier la façade avant, rue de la Piété 1

ZONE :	PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
DESCRIPTION :	modifier la façade avant
ENQUETE :	Néant. Uniquement pour avis
MOTIF :	- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
AUDITION :	Monsieur MARTIN, le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique et esthétique du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer le parement de la façade avant d'une maison villageoise des années '20, sans isolation supplémentaire ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le remplacement en façade avant du parement existant, vieilli et fissuré, en briquettes ocres par un crépi blanc très légèrement teinté ;
- le remplacement du carrelage noir en seuil de façade avant par de la pierre bleue ;

Considérant que le bien, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine car datant d'avant 1932 et situé en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique dispose d'une valeur patrimoniale intrinsèque liée à ses éléments architecturaux extérieurs ;

Considérant que la brique de parement ocre clair est actuellement dans un piètre état (nombreuses fissures); qu'il en va de même pour la corniche en bois ;

Considérant que le seuil de la maison en briquettes de parement noires semble quant à lui en meilleur état ;

Considérant que les modifications envisagées au niveau de la façade avant ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales intrinsèques de l'immeuble;

Considérant que d'autres maisons dans la rue ont déjà vu leur façade modifiée de la même façon ;

Considérant également que le seuil prévu en pierres bleues constitue un élément qualitatif permettant de retrouver une harmonie esthétique et visuelle pour cette façade ;

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

Considérant qu'il s'agit d'actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué conformément à l'article 22,2° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 7 avril 2011 ;

Avis favorable

4e. OBJET

Dossier 17929 - Demande de Monsieur et Madame SMEYERS pour rénover et mettre en conformité une maison unifamiliale, Avenue des Mésanges 6A

ZONE :	PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	rénover et mettre en conformité une maison unifamiliale
ENQUETE :	Néant – uniquement pour avis
MOTIFS :	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
AUDITION :	Monsieur et Madame SMEYERS, les demandeurs, Monsieur DINAUX, 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, au plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades datant de la fin des années '50;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le remplacement de la porte de garage existante par une porte sectionnelle isolée ;
- la mise en peinture blanche de la brique rouge existante aux étages en façade ;
- le remplacement de l'ensemble des châssis existants en par des châssis en aluminium ;
- des modifications structurelles intérieures de réorganisation des espaces ;

Vu l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé - actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

Considérant dès lors que le dossier a été soumis pour avis à la commission de concertation du 2 septembre 2021 ainsi qu'à la commission royale des Monuments et Sites de par le fait que le bien concerné se situe dans le périmètre de protection de l'habitation double moderniste (1927) sise avenue du parc de la Woluwe 38-40 et conçue par l'architecte Lucien François ;

Considérant que la demande prévoit d'aménager les combles de la maison afin d'y installer une salle de douche supplémentaire ;

Considérant que le projet prévoit également le réaménagement des pièces de vie du rez-de-chaussée (création d'un w-c dans le hall du bel-étage et suppression d'un mur entre la cuisine et la salle à manger) ; que ces interventions permettent d'aménager des espaces de vie plus confortables au sein du bel-étage de la maison ;

Considérant que le projet prévoit en outre le remplacement de tous les châssis existants (en bois en situation de droit). par de nouveaux châssis en aluminium de teinte gris noir munis de grilles de ventilation ;

Considérant que l'objet de la demande vise également une remise en peinture blanche de la brique rouge formant le parement de la façade ;

Considérant également que la porte de garage existante en bois sera remplacée par une porte sectionnelle isolée de teinte gris noir en aluminium ;

Considérant que la porte d'entrée initialement vitrée sera également remplacée par une porte pleine en aluminium de teinte gris noir ;

Considérant l'intérêt patrimonial de ce bien et sa situation dans le périmètre de protection d'un bien classé ;

Vu l'avis de la CRMS du 31/08/2021 qui regrette la mise en peinture des façades, car celle-ci entraîne la perte de la typologie caractéristique des années 1950- 60 (façades en briques contrastant avec les encadrements de fenêtres en pierre blanche) et qui encourage le maintien de la porte d'entrée et de la porte de garage en bois pour cette même raison ;

Considérant que la modification des châssis n'est cependant pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques architecturales intrinsèques du bien ;

Considérant que la mise en peinture quant à elle fait perdre certains détails de la façade d'origine ; qu'il en va de même pour le changement de la porte d'entrée et de garage ;

Considérant que la typologie des façades d'origine est fondamentalement modifiée par une simplification de ses éléments d'architecture d'origine (briques pour la façade et bois pour les portes);

Considérant qu'il y a lieu de revoir quelque peu le projet de modification des façades afin de maintenir les caractéristiques architecturales du bien tel qu'il doit s'apprécier dans un contexte patrimonial spécifique ;

Considérant que ces transformations peuvent dès lors s'intégrer discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

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

Considérant que la demande est conforme au bon aménagement des lieux ainsi qu'au règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable à condition de :

- prévoir du bois pour la porte d'entrée ainsi qu'un vitrage partiel, avec réutilisation de la ferronnerie d'origine
- prévoir une porte de garage en bois (motorisée éventuellement) avec respect du dessin d'origine
- supprimer la remise en peinture des façades ;
- corriger la coupe au niveau de l'accès aux combles (cage d'escalier) et les plans au niveau de la légende des matériaux ainsi que distinguer les situation de fait et projetée.

5e. OBJET

Dossier 17805 - Demande de Monsieur GREINER pour rénover et isoler une maison unifamiliale 3 façades et créer une extension au rez-de-chaussée, avenue François-Elie Van Elderen 29

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rénover et isoler une maison unifamiliale 3 façades et créer une extension au rez-de-chaussée

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : - dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant,) art.4 (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Néant

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 rénover et isoler une maison unifamiliale 3 façades et créer une extension au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande modifiée (indice II) porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- l'isolation des 3 façades par l'extérieur

- la modification de la façade avant (suppression d'un balcon, modification des châssis)
- l'aménagement du grenier et la construction d'une lucarne sur la pente arrière de la toiture
- la mise en conformité d'une construction en fond de parcelle

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22/04/2021 au 06/05/2021 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- L'impact de la rehausse du mur mitoyen de l'extension du rez-de-chaussée sur le terrain du n°31
- Les dimensions de la lucarne et sa proximité avec la limite mitoyenne (23 cm) ainsi que les vues plongeantes générées par cet élément
- L'esthétique des modifications (tuiles et panneaux noirs), non conforme à l'esthétique générale du quartier, particulièrement en ce qui concerne la couleur des tuiles de toiture, noires alors que les autres bâtiments du quartier ont tous des tuiles rouges

Considérant que le projet a fait l'objet d'un avis favorable à différentes conditions à l'issue de la commission de concertation du 20/05/2021 ;

Considérant que des plans modificatifs (indice II) ont été transmis le 07/07/2021 ; que ces plans modificatifs ne respectent pas entièrement les conditions émises par la commission de concertation ;

Considérant que le projet doit à nouveau être présenté en commission de concertation, en vertu de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

Considérant également qu'une nouvelle enquête publique n'est pas nécessaire, vu l'absence de nouvelles dérogations ou de modifications substantielles (de nature à modifier l'objet de la demande) par rapport au projet initial ;

Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée est située au nord du terrain voisin de gauche ;

Considérant que l'extension présente une inclinaison de toiture atypique, avec une pente dont la partie basse se situe du côté de la construction principale ;

Considérant que l'extension présente une hauteur totale de 3,72 m à son point le plus élevé, ce qui est excessif ;

Considérant que la hauteur sous plafond du local accolé à l'extension est de 2,67 m ;

Considérant que dans sa note explicative, l'architecte ne démontre pas qu'il n'est pas possible de réduire la hauteur de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agissait d'une imposition émise par la commission de concertation du 20/05/2021 et le collègue échevinal ;

Considérant que, vu son absence en séance, l'architecte n'a pu répondre aux questions de la commission de concertation, que la commission considère qu'il y a lieu d'imposer une réduction précise de cette hauteur par la réduction des pentes proposées pour la toiture de cette extension ;

Considérant qu'il convient de prévoir une cote supérieure s'élevant à 3,51 m et pas 3,72 m pour la toiture de l'extension, ce qui correspond à une diminution de moitié de la pente du côté de la façade arrière ;

Considérant qu'ainsi, la forme atypique de la construction sera plus discrète ;

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

Considérant que le projet prévoit de placer un crépi sur isolant en façade avant ainsi que de supprimer un balcon et changer les châssis ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que le bien n'est plus établi au front de bâtisse suite à l'isolation de la façade avant ;

Considérant que le bien est une maison trois façades, en bout de rangée ;

Considérant que cela est de nature à amoindrir l'impact de l'épaisseur supplémentaire de l'isolant sur la cohérence du front de bâtisse ;

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

Considérant que la demande prévoit le placement de châssis en bois en façade avant ; qu'il s'agit d'un matériau noble respectant les caractéristiques d'origines du bien ;

Considérant que la légende n'indique pas la couleur de ces châssis, uniquement leur nuance (« claire ») ; qu'il convient de préciser également la couleur qui sera appliquée sur ces châssis ;

Considérant que les plans d'origine de la maison montrent une entrée en façade avant alors que le bien présente une entrée sur sa façade latérale ;

Considérant que la façade avant est entièrement revêtue d'un crépi ;

Considérant que d'autres maisons dans les environs immédiats présentent une porte d'entrée latérale ;

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement du châssis au rez-de-chaussée à droite ; qu'ainsi les deux châssis du rez-de-chaussée présentent une hauteur identique ;

Considérant que la suppression du balcon est acceptable ;

Considérant que les modifications projetées en façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant et qu'elles sont acceptables ;

Considérant que le projet modifié (indice II) prévoit la construction d'une lucarne dans le pan arrière de la toiture ;

Considérant que cette lucarne présente une bonne intégration en toiture grâce à ses dimensions raisonnables (2 m de hauteur, largeur équivalente à 57% de celle de la façade) ;

Considérant que la lucarne permet d'assurer l'habitabilité des combles ;

Considérant que la lucarne est implantée à plus de 60 cm de toute limite mitoyenne ;

Considérant que les joues et façades des lucarnes avant et arrière sont enduites en blanc ;

Considérant que la construction des lucarnes est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit la mise en conformité de l'extension de la remise en fond de parcelle ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que cette remise est construite à plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

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 remise n'est étendue que latéralement ; que sa profondeur reste inchangée ;

Considérant la présence d'autres remises / abris de jardins en fond de parcelle dans le quartier ;

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

Considérant que les plans indiquent que le passage carrossable au-delà de la façade arrière sera supprimé au profit d'une zone de pleine terre et plantée ;

Considérant que la remise ne peut être considérée comme emplacement de stationnement couvert, dès lors que l'accès aux véhicules n'est plus garanti ; que cela est confirmé par l'absence d'emplacements de stationnement renseigné au cadre VIII du formulaire de demande de permis ;

Considérant qu'il n'est nécessaire de ne prévoir qu'un accès piéton à la porte d'entrée sur la façade latérale du bien ;

Considérant que les plans projetés montrent un accès piéton de 1,1 m de largeur, ce qui est acceptable ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Limiter la hauteur maximale de l'extension arrière à une cote supérieure de l'angle (côté voisin de droite) de 3,51 m, ce qui représente une diminution de moitié de la pente en façade arrière
- Préciser dans la légende projetée la couleur des châssis en façade avant

La Direction du Patrimoine (DPC) accepte avec regret les conditions de l'avis compte tenu des précédents en la matière dans l'environnement immédiat.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) et de profondeur de la construction (titre I, art. 4) 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.

6e. OBJET

Dossier 17522 - Demande de Madame de BELLEFROID pour mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale, Rue de la Vignette 39

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : néant (pas de nouveaux motifs d'enquête dans le projet modifié par rapport à ceux du projet initial)

MOTIF : application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot)

AUDITION : /

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 et transformer une maison unifamiliale avec bureaux/magasin ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation en date du 26/11/2020 ; que le demandeur a fait valoir son intention d'introduire des plans

modificatifs (application de l'art. 126/1 du CoBAT) en date du 27/01/2021 et que ces derniers ont été transmis à l'administration en date du 19/07/2021 ;

Considérant que les plans modificatifs (indice II) n'ont pas dû faire l'objet d'une nouvelle enquête publique, vu l'absence de nouvelles dérogations ;

Considérant que la demande modifiée (indice II) porte plus précisément sur :

- la mise en conformité du changement de destination des bureaux et magasin au rez en extension du logement unifamilial
- la mise en conformité de l'aménagement d'une terrasse sur toiture plate
- divers travaux sur la structure portante du bâtiment (ouverture de baies dans le mur porteur arrière, création d'un escalier)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29/10/2020 au 12/11/2020 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le traitement réservé aux fenêtres existantes enclavées dans le jardin d'hiver, du côté du mur de droite ;

Considérant que le bien concerné par la demande, originellement un logement avec bureaux et magasin au rez, attenants à l'atelier (activité productive), établi dans le bâtiment voisin et arrière du n°37 depuis au moins 1941 d'après les recherches effectuées à l'occasion de la demande de permis n°16787 ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°16787 du 27/02/2018 mentionne que le bâtiment sis au n°39 est affecté en logement depuis 1954 ; Que cependant aucun permis n'a été octroyé pour mettre en conformité cette modification ;

Considérant qu'en 1992, il a été constaté par le service de l'urbanisme que l'habitation mise en location au n°39 était indissociable de l'atelier ; Que les deux entités sont donc considérées comme liées ;

Considérant dès lors que l'affectation des lieux semble bien être celle d'un logement avec bureaux et commerce joints à une activité productive ;

Considérant que toute division d'un bien est établie moyennant la mention de l'avertissement obligatoire selon lequel « aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er} du CoBAT ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme ad hoc n'a pas été obtenu » ;

Considérant que la parcelle a, en 2002, été divisée en vue de la vente de 2 lots :

- lot 1 : la maison du n° 39
- lot 2 : l'atelier, ainsi que tout le terrain en intérieur d'îlot, au n°37

Considérant que l'avis du Collège sur cette division n'apparaît ni dans l'acte de vente de 2007 du précédent propriétaire, ni dans l'acte de vente de la propriétaire actuelle de 2018 ;

Considérant que tant l'acte de 2007 que celui de 2018 déclarent que la jouissance de la toiture plate à l'arrière du premier étage du n°39 et située en partie sur la parcelle voisine a été accordée ;

Considérant également que cette division a eu pour conséquence d'annexer l'ancienne cour de la maison à l'atelier, la maison du n°39 ne disposant donc plus d'espace extérieur ;

Considérant la parcelle sise au n°37 a, le 17 mai 2018, encore été divisée en 2 lots :

- lot 1 : la cour à l'arrière du n°39
- lot 2 : l'ensemble des constructions au n°37

Considérant qu'à l'occasion de cette division, le collège des bourgmestre et échevins a émis un avis en vertu de l'article 104 du CoBAT, ; Que cet avis indique la nécessité d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour la mise en conformité de la terrasse à l'arrière du premier étage du n°39 ;

Considérant que la cour à l'arrière du n°39 a été achetée par le propriétaire du n°39 en 2018 ; qu'ainsi le bâtiment sis au n°39 dispose à nouveau d'un espace extérieur contigu au bâtiment ;

Considérant que le demandeur indique dans la note explicative qu'une servitude de vue en bonne et due forme a été réalisée en date du 07 juin 2021 pour les vues de la terrasse du premier étage donnant vers l'arrière, tandis que les autres vues sont bloquées par des pare-vues ;

Considérant que cette servitude n'est pas jointe au dossier de demande ;
Considérant qu'il convient de fournir une copie de cette servitude avant la délivrance du permis d'urbanisme ;
Considérant que les 2 derniers permis d'urbanisme octroyés pour le bien (permis n°5214 du 5 mars 1941 et n°15625 du 8 mai 2013) portent uniquement sur des travaux relatifs aux ateliers (n°37) et excluent le bâtiment du n°39 ;
Considérant que le projet prévoit du logement à tous les niveaux du bâtiment ;
Considérant que les plans des étages projetés ne sont pas fournis ;
Considérant que, si le demandeur a indiqué précédemment que l'aménagement projeté des étages était identique à l'aménagement renseigné dans la situation existante, il convient dans tous les cas de fournir des plans projetés représentant lesdits étages ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3), de hauteur (titre II art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que :

- la chambre 1 au deuxième étage ne fait pas 14 m²
- les chambres mansardées sous combles ne bénéficient pas d'une hauteur libre de 2,3 m sur au moins la moitié de leur superficie
- les pièces de séjour du rez-de-chaussée et du premier étage ne bénéficient pas d'une surface nette éclairante suffisante

Considérant que la chambre 1 fait 13 m² ; que la dérogation en matière de superficie minimale est donc relativement minime ;
Considérant que les chambres mansardées sous combles bénéficient d'une hauteur libre d'au moins 2,2 m sur la quasi-totalité de leur superficie ; que la dérogation est là aussi relativement minime ;
Considérant que l'augmentation des surface nettes éclairantes pour le rez devrait passer par l'agrandissement des baies de la façade avant ; Que cela n'est pas envisageable à cause des caractéristiques architecturales intéressantes de la façade ;
Considérant que, dès lors, la configuration du rez-de-chaussée ne se prête pas, en l'état, à une affectation de logement ;
Considérant que l'historique de population lié à l'adresse de la demande indique que le bien est utilisé sans interruption en logement unifamilial depuis 1954 et jusqu'en 2018 ;
Considérant qu'à partir du 31/05/2018 et encore au jour de la commission du 26 novembre 2020, un second chef de ménage est inscrit au rez-de-chaussée de l'habitation ;
Considérant que le local « séjour » du rez-de-chaussée ne semble pas être le local de séjour principal, vu que la cuisine est liée au séjour du premier étage ;
Considérant qu'il ne peut y avoir d'autre logement dans le bâtiment ;
Considérant qu'il s'agit donc plutôt d'un local annexe appartenant au logement ; que dès lors la mention « séjour » doit être supprimée et que le local doit être affecté à un local non habitable au sens du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3), de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont acceptables ;
Considérant que la superficie de plancher totale du logement après transformation est d'environ 190 m² sur trois niveaux ; Qu'il dispose de deux espaces extérieurs (cour au rez-de-chaussée et terrasse à l'arrière du premier étage) ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de la terrasse établie sur la toiture plate dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;
Considérant que la terrasse dépasse d'environ 1,7 m le profil mitoyen le plus profond ; Qu'un pare-vue en bois est placé du côté de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que, comme indiqué précédemment, le demandeur indique avoir une servitude de vue pour les vues générées sur l'arrière de la parcelle mais qu'il n'en fournit pas la preuve ; qu'une copie de cette servitude doit être transmise à l'administration ;

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

Considérant que trois fenêtres sont actuellement placées dans le mur de séparation entre le bâtiment sis au n°37 et la cour à l'arrière du n°39 ;

Considérant que l'existence de vues directes entre des fonds voisins est contraire au bon aménagement des lieux ; Qu'aucun élément ne permet d'établir un droit de maintenir ces fenêtres ;

Considérant qu'il convient de supprimer ces percements ou de fournir une servitude de vue pour ces fenêtres donnant sur le fonds voisin de droite ;

Considérant que le projet est dès lors acceptable, moyennant la fourniture des servitudes citées plus haut ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- fournir les plans intitulés « situation projetée » pour les étages
- supprimer la mention « séjour » du rez-de-chaussée et affecter le local à une pièce non habitable au sens du titre II du règlement régional d'urbanisme
- fournir une copie en double exemplaire de la servitude de vue constituée le 07 juin 2021 pour les vues générées sur l'arrière de la parcelle
- supprimer les percements dans le mur mitoyen à droite de la cour, vu l'absence de servitude qui y est liée ;

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 – hauteur (titre I, art. 6), de superficie minimale (titre II, art. 3), de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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