



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

10/02/2022

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Madame C. BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame M. CORE, membre BDU-DMS
Madame J.-D. TEUGMO TSHINDA, secrétaire technique
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement

1^{er} OBJET

Dossier 18051 – Demande de Monsieur MOREL de WESTGAVER pour renover une habitation unifamiliale, drève Louisa Chaudoir 14

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

DESCRIPTION : rénover une habitation unifamiliale

ENQUETE : du **13/01/2022** au **27/01/2022**, trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- l'atteinte au caractère non aedificandi de principe des zones de recul et de retrait latéral de par l'implantation du garage;
- la motivation limitée des dérogations sollicitées,
- la violation de l'unité et la cohérence de la Drève,
- l'absence de toute prise en considération des qualités patrimoniales de la villa dans le cadre du projet,
- la perte de l'alignement des toitures avec le voisin mitoyen n°12,
- les nuisances visuelles et sonores engendrées par le projet et la perte de valeur substantiellement du bien n° 12 par l'ajout d'un toit et d'une coupole au-dessus de la terrasse à l'avant de l'habitation. *Le voisin n°12 suggère l'installation d'une tente solaire fixée sur le mur, au-dessus de la porte-fenêtre située en façade avant,*
- l'opposition du voisin mitoyen n°12 à l'utilisation (percements, appui) de son mur mitoyen,
- le terrain « *trop petit* » ne se prête pas à la création d'une piscine compte tenu des risques de fissures lors de l'excavation des terres,

- l'opposition de la propriétaire du n°15 et n°16 aux 14 panneaux solaires sur le versant latéral de la toiture,
- le maintien du cadre bucolique existant,
- la dénaturation des objectifs de l'aménagement du territoire si les dérogations devraient être accordées.

MOTIFS :

- dérogations aux art.6 (toiture - hauteur- lucarnes- éléments techniques), art.11 (aménagement de la zone de recul) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) du titre I du règlement régional d'urbanisme,
- dérogation à l'art.3 du règlement communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- 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 MOREL de WESTGAVER, le demandeur, Monsieur de GHELINCK, l'architecte, Madame SMEKENS, monsieur et madame LAMMERANT, monsieur Jonathan COMMANS les réclamants.
Monsieur VANDEUREN est excusé

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle,
Considérant qu'il s'agit de transformer une habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'un garage indépendant implanté à front de rue et précédé d'une zone de stationnement,
- l'installation d'une piscine avec un local technique semi-enterré à l'arrière de la maison,
- l'agrandissement de la lucarne en toiture avant et la modification des lucarnes latérales,
- l'isolation extérieure des murs moyennant un enduit posé sur isolant et de la toiture (système sarking) ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques,
- la couverture de la terrasse avant et le remplacement des menuiseries extérieures existantes ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/01/2022 au 27/01/2022 et que trois (03) lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la mauvaise intégration du garage projeté dans le tissu environnant ;
- l'atteinte au caractère non aedificandi de principe des zones de recul et de retrait latéral ;
- la motivation limitée des dérogations sollicitées,
- la violation de l'unité et la cohérence de la Drève,
- l'absence de toute prise en considération des qualités patrimoniales de la villa dans le cadre du projet,
- la perte de l'alignement des toitures avec le voisin mitoyen n°12,
- les nuisances visuelles et sonores engendrées par le projet et la perte de valeur substantielle du bien n° 12 par l'ajout d'un toit et d'une coupole au-dessus de la terrasse à l'avant de l'habitation. *Le voisin n°12 suggère l'installation d'une tente solaire fixée sur le mur, au-dessus de la porte-fenêtre située en façade avant,*

- l'opposition du voisin mitoyen n°12 à l'utilisation (percements, appui) de son mur mitoyen,
- le terrain « *trop petit* » ne se prête pas à la création d'une piscine compte tenu des risques de fissures lors de l'excavation des terres,
- l'opposition de la propriétaire du n°15 et n°16 aux 14 panneaux solaires sur le versant latéral de la toiture,
- le maintien du cadre bucolique existant,
- la dénaturation des objectifs de l'aménagement du territoire si les dérogations devaient être accordées,

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

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble antérieur à 1932, inscrit à titre transitoire à l'inventaire en application de l'article 207, § 3 du CoBAT et pour actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé en application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé)

Considérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites, émis en sa séance du 02/02/2020 qui approuve les grandes lignes du projet de rénovation qui serait sans incidence sur le bien classé (*avenue du parc de la Woluwe, 28-30*), sous les conditions suivantes :

- *avis défavorable sur l'implantation d'un garage à front de rue précédé d'une importante zone de stationnement, adapter le projet de garage en préservant la configuration et la caractéristique de la rue (conserver au maximum les haies, replanter l'arbre disparu),*
- *conserver ou recréer les décors qui courent sous la corniche ainsi que les faux colombages qui se trouvent sur la façade arrière suite à l'isolation,*
- *diminuer la taille de la lucarne supérieure projetée en toiture avant en respectant la hiérarchie par rapport à celle du premier étage et en cohérence avec les toitures de la maison mitoyenne.*

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale trois façades faisant partie d'une double maison de style cottage datant de 1929 ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un garage indépendant, implanté à front de rue précédé d'une zone de stationnement et le nivellement du chemin d'accès ;

Considérant que le garage actuel de l'habitation se situe au niveau des caves en façade arrière, que l'accès se fait par un chemin carrossable traversant tout le jardin et se terminant en « T » avec une large aire de manœuvre ;

Considérant que l'aménagement du garage projeté déroge au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (art.11, Titre I), d'aménagement des zones de retrait latéral (art.12, Titre I) et au règlement communal sur les bâtisses en matière d'aménagement de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art.3) en ce que le garage serait implanté dans la zone de retrait latéral et qu'il est prévu une minéralisation de la zone de recul observée et son usage en zone de stationnement ;

Considérant que ce garage projeté de 6,50 m X6,50 a été dimensionné afin d'abriter une voiture, des vélos et un espace de rangement ;

Considérant que le garage existant implanté sous la maison servirait dès lors d'accès au jardin et de salle de jeux, que la porte d'accès existante serait remplacée par un châssis coulissant (porte-fenêtre);

Considérant que la grille en fer forgé servant d'accès à la parcelle serait déplacée à droite du garage dans le même alignement que ce dernier et servirait d'accès direct à la pelouse ;

Considérant qu'un second portillon de 1,20 m de largeur serait créé dans le cheminement carrossable pour accéder directement à l'habitation ;

Considérant qu'une zone de recul de 5 m de profondeur serait observée entre la rue et l'implantation du garage et de la grille ;

Considérant que cette zone serait totalement minéralisée par un revêtement en pavé de pierre naturelle et qu'elle serait utilisée comme aire de manœuvre et de stationnement ;

Considérant que cette intervention réduirait considérablement la perméabilité du terrain, qu'elle porterait préjudice à l'intérêt paysager et urbanistique du lieu en supprimant l'écran de verdure qui borde le terrain à cette hauteur ;

Considérant la nécessité de réduire le plus possible la minéralisation des sols dans le cadre de la protection de la nature ;

Considérant que cette implantation du garage ne s'inscrit guère dans le tissu environnant, que la minéralisation des zones de recul est limitée au stricte nécessaire pour accéder aux immeubles ;

Considérant que l'implantation et la taille du garage devraient être réexaminées de façon à conserver les haies et le minimum d'ouverture à rue ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (art.11, Titre I), d'aménagement des zones de retrait latéral (art.12, Titre I) et du règlement communal sur les bâtisses en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (art.3) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande prévoit l'installation d'une piscine avec espace technique semi-enterré à l'arrière de la maison ;

Considérant que cette piscine aurait une superficie de 40 m², qu'elle serait implantée dans la zone de cour et jardin, à une distance suffisante de 3 m de la limite mitoyenne, qu'elle aurait une largeur de 4 m, une longueur de 10 m et une profondeur de 1,5 m ;

Considérant qu'elle serait implantée en longueur le long de la façade arrière de la maison ;

Considérant qu'un local technique d'une surface de 19,25 m² serait créé au sous-sol avec un accès direct vers la piscine ;

Considérant que les terres issues des déblais effectués seraient utilisées pour créer une zone horizontale dans le jardin à l'arrière du garage projeté ;

Considérant que cette piscine et son local technique s'inscrivent relativement bien dans le tissu environnant ;

Considérant la présence de hauts arbres en fond de parcelle et de la haie mitoyenne jouant un rôle d'écrans par rapport aux habitations en fond de vallée et le bâtiment mitoyen ;

Considérant la taille du jardin restant par rapport à l'emprise de la piscine et de ces aménagements ;

Considérant de ce fait que l'atteinte à l'intérieur d'îlot reste très limitée ;

Considérant qu'il est toutefois demandé de préciser sur les plans la localisation de la pompe à chaleur, considérant que celle-ci devrait être placée de façon à engendrer le moins de nuisances possible pour les voisins ;

Considérant que l'accès à l'entrée principale de la maison est rendu plus aisé par le nouveau cheminement carrossable restant de niveau et longeant la façade latérale ;

Considérant qu'un auvent en porte-à-faux d'angle serait créé afin de marquer cette entrée, que cet élément servirait également de brise-soleil pour les fenêtres de la cuisine exposées plein sud ;

Considérant que la cuisine serait de ce fait agrémentée d'une terrasse en pierre naturelle implantée au-dessus du local technique dédié à la piscine et protégée d'un garde-corps surélevé d'un muret;

Considérant que cette terrasse déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-éléments-techniques (art.6, Titre I) en ce qu'elle est établie sur une toiture terrasse ;

Considérant que le garde-corps ajouté au muret aurait une hauteur de 1 m, qu'il serait en fer forgé de teinte noir de design identique à celui du balcon du salon pour une raison d'harmonie ;

Considérant que ces modifications n'ont pas d'impact significatif sur la maison et le voisinage ;

Considérant que la dérogation ainsi présentée est acceptable ;

Considérant que la demande porte aussi sur l'agrandissement de la lucarne en toiture avant et la modification des lucarnes latérales ;

Considérant que la lucarne se situant en façade avant (2^{ème} étage) serait agrandie afin que la chambre « 5 » puisse bénéficier d'un éclairage optimal ;

Considérant que la largeur cumulée des trois lucarnes présentes sur cette façade entraîne une dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (art.6 Titre I) en ce qu'elle dépasse de 2,55 m les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la lucarne projetée aurait une largeur de 2,85 m et une hauteur de 2,25 m par rapport à la lucarne existante qui fait 1,5 m de largeur et 1,45 m de hauteur ;

Considérant que cette lucarne a pour objectif de ventiler et d'éclairer la chambre « 5 » d'une superficie de 23,46 m² ne disposant actuellement d'une surface nette éclairante que de 0,91 m² ;

Considérant que cette modification de la lucarne porte cette surface nette éclairante à 3,12 m² ce qui dépasse largement les exigences pour cette pièce dont la surface nette éclairante minimale devrait être de 1,955 m² ;

Considérant que les proportions de cette lucarne ne s'intègrent point à la façade du bien et n'entre pas en cohérence avec le bien mitoyen ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire au maximum ces dimensions tout en conservant une surface nette éclairante suffisante pour la chambre ;

Considérant de ce fait que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (art.6 Titre I) est acceptable moyennant quelques adaptations ;

Considérant que les deux lucarnes implantées dans le versant latéral de la toiture, permettant d'éclairer la douche et l'escalier seraient remplacées par des velux afin d'implanter des panneaux photovoltaïques ;

Considérant que la demande porte également sur l'isolation extérieure des murs moyennant un enduit posé sur isolant et de la toiture (système sarking) ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques ;

Considérant que toutes les façades seraient isolées et recouvertes d'un enduit de teinte blanche au détriment de la finition de briques blanche existante ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et énergétique du bien ;

Considérant toutefois que les travaux de façades proposés effaceraient les caractéristiques architecturales et les détails pittoresques du bien qui lui confèrent son esthétique particulière ;

Considérant qu'il serait préférable de conserver ou de recréer les décors qui courent sous la corniche ainsi que les faux colombages qui se trouvent sur la façade arrière ;

Considérant qu'une coupe du détail de la corniche et du pignon arrière du bien en situation projetée devraient être fournies à cet effet ;

Considérant que la toiture serait également isolée via la méthode de sarking entraînant une dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur en ce qu'elle serait plus haute que le voisin mitoyen de 15 cm ;

Considérant que cette méthode permet une continuité de l'isolation avec celle des façades, ce qui permet d'éviter des ponts thermiques ;

Considérant que l'intérieur du bien aurait déjà été rénové ;

Considérant que cette isolation s'inscrit dans le cadre de l'objectif de neutralité carbone de la région de Bruxelles ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques seraient installés sur le versant latéral et sur la partie plate de la toiture ;

Considérant que ces panneaux pourraient impacter de manière significative le paysage environnant, qu'il serait préférable de les intégrer dans le plan des tuiles en évitant tout débord ;

Considérant que ces modifications apportées sont acceptables, que la dérogation sollicitée est de ce fait également acceptable ;

Considérant que la demande porte enfin sur la couverture de la terrasse avant et le remplacement des menuiseries extérieures par des châssis en bois de ton gris ;

Considérant qu'il s'agit de couvrir la terrasse existante en façade avant attenante au salon par une toiture plate agrémentée d'un lanterneau ;

Considérant que le bien fait partie d'une double maison dont il est important de conserver le style et l'harmonie, que la couverture de cette terrasse ne s'intègre pas dans la cohérence de l'ensemble ;

Considérant que le bien dispose de suffisamment d'espaces intérieurs ;

Considérant que la couverture prévue impacterait négativement les surfaces éclairantes des pièces de vie attenantes ;

Considérant que tous les châssis extérieurs existants en PVC seraient remplacés par des châssis en bois de teinte gris foncé ;

Considérant que les nouveaux châssis (divisions) s'intègrent relativement bien dans les façades du bien, qu'il serait préférable de prévoir dans leurs mises en œuvre des petit-bois (croisillons) à l'intérieur et à l'extérieur du double vitrage pour un meilleur rendu ;

Considérant toutefois qu'il faudrait opter pour une teinte blanche par rapport au gris foncé conformément à la typologie du bien et en accord avec la couleur des châssis des maisons voisines du quartier ;

Considérant que les modifications à apporter au projet pour le rendre acceptable ne sont pas accessoires et dépassent le cadre de l'art.191 du CoBAT ;

Considérant dès lors que la commission de concertation ne peut émettre qu'un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;

Avis défavorable .

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, le permis doit être refusé.

2^{ème} OBJET

Dossier 18065 – Demande de Monsieur et Madame STÜBNER pour aménager les combles via la création des lucarnes en toiture avant et arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne, avenue Guillaume Crock 48.

ZONE :	Au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	Aménager les combles via la création des lucarnes en toiture avant et arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne.
ENQUETE :	Du 13/01/2022 au 27/01/2022 , aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et lucarne)
AUDITION :	Monsieur et Madame STÜBNER, les demandeurs, Monsieur Taquard, 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 d'aménager les combles via la création des lucarnes en toiture avant et arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation de la toiture et la création de deux lucarnes,
- la mise en place d'un escalier permettant d'accéder dans les combles,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/01/2022 au 27/01/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale bel-étage mitoyenne, datant de 1952, de type R+2+les combles ;

Considérant que la demande vise la modification du volume de toiture via son isolation et la création de deux lucarnes ;

Considérant que la demande déroge à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture –hauteur (Titre I, art. 6 §1) en ce que le versant arrière de la toiture serait surélevé par rapport au voisin mitoyen de près de 70 cm ;

Considérant que cette surélévation du versant arrière de la toiture est due à l'isolation ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique du bien ;

Considérant l'absence de modification du faîte de la toiture ;

Considérant que la dérogation est acceptable compte tenu de son caractère minime ;

Considérant qu'il s'agit également d'aménager les combles via la création de deux lucarnes dont l'une en toiture avant et l'autre en toiture arrière ;

Considérant que ces lucarnes dérogent au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (Titre I, art.6 §2) en ce qu'elles dépassent de plus de 2 m le profil de la toiture, soit de 2,4 m pour la lucarne en toiture arrière et 2,1 m pour la lucarne en façade avant;

Considérant que les combles seraient aménagés en une chambre de 32,4 m², ce qui permettrait de porter à quatre (04) le nombre de chambres du bien ;

Considérant que l'habitabilité des combles est notamment assurée par la bonne intégration de deux lucarnes en toiture ;

Considérant que ces lucarnes auraient une largeur identique de 4,5 m, qu'elles seraient implantées dans l'axe des façades et de façon symétrique par rapport au faîte de la toiture ;

Considérant qu'elles se caractérisent par le fait qu'elles prennent toutes deux naissance au niveau du faîte de la toiture et que ces angles sont biseautés à l'exemple des châssis en façade avant ;

Considérant que les 40 cm et 10 cm qui donnent lieu à la dérogation permettent à la chambre sous les combles de bénéficier d'une surface éclairante optimale et d'une hauteur sous-plafond se situant entre 2,27 m et 2,77 m compte tenu de la pente de la toiture des lucarnes ;

Considérant que la façade avant du bien à un parement de pierre ton clair au rez-de-chaussée, de brique rouge aux étages supérieurs et des châssis en bois, ton blanc ;

Considérant que ces lucarnes seraient habillées en zinc naturel avec des châssis en bois ton blanc ; Considérant qu'elles s'intègrent relativement bien aux façades du bien d'un point de vue matériaux ;

Considérant la présence de plusieurs lucarnes aux gabarits presque similaires dans l'environnement proche du bien ;

Considérant toutefois que le visuel des lucarnes projetées reste fort décalé de celles existantes dans la rue, qu'il serait préférable de revoir leurs profils afin qu'elles puissent mieux s'intégrer dans le tissu environnant ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière bénéficie d'une loggia de 1,15 m de profondeur faisant partie intégrante de la lucarne ;

Considérant que cette loggia est protégée d'un garde-corps de 1,10 m de hauteur et est située en retrait de 1,35 m par rapport à la corniche ;

Considérant toutefois que la loggia projetée est susceptible d'entraîner des nuisances en intérieur d'îlot compte tenu de l'existante de bâtiments dans l'intérieur de l'îlot, qu'il serait préférable de la supprimer ;

Considérant que des garde-corps devraient être intégrés dans le plan des châssis ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (Titre I, art. 6§2) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en place d'un escalier ;

Considérant que cet escalier est placé dans la continuité de l'escalier existant et permettrait d'accéder aux combles en remplacement de la trappe existante ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir le profil des lucarnes afin qu'elles puissent mieux s'intégrer dans le tissu environnant (supprimer/réduire l'effet biseauté de la lucarne),
- supprimer la loggia intégrée dans la lucarne en toiture arrière,
- intégrer des garde-corps dans le plan des châssis des lucarnes,
- légender avec des numéros repère les différents éléments de la façade avant et arrière,

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de de toiture – hauteur et lucarne (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 18053 – Demande de Monsieur et Madame LÊ - ROVAI pour créer des lucarnes, transformer et aménager les combles et le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale mitoyenne, avenue du Gardon 18

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **créer des lucarnes, transformer et aménager les combles et le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale mitoyenne.**

ENQUETE : du **13/01/2022** au **27/01/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur et Madame LÊ - ROVAI, les demandeurs, Monsieur VANSCHOU BROUCK, 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 créer des lucarnes, transformer et aménager les combles et le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale mitoyenne. ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement des combles via la création de deux lucarnes l'une en toiture avant et l'autre en toiture arrière,
- la restructuration du rez-de-chaussée et l'agrandissement de la terrasse,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/01/2022 au 27/01/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (Titre I, art. 6) en ce que la lucarne implantée en toiture arrière dépasse de plus de 2 m le profil de la toiture soit un surplus de 13 cm ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne des années 50, constituée de trois (03) chambres et de type -1, R+2 + les combles ;

Considérant qu'il s'agit de réaménager les combles via la création de deux lucarnes dont l'une en toiture avant et l'autre en toiture arrière ;

Considérant que ces lucarnes auraient une largeur identique de 4 m, qu'elles seraient implantées dans l'axe des façades et de façon symétrique ;

Considérant que la lucarne en toiture avant est conforme au règlement régional d'urbanisme, que seule la lucarne en toiture arrière déroge en matière de hauteur ;

Considérant que les combles seraient aménagés en deux (02) chambres : chambre 4 et chambre 5 de respectivement 14 m² et 13 m², d'un bureau de 7 m² et d'une salle de bain de 6 m² ;

Considérant qu'ils bénéficieraient d'une hauteur sous-plafond de 2,30 m et d'un éclairage naturel suffisant de par l'intégration des lucarnes en toiture ;

Considérant que les 13 cm qui donnent lieu à la dérogation permettent non seulement d'aligner la lucarne arrière à la lucarne avant, mais aussi et surtout de pouvoir bénéficier d'une hauteur sous plafond de 2,30 m dans la chambre 4 ;

Considérant que l'accès aux combles se ferait via la mise en place d'un nouvel escalier à quart tournant se situant dans la continuité de l'escalier existant et en remplacement de l'escalier en colimaçon existant ;

Considérant que ces lucarnes auraient une structure en bois, une finition de tôle métallique thermolaqué respectivement de teinte blanche et vert sauge en façade avant et en façade arrière, avec des châssis en bois respectivement de ton blanc et ton vert sauge ;

Considérant que la façade avant à un revêtement de brique rouge et des châssis en bois de couleur blanche, que les finitions de la lucarne ne s'harmonisent guère à la façade, qu'il serait préférable d'opter pour une tôle métallique (zinc) de couleur grise avec des châssis de couleur blanche ;

Considérant que la lucarne en toiture avant de par son implantation dans l'alignement du plan de la façade, ajouté à l'effet biseauté de ses joues semble disproportionnée par rapport à la façade ;

Considérant qu'il serait dès lors préférable de l'implanter en retrait du plan de la façade dans un souci d'harmonie de la façade ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de la cheminée existante, que les modifications seraient effectuées en accord du voisin mitoyen n°16 ;

Considérant que la toiture serait rénovée et isolée sans aucune rehausse du faîte ;

Considérant l'existence de lucarnes aux gabarits similaires dans l'environnement proche du bien ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (Titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la restructuration du rez-de-chaussée et la mise en conformité de l'agrandissement de la terrasse ;

Considérant qu'il s'agit principalement d'abaisser la baie existante donnant sur la terrasse afin de créer un lien direct entre l'intérieur et l'extérieur ;

Considérant que la cuisine serait également ouverte vers la salle à manger afin d'augmenter l'impression d'espace et de lumière ;

Considérant que la terrasse existante a été rallongée de près de 2,10 m par rapport à la situation existante de droit ;

Considérant toutefois qu'au vu des images orthophotoplans de Brugis cette situation pourrait dater de la construction du bien en 1952 ;

Considérant que cette terrasse n'a jamais fait l'objet d'une quelconque plainte et qu'elle s'intègre relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que la verrière existante serait remplacée par une pergola en acier thermolaqué de teinte vert sauge identique aux châssis existants et projetés (matériau bois) ;

Considérant que la façade arrière serait isolée (finition en enduit de teinte gris clair) avec un retour de 1,76 m sur le mur mitoyen du côté du voisin n°16 dont l'accord figure dans le dossier ;

Considérant que l'ensemble des modifications s'intègrent relativement aux caractéristiques architecturales du bien et dans le tissu environnant ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Implanter la lucarne en toiture avant en retrait du mur de façade,
- Opter pour un revêtement de tôle métallique thermolaqué (zinc) de couleur grise pour la lucarne en façade avant,
- Corriger l'annexe I (cadre VII, X, XII, XIV) et la note explicative,

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

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

4^{de} VOORWERP

Dossier 18060 – Aanvraag van N.V. LUKOIL BELGIUM voor het slopen van een bestaand tankstation met shop, het verwijderen van de boven- en ondergrondse constructies en installaties, Triomflaan 167

GEBIED : in het GBP : gemengde gebied, langsheen een structurerende ruimte
in het BBP nr 6 (K.B. 18/01/1980) : gebied handels en nijverheidsgebied
& gebied voor achtergebouwen

BESCHRIJVING : het slopen van een bestaand tankstation met shop, het verwijderen van de boven- en ondergrondse constructies en installaties

ONDERZOEK : van **13/01/2022** tot **27/01/2022**. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

MOTIEVEN :

- afwijking op art.14 van titel I van de GSV (omheining - onbebouwd terrein)
- afwijking op voorschrift I 10) (Algemeenheden)

AUDITIE : Mijnheer DELEU, vertegenwoordiger van de aanvrager.

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

Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengde gebied, met punt van wisselend gemengd karakter, langsheen een structurerende ruimte van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd en in een gebied handels en nijverheidsgebied & een gebied voor achtergebouwen van het bijzondere bestemmingsplan nr 6 vastgelegd door Koninklijk Besluit van 8/01/1980 ;

Overwegende dat de aanvraag het slopen van een bestaand tankstation met shop, het verwijderen van de boven- en ondergrondse constructies en installaties betreft ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 13/01/2022 tot 27/01/2022 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbare onderzoek ;

Overwegende dat het aanvraag afwijkt aan de voorschriften van de GSV inzake omheining – onbebouwd terrein (titel I, art. 14), in die zin dat het de omheining rond het eigendom heeft geen toegangsdeur ;

Overwegende dat de aanvrager dit afwijking door securiteitsredenen uitleg, als een door een zwak punt is en dat sommige mensen kunnen op het terrein gaan ;

Overwegende dat de onbebouwd terreinen moeten onderhouden worden ; dat het ontbreken van een poort doet vragen rijzen over het geplande onderhoudsprogramma ;

Overwegende dat er een poort moet komen om het onderhoudspersoneel doorgang te verlenen, om te voorkomen dat het terrein een toevluchtsoord wordt voor schadelijke planten en dieren ;

Overwegende dat de afwijking aan de voorschriften van de GSV inzake omheining – onbebouwd terrein (titel I, art. 14) niet aanvaardbaar is ;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt aan het voorschrift I 10) of de BBP n°6 in die zin dat geen enkel herbouwing gepland is na het afbreken van de gebouwen ;

Overwegende dat de aanvraag het terrain aan de NMBS huur ;

Overwegende dat de aanvraag de toelichting aangeeft dat hij contractueel verplicht is de grond uiterlijk op 31 december 2022 vrij van bebouwing op te leveren ;

Gezien het feit dat het land volledig met gras begroeid zal zijn

Overwegende dat de afwijking aan het voorschrift I 10) of de BBP n°6 aanvaardbaar is ;

Overwegende evenwel dat de geplande omheining geen esthetische kwaliteiten heeft ; dat het eentonig en doorlopend uiterlijk doet afbreuk aan de kwaliteit van de openbare ruimte, vooral langsheen een structurerende ruimte ;

Overwegende dat het wenselijk is te opteren voor een houten omheining, geplaatst op een afstand van ongeveer 2 m van het grens van het openbare ruimte, niet rechtlijnig maar met inkepingen ;

Overwegende dat hagen voor en/of achter de houten omheining moeten voorzien worden, om het repetitieve karakter van de omheining door te breken ;

Overwegende dat het bodem (ook tussen de grens en de omheining) moet open grond zijn en begroeid met gras ;

Overwegende dat het nodig is om een kopie van de verkennend bodemonderzoek aan het dossier toe te voegen ;

Overwegende dat het land moet regelmatig worden onderhouden ;

Gunstig advies onder volgende voorwaarden :

- een afsluiting in hout te voorzien, op ongeveer 2 meter van het trottoir, niet rechtlijnig maar met geplante inkepingen om de repetitieve aspect door te breken, en met een portaal
- een kopie van de verkennend bodemonderzoek aan het dossier toe te voegen

Gezien het unaniem gunstig voorwaardelijke advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van het BROH-DS en de Gemeente, is de afwijking aan de voorschriften I 10) van de bijzondere bestemmingsplan inzake de afbraking zonder herbouwing toegekend en de stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden mits het naleven van de uitgebrachte voorwaarden en het bijgevolg aanpassen van de plannen.

De afwijking aan de voorschriften van het gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake omheining - onbebouwd terrein (titel I, art. 14) is niet toegekend.

Gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen, voorafgaandelijk aan de aflevering van de vergunning.
