



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

18/11/2021

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Madame C. BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame M. CORE, membre BDU-DMS
Madame Madame R. WYFFELSE. LEONARD, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame J.-D TEUGMO TCHIND, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Excusé/verontschuldigd :

Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement

1^{er} OBJET

Dossier 17982 – Demande de Monsieur HUBER pour créer une extension latérale et arrière, mettre en conformité l'obturation de deux fenêtres et abattre deux sapins rue Eugène Denis 16

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **créer une extension latérale et arrière, mettre en conformité l'obturation de deux fenêtres et abattre deux sapins**
- ENQUETE :** du **21/10/2021** au **04/11/2021**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture-hauteur)
- AUDITION :** Monsieur et Madame HUBER, le demandeur, 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 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 créer une extension latérale et arrière, mettre en conformité l'obturation de deux fenêtres et abattre deux sapins ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une annexe latérale et arrière ;
- l'obturation de deux fenêtres ;
- la mise en conformité de la division de la fenêtre de la lucarne en façade latérale ainsi que de sa largeur ;
- la mise en conformité de la porte de garage ;
- l'abattage de deux conifères en fonds de parcelle ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21/10/2021 au 04/11/2021 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 le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant qu'il s'agit de construire une annexe latérale servant d'espace d'archives avec bureau, d'une superficie de 24 m² environ au niveau du rez-de-chaussée latéral gauche ainsi qu'une extension d'une superficie d'environ 58 m² pour une cuisine et un bureau au rez-de-jardin arrière et latéral gauche (avec entrée vitrée latérale);

Considérant que l'extension en rez de jardin permet l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement en augmentant la surface des pièces de vie et en vitrant toute la façade arrière donnant sur le jardin ;

Considérant que les matériaux de parement de cette extension consistent en un crépis sur isolant de teinte grise avec châssis en aluminium de ton noir ; que les matériaux et la teinte des châssis projetés s'harmonisent cependant peu discrètement avec les matériaux existants ;

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 nouvelle dépasse de plus de 3m la profondeur de l'unique voisin mitoyen ; que ce dépassement porte sur environ 78 cm, ce qui est en soi minime ;

Considérant qu'il en va de même pour le dépassement en hauteur qui ne porte que sur quelques cm ;

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

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que la construction annexe est implantée en recul de 6,60 m par rapport au front de bâtisse ; que cette implantation se justifie de par la configuration spécifique de la parcelle (plus étroite à l'avant et plus large à l'arrière) et ne préjudicie en rien à la zone de cour et jardin vu sa belle profondeur ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la pièce supplémentaire de bureau ne dispose que de 2,30 m de hauteur ;

Considérant que cette hauteur est acceptable pour une pièce annexe servant de bureau complémentaire et archives ;

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

Considérant que la division de la fenêtre de la lucarne en façade latérale a été modifiée ainsi que sa largeur ; que deux fenêtres ont été fermées ; que cette situation nouvelle ne préjudicie pas à l'habitabilité du logement ;

Considérant que la porte du garage a été modifiée d'une porte à deux battants avec petites ouvertures vitrées en partie haute vers une porte pleine avec ouverture basculante ;

Considérant que ces modifications sont acceptables ;

Considérant de surcroît que deux conifères en fonds de parcelle ont atteint une hauteur importante et que l'un d'entre eux penche légèrement vers la maison sise de l'autre côté du sentier, rue Firmin Martin ; que de plus, la perte de luminosité devient conséquente de par leur taille ;

Considérant qu'au vu de la situation des lieux (nombreuses plantations), aucune mesure de replantation n'est nécessaire ;

Avis favorable unanime aux conditions suivantes :

- homogénéiser les tons et les matériaux des châssis des différentes parties de la maison ;
- corriger les plans de la situation de droit quant à leur intitulé et au dessin de la porte de garage ainsi qu'au niveau de la légende des matériaux en situation projetée ;

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 d'implantation (titre I, art.3), de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de hauteur sous plafond (titre II, 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.

2^{ème} OBJET

Dossier 17983 – Demande de Monsieur et Madame FONTANA-DALLE VEDOVE pour transformer et agrandir un rez commercial en cabinets médicaux et paramédicaux sis Avenue Charles Madoux 34

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir un rez commercial en cabinets médicaux et paramédicaux

ENQUETE : Du **21/10/2021** au **04/11/2021**, deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- le respect de la distance légale avec le mur mitoyen de l'avenue Charles Madoux 32 lors du rehaussement du mur de la rue du Bocq
- la demande de placement de l'entrée du centre médical sur l'angle de la rue du Bocq et de l'avenue Charles Madoux
- l'insonorisation adéquate des lieux afin d'éviter des désagréments sonores au voisin
- le respect de la couleur blanche dans la partie intérieure du rehaussement du mur arrière vers la rue du Bocq
- l'existence du Centre Médical du Chant d'oiseaux avenue des Frères Legrain 85 à environ 1 km du projet

- l'accentuation du problème de parking pour les riverains, encore renforcé par le projet immobilier prévu chaussée de Wavre

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

AUDITION : Monsieur et Madame FONTANA-DALLE VEDOVE, les demandeurs, Monsieur TEKER, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un rez commercial en 3 cabinets médicaux et paramédicaux ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en trois cabinets médicaux et paramédicaux (équipement médical) en réimplantant l'entrée sur l'angle Madoux/Bocq
- la création de deux cabinets supplémentaires via l'ajout d'un volume venant combler la dent creuse entre le bâtiment du 34 avenue Charles Madoux et celui du n°31 rue du Bocq
- la pose d'une toiture verte extensive sur la toiture plate de l'extension nouvelle ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21/10/2021 au 04/11/2021 et que deux lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- le respect de la distance légale avec le mur mitoyen de l'avenue Charles Madoux 32 lors du rehaussement du mur de la rue Bocq
- le placement de l'entrée du centre médical sur l'angle de la rue du Bocq et de l'avenue Charles Madoux
- l'insonorisation adéquate des lieux afin d'éviter des désagréments sonores au voisin
- le respect de la couleur blanche dans la partie intérieure du rehaussement du mur arrière vers la rue du Bocq
- l'accentuation du problème de parking pour les riverains

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et que ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements de santé ; que tel est bien le cas en l'espèce ; que la nature des activités projetées est compatible avec l'habitation ;

Considérant que le bien dispose d'un logement aux étages et que celui-ci possède une entrée distincte (inchangée) ; que l'équipement positionne son accès sur l'angle des rues Madoux/Bocq, ce qui est positif en termes de bon aménagement ;

Considérant que le titre IV (accessibilité PMR) du règlement régional d'urbanisme est respecté ;

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 l'ajout d'une extension nouvelle, contemporaine venant refermer la dent creuse sur l'avenue Madoux ;

Considérant que l'extension se veut à la fois discrète et contemporaine, qu'elle vient s'aligner aux corniches voisines et que la composition de la façade reprend certaines proportions du contexte environnant ;

Considérant que les briques de la façade côté rue du Bocq seront conservées afin de garder une trace de l'existant

Considérant que les nouveaux châssis seront en bois de la même teinte que ceux de la partie existante ; que le bardage sera métallique de section carrée de teinte gris clair ; que l'utilisation du bardage métallique permet d'obtenir une façade à la fois discrète et pérenne, tout en ayant une couleur unie en accord avec les teintes existantes de la façade ;

Considérant qu'un soubassement en béton lisse est prévu pour l'extension, que celui-ci permet de donner une proportion plus équilibrée au nouveau volume ;

Considérant que cet élément permet de redonner un peu de hauteur au garage, tout en s'inspirant des bandeaux et éléments décoratif des bâtiments voisins ;

Considérant dès lors que l'extension nouvelle s'intègre relativement discrètement à la typologie du bien ainsi que dans le bâti environnant ; que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ;

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

Considérant en effet que la création d'un logement en lieu et place des deux cabinets à l'étage aurait créé plus de nuisances pour le voisinage ; que des vues et des atteintes à l'intérieur de l'îlot auraient pu être engendrées ;

Considérant que la demande correspond en l'état au bon aménagement des lieux ;

Vu l'avis SIAMU portant la référence CP.2009.1094/3/APB/dd du 28 septembre 2021 ;

Considérant que le bien se situe en zone B au niveau de l'accessibilité linéaire au règlement régional d'urbanisme, ce qui signifie que la zone est bien desservie en transports en commun ;

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.

3^{ème} OBJET

Dossier 17910 – Demande de Spindler et Associes pour modifier la façade avant et transformer une maison unifamiliale sis Rue des Ecoliers 14

ZONE :	Au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	modifier la façade avant et transformer 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 :	Mme NEMAYER, représentant 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 la façade avant et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification du châssis du rez-de-chaussée en façade avant et de la porte d'entrée
- l'ouverture d'une baie en façade arrière

- l'isolation de la toiture plate de l'extension arrière en rehaussant les rives / acrotères
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 châssis tripartite du rez-de-chaussée a été modifié en ce que sa partie supérieure compte trois divisions horizontales et pas deux comme indiqué dans les plans d'archive ;
Considérant que toutes les autres caractéristiques du châssis (matériau, couleur, forme) sont identiques à celles du châssis d'origine ;
Considérant également qu'ainsi, la partie supérieure de ce châssis s'harmonise avec celles des châssis de l'étage qui comportent trois divisions horizontales en situation de droit ;
Considérant que la porte d'entrée a également été modifiée, en ce que la superficie vitrée et la ferronnerie occupent une plus grande surface ;
Considérant que ces modifications respectent les caractéristiques de la porte d'entrée d'origine (porte en bois avec imposte vitrée et partie centrale vitrée et doublée de ferronnerie) ;
Considérant qu'aucune des modifications effectuées en façade avant n'induit de perte de qualité architecturale ; qu'elles sont acceptables ;
Considérant que l'ouverture de la façade arrière permet de créer une liaison directe entre la salle à manger le jardin et d'augmenter l'apport de lumière naturelle dans cette pièce de séjour ;
Considérant que la zone de cours et jardin, actuellement fortement imperméabilisée, retrouve une surface plantée et de pleine terre de plus de 50 % ;
Considérant que l'isolation de la toiture plate de l'extension arrière nécessite la rehausse des murs acrotères, y compris le mur mitoyen de droite ; que cette rehausse n'est que de 21 cm et qu'elle est donc négligeable ;
Considérant que la toiture plate fait environ 20 m² ; qu'il convient de prévoir soit une toiture verdurisée, soit une toiture présentant un revêtement clair et esthétique afin diminuer l'albédo et participer à la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable à la condition suivante :

- **prévoir, sur la toiture plate de l'extension, une toiture verte ou un revêtement clair et esthétique**

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 moyennant adaptation des plans.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du collège échevinal avant délivrance.

4^{ème} OBJET

Dossier 17851 – Demande de Madame JEREZ ALARCON pour isoler la toiture par l'extérieur et remplacer les châssis de la façade avant d'une maison unifamiliale, mettre en conformité l'aménagement de la zone de cour et jardin rue du Vieux Moulin 64

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
DESCRIPTION :	isoler la toiture par l'extérieur et remplacer les châssis de la façade avant d'une maison unifamiliale, mettre en conformité l'aménagement de la zone de cour et jardin

- ENQUETE :** Du **21/10/2021** au **04/11/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- l'isolation de la toiture par rapport à la maison mitoyenne (emprise, étanchéité)
 - la manière de poser la nouvelle porte (liaison des portes du n°64 et 62 avec le mur mitoyen)
 - la présence d'une construction en bois dans la zone de cour et jardin
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.6 (toiture - hauteur), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** M. et Mme JEREZ ALARCON, les demandeurs, Madame EL CHEIKH, la réclamante.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la toiture par l'extérieur et remplacer les châssis de la façade avant d'une maison unifamiliale, mettre en conformité l'aménagement de la zone de cours et jardin ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation de la toiture par l'extérieur
- le remplacement des châssis de la façade avant
- la mise en conformité de l'aménagement de la zone de cours et jardin (imperméabilisation totale, placement d'un abri de jardin et d'une clôture)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21/10/2021 au 04/11/2021 et qu'une lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- l'isolation de la toiture par rapport à la maison mitoyenne (emprise, étanchéité)
- la manière de poser la nouvelle porte (liaison des portes du n°64 et 62 avec le mur mitoyen)
- la présence d'une construction en bois dans la zone de cour et jardin

Considérant que les plans existants fournis représentent la situation existante de fait et pas la situation existante de droit ; que cela doit être précisé dessus ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de la toiture projetée dépasse le profil des deux toitures mitoyennes ;

Considérant que ce dépassement est de 10 cm sur l'ensemble sur l'ensemble du profil mitoyen de gauche, tandis qu'il ne concerne qu'une partie triangulaire dépassant le profil mitoyen de droite ;

Considérant que les plans ne sont cependant pas tout à fait exacts, en ce que le projet prévoit une rehausse totale de 10 cm, alors que l'isolant seul fait 10 cm ; que le complexe de revêtement (lattis & tuiles) ne semble pas pris en compte ;

Considérant qu'il convient de corriger les plans en ce qui concerne le dessin de l'isolation de la toiture (préciser la hauteur du faîte, tenant compte de la totalité du complexe de toiture – isolation + revêtement), dans les coupes et les façades ;

Considérant que, même en comptant la hauteur supplémentaire générée par le revêtement, ce dépassement est minime ; que son impact est relativement modique ;

Considérant que la commission prend note de l'inquiétude des voisins du n°62 concernant la mise en œuvre de cette modification, vu le caractère lié des deux toitures ;

Considérant cependant que la bonne mise en œuvre du chantier ne ressort pas de la compétence de l'administration ; qu'il s'agit de la responsabilité du demandeur et de son entrepreneur ;

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

Considérant que la porte d'entrée en bois, de couleur blanche a été remplacée par une nouvelle porte d'entrée en bois de couleur foncée ; respectant les formes et divisions d'origines ;

Considérant que les châssis en bois, de ton blanc, sont remplacés par des châssis en PVC de couleur blanche ; que la corniche en bois présente un habillage en PVC ;

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 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 en bois présente sur les photos de Google Street View de 2019 est différente de celle renseignée sur les plans ; que cette porte semble avoir été changée entre 2019 et 2021, au vu des photographies fournies à la demande ;

Considérant qu'il convient de corriger les plans sur ce point ; que le dessin de la situation projetée doit représenter la nouvelle porte d'entrée (porte panneautée et moulurée avec une imposte vitrée en partie supérieure établie au même niveau que celle du bâtiment voisin de gauche) ;

Considérant qu'il convient également de préciser la couleur de cette porte d'entrée ;

Considérant que la façade de la maison ne présente pas elle-même de qualités esthétiques spécifiquement remarquables ;

Considérant que le remplacement de l'habillage de la corniche et des châssis par des éléments en PVC est dès lors acceptable ; que la commission invite cependant les demandeurs à prévoir au prochain remplacement des châssis en PVC structuré (imitation bois) ;

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) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardin a été entièrement imperméabilisée ; qu'un cabanon d'environ 8,5 m² a été placé en bout de parcelle et qu'une clôture rigide d'environ 1,9 m de haut a été placée devant ce cabanon, séparant ainsi la zone de cours et jardin en deux ;

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 zone de cours et jardin fait environ 50 m² ;

Considérant que les bâtiments sis aux n°66 et 60 présentent une hauteur importante ; que la zone de cours et jardin ne reçoit que peu de lumière naturelle ;

Considérant que cet espace est surélevé par rapport aux jardins particuliers en intérieur d'îlot ;

Considérant que, vu la taille de la zone de cours et jardin et les caractéristiques de la parcelle, son imperméabilisation totale est acceptable ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont acceptables ;

Considérant que la clôture rigide ne présente aucun portillon ; que cela coupe le jardin en deux et rend inaccessible la partie arrière dans laquelle se trouve le cabanon ;

Considérant que la parcelle n'est pas clôturée sur sa limite arrière et que l'entrée du cabanon de jardin est tournée vers l'arrière de la parcelle ;

Considérant donc que la partie arrière de la zone de cours et jardin est de facto à disposition exclusive de la parcelle mitoyenne sise au n°7 de la rue Emile Steeno ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits des tiers ;

Considérant que la commission de concertation invite le demandeur à se prémunir de tout problème en cas de vente des biens en réalisant une servitude en bonne et due forme ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- corriger le nom du plan existant (situation existante de fait et pas de droit)
- corriger les plans en ce qui concerne le dessin de l'isolation de la toiture (préciser la hauteur du faite, tenant compte de la totalité du complexe de toiture – isolation + revêtement), dans les coupes et les façades
- corriger les plans en ce qui concerne le dessin de la porte d'entrée (porte d'entrée en bois, panneautée et moulurée, avec une imposte en partie supérieure établie au même niveau que celle du bâtiment voisin de gauche) et en préciser la couleur

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 (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) 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.

5^{ème} OBJET

Dossier 17938 – Demande de Madame MAHO pour changer la destination d'une maison unifamiliale en crèche sis Avenue du Chant d'Oiseau 183

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **changer la destination d'une maison unifamiliale en crèche**
- ENQUETE :** du **21/10/2021** au **04/11/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
 - dérogation à l'art. 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet)
- 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 changer la destination d'une maison unifamiliale en crèche ;

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 ; qu'il a été également soumis aux mesures particulières de publicité pour (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement), en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21/10/2021 au 04/11/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la destination de logement est intégralement supprimée au profit de la crèche ; que cela est conforme à la prescription 0.12 4° du PRAS vu l'établissement d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public en remplacement du logement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matières de zones de recul (art. 3) en ce qu'un emplacement de stationnement est aménagé dans la zone de recul ;

Considérant que le projet ne prévoit en réalité aucune modification de l'aménagement proprement dit de la zone de recul, mais son utilisation en dépose-minute par les parents des pensionnaires de la crèche ;

Considérant que cela induit une surutilisation de la zone de recul ; qu'elle ne peut être utilisée en dépose-minute ;

Considérant également qu'il est indiqué dans la demande que le garage ne sera plus utilisé comme emplacement de stationnement couvert mais comme zone de stockage ; que dans cette hypothèse il conviendrait de modifier la façade avant et de réaménager la zone de recul en remplaçant l'accès carrossable par un jardinet ;

Considérant que, vu la typologie et la situation du bien (maison unifamiliale en zone d'habitation), il convient de prévoir le moins de travaux possible afin de faciliter la réversibilité du projet en cas de cessation des activités de la crèche ;

Considérant que l'emplacement de stationnement couvert ne peut être supprimé et qu'il n'est pas acceptable de prévoir un emplacement de stationnement non couvert en zone de recul ;

Considérant qu'il convient de conserver le garage, la façade avant et l'accès carrossable tels qu'ils sont actuellement ; que le formulaire de demande de permis (cadre VIII) et la note explicative doivent être modifiées en ce sens ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matières de zones de recul (art. 3) ne sont quant à elles pas acceptables ;

Considérant l'absence de remarques lors de l'enquête publique, la réversibilité du projet et l'absence de travaux importants ;

Considérant dès lors que le changement de destination de la maison unifamiliale en crèche est acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- ne pas utiliser la zone de recul en espace de stationnement et conserver un emplacement de stationnement couvert ; modifier en ce sens le formulaire de demande de permis (cadre VIII) et la note explicative ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être octroyé moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matières de zones de recul (art. 3) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

6^{ème} OBJET

Dossier 18040 – Demande de la Commune d'Auderghem pour démolir et reconstruire un pavillon à usage pédagogique et éducatif pour un équipement scolaire, avenue Jean François Leemans 58

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **démolir et reconstruire un pavillon à usage pédagogique et éducatif pour un équipement scolaire.**
- ENQUETE :** du **21/10/2021** au **04/11/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.
- la construction avec augmentation de 45% de la surface hors-sol d'un bâtiment situé en intérieur d'îlot, dans une zone reprise au PRAS en zone d'habitation résidentielle et non dans une zone d'équipement est contestable
 - l'accès PMR au bâtiment est impossible à partir de la rue, même si les escaliers de la venelle Maria Gomrée sont remplacés par des rampes
 - l'implantation du nouveau bâtiment ne respecte pas la zone de recul minimum avec le terrain sis au 35 rue L. Vande Woestyne
 - la note d'intention parle d'un espace expérimental "EAU" non repris dans les plans;
 - l'absence de local poubelles
 - la clôture d'accès (entrée-terrasse avant ouest) de 110 cm n'est pas assez haute pour empêcher des visiteurs indésirables
 - les panneaux solaires de la toiture pourraient être mieux intégrés dans les lignes de force de l'architecture (en prolongement des débords des toitures par ex.).
 - une nouvelle plantation est prévue côté N-E, sans précision sur l'essence
 - d'autres plantations d'arbres sont à faire en vue d'une transition douce lorsque les anciens seront abattus d'ici une quinzaine d'années.
 - Il est regrettable que ce bâtiment soit dédié à deux classes éloignées de 650 mètres des bâtiments principaux de l'école (possible de construire à moindre coût deux nouvelles classes sur le site du Transvaal)
 - une affectation plus publique de l'ancienne école Collin serait souhaitable (centre de formation à la permaculture, centre intergénérationnel) ayant un lien fort et avec du sens, entre le jardin et le nouveau bâtiment.
- MOTIFS :** application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- AUDITION :** Madame ABSALON, le demandeur, Mme DUCHAMPS, Mr HYE, Madame LAMON, les architectes, Monsieur DEJASSE, le réclamant

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

Avis Urban :

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 démolir et reconstruire un pavillon à usage pédagogique et éducatif pour un équipement scolaire. ;

Considérant que le projet porte plus précisément sur :

- la démolition d'un pavillon temporaire en intérieur d'îlot ;
- la reconstruction d'un pavillon à usage pédagogique et éducatif pour un équipement scolaire;

Considérant que le pavillon existant a été construit sans permis en tant que maison de chantier lors de la réalisation du lotissement adjacent, que celui-ci devait être une construction temporaire mais qu'il est à présent existant depuis près de 70 ans;

Considérant que celui-ci est répertorié à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région, que cependant il est dans un état vétuste et qu'il n'était pas prévu pour perdurer lors de sa construction;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du **21/10/2021** au **04/11/2021** pour les motifs suivants:

- *Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):*

- *Prescription générale 0.6: Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot;*

- *Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT):*

- *Article 207 §3: Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier;*

Vu qu'une réclamation a été introduite durant l'enquête publique ; que celle-ci porte principalement sur :

- la construction avec augmentation de 45% de la surface hors-sol d'un bâtiment situé en intérieur d'îlot, dans une zone reprise au PRAS en zone d'habitation résidentielle et non dans une zone d'équipement est contestable
- l'accès PMR au bâtiment est impossible à partir de la rue, même si les escaliers de la venelle Maria Gomrée sont remplacés par des rampes
- l'implantation du nouveau bâtiment ne respecte pas la zone de recul minimum avec le terrain sis au 35 rue L. Vande Woestyne
- la note d'intention parle d'un espace expérimental "EAU" non repris dans les plans;
- l'absence de local poubelles
- la clôture d'accès (entrée-terrasse avant ouest) de 110 cm n'est pas assez haute pour empêcher des visiteurs indésirables
- les panneaux solaires de la toiture pourraient être mieux intégrés dans les lignes de force de l'architecture (en prolongement des débords des toitures par ex.).
- une nouvelle plantation est prévue côté N-E, sans précision sur l'essence
- d'autres plantations d'arbres sont à faire en vue d'une transition douce lorsque les anciens seront abattus d'ici une quinzaine d'années.

- Il est regrettable que ce bâtiment soit dédié à deux classes éloignées de 650 mètres des bâtiments principaux de l'école (possible de construire à moindre coût deux nouvelles classes sur le site du Transvaal)
- une affectation plus publique de l'ancienne école Collin serait souhaitable (centre de formation à la permaculture, centre intergénérationnel) ayant un lien fort et avec du sens, entre le jardin et le nouveau bâtiment.

Vu l'avis **favorable conditionnel** du **SIAMU** daté du **04/10/2021** et portant les références suivantes : **C.1995.0293/5/BS/dd** auquel il est impératif de se conformer;

Vu l'avis du consultant **Access & Go**, concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, daté du **31/10/2021**, concluant ce qui suit:

" Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est non conforme aux exigences du RRU. Une nouvelle proposition de plans est nécessaire. La rampe d'entrée n'est pas conforme au niveau de ces paliers intermédiaires. La porte d'entrée ne présente pas un libre passage de 95 cm. Les portes intérieures ne présentent pas une largeur de passage d'au moins 85 cm. La toilette PMR n'est pas suffisamment détaillée pour en connaître son accessibilité." ;

Considérant que le nouveau pavillon double presque l'emprise au sol de l'ancien, qu'il se compose de :

- deux grands locaux polyvalents;
- un espace expérimental avec four non-alimentaire;
- un espace expérimental "Eau";
- des sanitaires garçons-filles et PMR;
- un bureau pour le responsable permanent;
- un espace technique;

Considérant que cette programmation est complémentaire à l'école existante du Blankedelle située à 360m à vol d'oiseau, que cet espace ne fonctionnera qu'avec les enfants de cette école pour des ateliers spécifiques en journée;

Considérant que ceux-ci et les enseignants se déplaceront à pied depuis l'école vers le pavillon, qu'il est également possible d'y accéder à vélo;

Considérant que 12 emplacements pour vélos sont prévus sur site au sud de la parcelle;

Considérant que le pavillon d'origine s'étendait sur 18m16 x 9m13 avec la toiture débordante, que le nouveau pavillon à une longueur de 21m60 sur une largeur de 14m80;

Considérant que la partie débordante de toiture est plus importante sur l'espace de récréation afin d'y créer un préau en cas d'intempéries;

Considérant que les locaux d'activité disposent de lumière naturelle, qu'ils participent à l'architecture du pavillon dans un jeu de retrait et d'avancée, de pleins et de vides très intéressant;

Considérant que le volume dispose d'une toiture plate végétalisée extensive, que cette couverture fine participe à l'architecture du pavillon, que des panneaux photovoltaïques sont disposés sur celle-ci;

Considérant que les façades sont prévues en bardage bois de la forêt de Soignes déposée sur un socle en pierre bleue, que les châssis sont en aluminium thermolaqué de teinte claire;

Considérant que l'aménagement des abords comprend principalement la réalisation d'une terrasse en dalle perméable, la plantation d'un arbre d'essence locale et la création d'une rampe d'accès pour les PMR;

Considérant que le bâtiment se connecte à l'espace public par trois venelle piétonne, que toutes les trois présentent des escaliers afin de rattraper les différences de niveau et que une seule pourrait donner une accessibilité PMR au bâtiment, celle reliant la rue Jean-Baptiste Vandercammen;

Considérant que la pente d'accès mise en place par le projet n'est pas située du côté de cette venelle, que celle-ci s'avère donc inaccessible aux PMR et qu'il ne servirait donc à rien qu'elle soit adaptée à ceux-ci;

Considérant par contre qu'un accès pour PMR devrait être prévu depuis la venelle de liaison avec la rue Jean-Baptiste Vandercammen, peut-être simplement en déplaçant le portail d'accès avant les escaliers;

Considérant qu'une citerne d'eau pluviale de 10m³ est prévue sur site, avec récupération des eaux pluviales pour les sanitaires et l'arrosage du jardin;

Considérant que les débords de toiture du bâtiment permettent le placement de containers poubelles fermés à l'extérieur ;

Considérant que le jardin du réclamant est situé entre la cote 89 et la cote 90,5 environ alors que le terrain sur lequel le bâtiment est implanté est à la cote d'environ 85,5 ;

Considérant que le bâtiment a une hauteur d'environ 3,50 m panneaux solaires compris ; que dès lors, le sommet des panneaux solaires est à environ à la cote 89 et que la proximité de la toiture de la nouvelle construction avec la propriété du réclamant ne constitue pas une nuisance significative ;

Considérant de tout ce qui précède que le projet respecte les caractéristiques urbanistiques du quartier et s'inscrit dans le bon aménagement des lieux, moyennant les adaptations suivantes;

AVIS FAVORABLE à condition de:

- revoir l'accessibilité PMR du site depuis la venelle de liaison avec la rue Jean-Baptiste Vandercammen;
- adapter les plans en fonction des recommandations d'Access & Go, excepté en ce qui concerne la pente d'accès;

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis peut être accordé moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

7^{ème} OBJET

Dossier 17951 – Demande de la S.A. COGHEN 77 pour modifier le permis d'urbanisme n°17174, avenue Pré des Agneaux 47

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **modifier le permis d'urbanisme n°17174**

ENQUETE : du **21/10/2021** au **04/11/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture d'une construction mitoyenne - lucarnes) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de 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 : COGHEN 77 sa , le demandeur, l'architecte,

Avis CRMS : « Pour rappel, interrogée en 2019, la CRMS ne s'était pas opposée à la démolition de la maison (sans pour autant l'encourager) mais avait formulé une série de remarques sur l'immeuble à construire en face des cités-jardins, dans l'aboutissement de la perspective de la rue des Digitales et de la rue des Tubéreuses (cf. avis AUD2099_633_PredesAgneaux_47). Aujourd'hui, la nouvelle situation de droit, autorisée par le permis 17174 délivré par la Commune, n'ayant pas tenu compte de ses remarques, la Commission a estimé peu opportun de se prononcer sur la demande de permis modificatif. »

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et dans le périmètre de protection du bien classé la cité jardin ;

Considérant qu'il s'agit de modifier le permis d'urbanisme n°17174 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'adaptation de la position des pieux sécants, et par conséquent de l'alignement de la façade du rez-de-chaussée, conformément à l'alignement validé par le géomètre de la commune
- le réaménagement des locaux compteurs et des caves
- la création d'une vraie place de parking PMR
- le réaménagement du hall d'entrée et des locaux de service (vélos/ poubelles) et création d'un local poussettes
- modification des aménagements intérieurs de l'appartement du rez avec léger décalage de la façade arrière et agrandissement de la terrasse arrière
- création d'une souche de ventilation naturelle du parking dans le jardin
- léger décalage du noyau de circulation (cage d'escalier) vers le jardin au niveau +1 et +2
- modification des aménagements intérieurs des appartements aux niveaux +1 et +2 avec adaptations des baies de fenêtres
- ajout de deux terrasses côté jardin pour les appartements du 2ème étage
- légère rehausse du mur mitoyen (+16 cm) du côté du n°49

- légère modification des aménagements intérieurs de l'appartement du 3^{ème} niveau (suppression de velux et d'une fenêtre de la lucarne)
- légère rehausse du faîte du bâtiment
- légère rehausse des acrotères des lucarnes
- changement (partiel) du revêtement de façade de la lucarne côté jardin, en ardoises artificielles ton gris anthracite
- modification du matériau du garde-corps de la terrasse du 1er étage côté jardin en acier thermolaqué noir
- légère modification des niveaux du jardin
- l'ajout de quelques panneaux photovoltaïques (environ 6 m²) sur la toiture plate côté rue et pose de triple vitrage dans tous les appartements,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21/10/2021 au 04/11/2021 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 la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse de l'appartement 2.2 dépasse en profondeur le profil construit mitoyen de gauche de quelques cm et que le volume des nouvelles terrasses dépasse en hauteur le profil mitoyen gauche qui est constitué de garages ;

Considérant que l'ajout d'un véritable espace extérieur par appartement, de bonne dimension, est devenu une nécessité qui se confirme pour tout logement de taille moyenne ; que le balcon côté rue prévu initialement pour l'appartement 2.1 est insuffisant pour un appartement 2 chambres ;

Considérant que les nouvelles terrasses présentent des dimensions proportionnées à des appartements deux chambres ; qu'elles participent à l'harmonie du projet en façade arrière et s'intègrent correctement dans l'environnement des immeubles voisins ;

Considérant que ces terrasses créées en intérieur d'îlot ne portent pas atteinte en l'espèce aux qualités résidentielles de la zone ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) est minime et dès lors acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de lucarnes (titre I, art. 6§2) en ce que les dimensions des lucarnes avant et arrière sont légèrement agrandies en hauteur et en largeur (lucarne avant +15cm en largeur et +36cm en hauteur, lucarne arrière +47cm en largeur et +36cm en hauteur) et que la lucarne arrière dépasse de 2m (2,19m octroyé +25cm) en hauteur et en largeur car elle dépasse les 2/3 du développement de la façade (10,25m octroyé + 47cm) ;

Considérant que ces modifications font suite au dimensionnement de la structure et aux impositions d'isolation thermique ; que les épaisseurs des complexes ont été précisées et adaptées suivant ces études techniques postérieures à la délivrance du permis initial ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; que ces lucarnes constituent de réels éléments de toiture et s'intègrent discrètement dans le cadre bâti existant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I - article 6) en ce que la hauteur de la toiture est légèrement rehaussée (+41cm) ; que les épaisseurs de plancher prévues au permis initial étaient largement insuffisantes (épaisseur des dalles en béton, isolation sur parking, isolation des toitures conformément à la PEB, complexes de toitures vertes manquants, etc.) ;

Considérant qu'in fine, le bâtiment dépasse seulement de 2cm la hauteur du faîte de l'immeuble voisin le plus haut (côté gauche) ; que ce dépassement est minime et imperceptible depuis la rue ; qu'il ne dénature pas le contexte urbain actuel et n'empêche pas la bonne intégration au bâti existant ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la mise en place de 4 panneaux photovoltaïques sur une partie de toiture de la lucarne avant afin de respecter les critères d'énergie imposés restreignent les surfaces de toitures vertes ; que ceux-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public et constituent une amélioration du point de vue énergétique;

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

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la CRMS pour immeuble repris dans le périmètre d'un bien classé (cités-jardins), en application de l'article 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 qu'en date du 08/10/2021, la CRMS a rendu l'avis suivant : « pour rappel, interrogée en 2019, la CRMS ne s'était pas opposée à la démolition de la maison (sans pour autant l'encourager) mais avait formulé une série de remarques sur l'immeuble à construire en face des cités-jardins, dans l'aboutissement de la perspective de la rue des Digitales et de la rue des Tubéreuses (cf. avis AUD2099_633_PredesAgneaux_47). Aujourd'hui, la nouvelle situation de droit, autorisée par le permis 17174 délivré par la Commune, n'ayant pas tenu compte de ses remarques, la Commission a estimé peu opportun de se prononcer sur la demande de permis modificatif. »

Considérant que la demande est conforme au bon aménagement des lieux et améliore les conditions de confort et d'habitabilité du bien ;

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 surface perméable (titre I, art.13) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

8^{ème} OBJET

Dossier 17997 – Demande de Monsieur Escudero Coen pour remplacer les châssis, la porte d'entrée et peindre une porte de garage d'une maison unifamiliale mitoyenne, avenue Vandromme 32

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **remplacer les châssis, la porte d'entrée et peindre une porte de garage d'une maison unifamiliale mitoyenne**

ENQUETE : Néant.

MOTIFS : - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur ESCUDERO COEN, le demandeur,

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

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

Considérant qu'il s'agit de remplacer les châssis, la porte d'entrée et peindre une porte de garage d'une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- remplacer l'ensemble des châssis et boiseries en façade avant ;
- remplacer la porte d'entrée ;
- peindre la porte de garage ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne datant de 1935 ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de deux maisons jumelles mitoyennes avec la n°30, présentant des caractéristiques architecturales similaires ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer l'ensemble des châssis et boiseries en façade avant;

Considérant que les châssis existants en façade avant actuellement en bois de couleur blanche seraient remplacés par des châssis en pvc structuré couleur gris anthracite ral 7016 ;

Considérant que le pvc structuré est une imitation bois et que son usage de manière palliatif au matériau bois est acceptable ;

Considérant toutefois qu'il serait préférable de privilégier le matériaux bois au pvc structuré dans la mesure du possible ;

Considérant que l'ensemble des boiseries restant en façade seraient peintes en couleur gris anthracite ral 7016;

Considérant que les châssis du bâtiment mitoyen n°30 sont actuellement en aluminium de teinte gris ral 7015 ;

Considérant la différence de matériaux et la légère différence de teinte ;

Considérant qu'il est important de continuer d'assurer une certaine cohérence entre ces deux bâtiments ;

Considérant de ce fait que la teinte de châssis choisie doit se rapprocher la plus possible de celle du bâtiment voisin mitoyen n°30;

Considérant que la demande prévoit également de remplacer la porte d'entrée en façade avant actuellement en bois couleur blanche vitrée en son centre avec du fer forgé en avant plan par une porte en pvc standard gris anthracite ;

Considérant cependant que la porte d'entrée existante d'origine participe de manière significative à l'identité du bâtiment et que la porte proposée en PVC appauvrit ces qualités architecturales ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir la porte d'origine en façade avant et qu'il est admissible d'opter pour une teinte grise pareille à celle des châssis ;

Considérant que les ferronneries présentes au niveau de la fenêtre simple ouvrant du rez-de-chaussée seraient supprimées ;

Considérant que ces ferronneries donnent un certain caractère au bien et qu'il y a donc lieu de les maintenir ;

Considérant que la demande porte enfin sur la mise en peinture de la porte de garage en teinte gris anthracite ral 7016,

Considérant que cette porte est également un élément identitaire de la façade car elle est d'origine ;

Considérant que le fait de la peindre en gris anthracite est acceptable pour des raisons de cohérence au niveau de la façade ;

Considérant que ces changements permettent de rétablir une harmonie avec le bâtiment mitoyen n°30;

Considérant que les modifications de la façade s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien et à celles de la rue ;

Considérant que ces modifications sont également effectuées dans le but d'améliorer le confort thermique et acoustique des occupants ;

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

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

Avis favorable conditionnel unanime aux conditions suivantes :

- opter pour la teinte gris RAL 7015 pour l'ensemble des menuiseries en façade avant ;
- maintenir la porte d'origine en façade avant et opter pour une teinte grise;
- maintenir l'ensemble des ferronneries en façade avant

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

9^{ème} OBJET

Dossier 17974 – Demande de Monsieur et Madame SCHÖN - EL BOUNI pour rehausser la toiture d'une maison unifamiliale, créer deux lucarnes et un escalier extérieur sis Avenue Joseph Borlé 19

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	rehausser la toiture d'une maison unifamiliale, créer deux lucarnes et un escalier extérieur
ENQUETE :	du 21/10/2021 au 04/11/2021 , aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	dérogations à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture - hauteur et toiture - lucarnes) du titre I du RRU
AUDITION :	Monsieur et Madame SCHÖN - EL BOUNI, les demandeurs, Madame COSTACHE PADUREANU, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de rehausser la toiture d'une maison unifamiliale, créer deux lucarnes et un escalier extérieur ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse et la transformation de la toiture à deux versants

- la création d'une lucarne en toiture avant et en toiture arrière
- l'aménagement de deux chambres dans les combles
- l'agrandissement de la terrasse extérieure
- la création d'un escalier extérieur de la terrasse donnant accès au jardin
- la modification des menuiseries

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21/10/2021 au 04/11/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne de 1971 ;

Considérant que la demande porte sur la rehausse et la transformation de la toiture à deux versants ;

Considérant que la toiture sera de type à la Mansart côté rue ;

Considérant que cette rehausse est identique à celle des constructions mitoyennes ;

Considérant que le niveau du faite projeté atteindra 9,90 m ; qu'il est donc rehaussé de 63 cm ;

Considérant que le profil de toiture projeté s'alignera au profil du brisis du mitoyen de gauche ;

Considérant qu'il dépassera de 63 cm le mitoyen de droite ; que la rehausse du mitoyen est dès lors minime ;

Considérant que le projet prévoit également la création d'une lucarne en toiture avant et d'une lucarne en toiture arrière ;

Considérant que la lucarne en toiture avant présentera une hauteur de 2,20 m ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que cette lucarne mesure plus de 2 m de hauteur ;

Considérant que sa corniche s'alignera à la corniche du mitoyen de gauche ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière est quant à elle conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur ;

Considérant qu'elle sera située en retrait par rapport à la façade arrière ;

Considérant que les deux lucarnes ont toutes deux une largeur de 3,95 m ;

Considérant que les lucarnes seront habillées de tuiles de ton rouge, similaires aux lucarnes voisines ;

Considérant que ces transformations sont réalisées dans l'objectif d'aménager les combles ;

Considérant que le projet prévoit, en effet, l'aménagement de deux chambres, l'une d'environ 10 m² et l'autre d'environ 12 m² ; qu'une nouvelle salle de bain est également prévue dans les combles ;

Considérant que les chambres sont conformes aux normes d'habitabilité prévues par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation pour la hauteur de la lucarne avant reste minime ;

Considérant que les lucarnes s'intègrent relativement bien en toiture ;

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

Considérant que la demande porte également sur la création d'un escalier extérieur depuis le balcon du 1^{er} étage vers le jardin ;

Considérant qu'aujourd'hui, il n'existe aucun accès depuis ce balcon vers le jardin ;

Considérant dès lors que le projet prévoit la création d'un escalier métallique similaire à celui de la propriété de droite ;

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 cet escalier dépasse le mitoyen le plus profond, n°21 ;

Considérant que l'escalier présentera une profondeur de 1,5 m ;

Considérant qu'il sera implanté à une distance de 1,90 m des limites mitoyennes ; qu'il respecte le code civil en matière de vues ;

Considérant que la propriété mitoyenne dispose également d'un escalier extérieur ;

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) concernant l'escalier d'accès au jardin sont acceptables ;

Considérant qu'une verrière a également été installée au-dessus du balcon du 1^{er} étage ;

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 cette structure dépasse le profil construit du mitoyen le plus profond ;

Considérant qu'il existe, au vu des photos aériennes de l'époque, depuis plusieurs années ; qu'il permet d'abriter le balcon ;

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) concernant la verrière sont acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur l'agrandissement de la terrasse extérieure ;

Considérant que la terrasse présentera une superficie d'environ 30 m² ;

Considérant que la terrasse sera en dalles de composite sur plots ; que la superficie imperméable de la zone de cours et jardins n'est dès lors pas augmentée ;

Considérant que cet agrandissement permet de créer une terrasse mieux utilisable que celle présente aujourd'hui ;

Considérant que la demande porte également sur la modification des menuiseries extérieures en bois ;

Considérant que ces dernières sont aujourd'hui en PVC de ton blanc ;

Considérant que la division a également été modifiée ; qu'une certaine cohérence de division est néanmoins maintenue ;

Considérant que la porte d'entrée et de garage ont également été modifiées ; que ces dernières sont en PVC ;

Considérant que ces modifications ne portent néanmoins pas atteinte aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que le projet prévoit bien la suppression du caisson à volet en façade avant ;

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

Avis favorable

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

Dossier 18026 – Demande de Monsieur et Madame FIGUEIREDO RODRIGUES - DEKEYSER pour agrandir une maison unifamiliale quatre façades en toiture, remplacer les garde-corps, modifier les châssis et le portillon à rue, avenue Charles Schaller 65

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **agrandir une maison quatre façades en toiture, remplacer les garde-corps et modifier les châssis et le portillon à rue**
- ENQUETE :** du **21/10/2021** au **04/11/2021**, huit réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- L'atteinte à la valeur patrimoniale du bien,
 - L'atteinte à la qualité résidentielle du voisinage,
 - La hauteur disproportionnée du bien par rapport aux bâtis circonvoisins aux toits pentus,
 - Une perte de l'harmonie visuelle de la rue,
 - L'impact négatif sur la valeur immobilière des biens voisins,
 - La possibilité d'agrandissement de la maison au niveau du souterrain,
 - La prise en compte du merisier centenaire remarquable proche de la maison souhaitant faire l'agrandissement,
 - Les nuisances liées au chantier ;
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
 - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur et Madame FIGUEIREDO RODRIGUES - DEKEYSER, les demandeurs, Monsieur MOULIN, l'architecte, Monsieur DE CLERCQ et Madame VERCRUYSSSE, Monsieur FABIANEK, Madame WINKIN, Monsieur VANDAME, Madame GOTTLOB, Madame BRADLEY, Madame HAMZAOUI, Monsieur GEERTS, les réclamants.

AVIS EN COURS DE REDACTION

11^{ème} OBJET

Dossier 18010 – Demande de Monsieur et Madame VANDERVELDE-CUNHA PESSOA pour créer une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale sis Avenue Jean François Leemans 62

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **créer une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **21/10/2021** au **04/11/2021**, 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 VANDERVELDE-CUNHA PESSOA, les demandeurs,
Monsieur ZOUAOUI, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de créer une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une lucarne en toiture arrière ;
- l'aménagement d'un comble en local habitable ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'enquête publique du 21/10/2021 au 04/11/2021 et qu'aucune réclamation a été émise en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de type R+2 + combles de deux chambres datant de 1956 ;

Considérant que la demande prévoit la création d'une lucarne en toiture arrière ;

Considérant qu'il s'agit d'une lucarne à toiture plate de 5,30 m de largeur et 2,30 m de hauteur par rapport au profil mitoyen;

Considérant que la demande déroge de ce fait aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titrel, art.6 § 2) en ce que la largeur de la lucarne présente plus des 2/3 de la largeur de la façade soit 1,05 m de plus et que sa hauteur est supérieure à 2 m par rapport au profil de la toiture soit exactement 30 cm de plus;

Considérant que cette lucarne est créée en vue de l'aménagement des combles en une grande chambre parentale de 22,72 m² avec dressing et une salle de douche;

Considérant que le bien bénéficie déjà d'une lucarne en toiture avant ayant fait l'objet du PU n° 13364 ;

Considérant que la nouvelle lucarne est implantée de façon symétrique à la lucarne de la toiture avant;

Considérant que cette implantation de la lucarne permet de garder des raccords esthétiques et structurels plus facilement gérables et préserver également une harmonie visuelle entre les différents volumes de la maison ;

Considérant que l'implantation de la lucarne n'induit aucune modification des murs mitoyens ou du faîte de la toiture ;

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

Considérant que la finition de la lucarne va être du crepi de teinte blanche, les châssis et la finition de la toiture en aluminium de teinte gris anthracite;

Considérant que cette modification de la toiture s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que l'habitabilité des combles est assurée notamment par la création de la lucarne qui présente une bonne intégration en toiture de l'immeuble ;

Considérant l'apport d'un nouvel espace de vie portant à trois le nombre de chambres du bien ce qui est acceptable ;

Considérant que ce nouvel espace est conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme ;

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

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 ;

Avis favorable unanime

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6 §2) est octroyée et le permis peut être délivré

12^{ème} OBJET

Dossier 18027 – Demande de Monsieur et Madame GENDEBIEN-RANS pour créer une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale sis Avenue Sainte-Anne 17

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** créer une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du **21/10/2021** au **04/11/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- AUDITION :** Monsieur et Madame GENDEBIEN-RANS, les demandeurs, Monsieur ZOUAOUI, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de créer une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une lucarne en toiture arrière et l'aménagement des combles ;
- la mise en peinture de la porte de garage et de la porte d'entrée ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'enquête publique du 21/10/2021 au 04/11/2021 et qu'aucune réclamation a été émise en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne datant de 1967 ;

Considérant que la demande prévoit la création en toiture arrière d'une lucarne à toiture plate de 4,55 m de largeur et 2,35 m de hauteur et l'aménagement des combles ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6 §2) en ce que le profil de la lucarne est supérieur à 2 m (35 cm de plus);

Considérant que les 35 cm qui donnent lieu à la dérogation permettent d'avoir une hauteur sous-plafond réglementaire de 2,30 m sur plus de la moitié de la surface des combles ;

Considérant que cette lucarne est créée en vue de l'aménagement des combles en une grande chambre parentale de 29,19 m² avec une salle de bain et un local de rangement;

Considérant l'amélioration des conditions d'habitabilités,

Considérant que l'implantation de la lucarne n'induit aucune modification des murs mitoyens ou du faite de la toiture ;

Considérant que cette lucarne est implantée de façon asymétrique pour des raisons techniques liées à l'escalier existant ;

Considérant que la finition de la lucarne va être du crépi de teinte blanche avec les châssis en aluminium teinte gris anthracite et des garde-corps en verre;

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

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I art.6 §2) est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement intérieur des combles en une chambre parentale attenante à une salle de bain et un local de rangement ;

Considérant que l'habitabilité des combles est assurée notamment par la création de la lucarne qui présente une bonne intégration en toiture de l'immeuble ;

Considérant que la taille des ouvertures de la lucarne et les trois (03) velux implantés au niveau du versant avant de la toiture favorisent un éclairage, une ventilation et un aménagement optimal des combles ;

Considérant que l'aménagement projeté des combles est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous-plafond et de surface habitable;

Considérant l'apport d'un nouvel espace de vie;

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

Considérant que la demande porte enfin sur la mise en peinture de la porte de garage et de la porte d'entrée;

Considérant que les châssis en façade avant sont en bois peints en gris anthracite et la finition de façade en pierre blanche reconstituée ;

Considérant que la porte d'entrée en bois de teinte blanche et la porte de garage sectionnelle actuellement de teinte blanche en façade avant vont être peintes en gris anthracite;

Considérant que ce changement de châssis s'intègre subtilement à la composition de la façade ;

Considérant que l'ensemble des modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien et à celles de la rue ;

Avis favorable unanime

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6 §2) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

13^{ème} OBJET

Dossier 17864 – Demande de Madame VERJAUW pour modifier et transformer une maison unifamiliale (extension, escaliers extérieurs, modification structurelles intérieures et modification de menuiseries) sis Chaussée de Wavre 1645

ZONE : au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : **modifier et transformer une maison unifamiliale (extension, escaliers extérieurs, modification structurelles intérieures et modification de menuiseries)**

ENQUETE : du **21/10/2021** au **04/11/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Madame VERJAUW, le demandeur, Monsieur BRICOURT, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de modifier et transformer une maison unifamiliale (extension, escaliers extérieurs, modification structurelles intérieures et modification de menuiseries) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la réalisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage
- la réalisation d'un escalier d'accès au jardin
- l'aménagement des combles
- la réalisation de plusieurs transformations extérieures structurelles
- la modification des menuiseries

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21/10/2021 au 04/11/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne unifamiliale de 1926 ;

Considérant que la situation existante de fait du bien comprend plusieurs actes et travaux ayant été réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme : subdivision de la maison en deux logements, création d'une lucarne en toiture arrière, construction d'extensions à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;

Considérant que le projet actuel prévoit la démolition des extensions existantes et un retour à l'affectation originale du bien, une maison unifamiliale ;

Considérant que le projet porte sur la réalisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;

Considérant que le projet prévoit, pour cela, la démolition des extensions existantes réalisées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la nouvelle extension s'aligne, au rez-de-chaussée, au mitoyen le plus profond ;

Considérant qu'elle abritera une chambre de 17 m² au rez-de-chaussée ;

Considérant que sur la toiture plate de l'extension, une terrasse de 17 m² est prévue ; qu'elle est créée dans la continuité de l'espace séjour ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6) en ce que le garde-corps créé sur la terrasse dépasse le profil de toiture ;

Considérant que ce garde-corps est prévu pour permettre la création de cette terrasse ; que cette dernière sert d'espace extérieur directement disponible depuis l'espace séjour/salle à manger ;

Considérant qu'un escalier d'accès au jardin est créé depuis la terrasse, le long de la limite mitoyenne de gauche ;

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'escalier dépasse le mitoyen le plus profond ;

Considérant que le mur mitoyen a une hauteur de 2,15 m empêchant les vues depuis la terrasse et depuis l'escalier ;

Considérant que cet escalier permet de créer une liaison entre la terrasse du 1^{er} étage et le jardin ;

Considérant que la parcelle est profonde ; qu'une superficie de zone en pleine terre est maintenue en zone de cours et jardins ;

Considérant que ni la terrasse, ni l'escalier ne sont susceptibles d'entraîner des nuisances au voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur de nombreuses transformations intérieures ;

Considérant que le salon actuel (à gauche de l'entrée) sera remplacé par un espace bureau ; que la pièce centrale est transformée en salle de bain-buanderie ;

Considérant que ces transformations permettent des créer des espaces plus lumineux et plus confortables ;

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

Considérant que la lucarne existante (réalisée également sans permis d'urbanisme) sera détruite ;

Considérant que dans les combles deux nouvelles chambres de 12 m² seront créées ;

Considérant que deux fenêtres de toit seront placées afin d'apporter une superficie nette éclairante suffisante dans les pièces sous les combles ;

Considérant que la demande porte enfin sur la modification 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 les châssis ont été remplacés avec modification des divisions ;

Considérant que les menuiseries sont en bois de ton noir ; que la porte d'entrée est inchangée depuis la situation de droit du bien ;

Considérant que les modifications réalisées s'intègrent relativement bien aux qualités architecturales du bien ;

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

Avis favorable

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

14^{ème} OBJET

Dossier 17996 – Demande de Madame Flament pour aménager des combles, créer deux lucarnes, isoler et remplacer des revêtements de façades d'une maison unifamiliale trois façades sis Avenue Jean Van Horenbeek 80

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

DESCRIPTION : aménager des combles, créer deux lucarnes, isoler et remplacer des revêtements de façades d'une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : Du 21/10/2021 au 04/11/2021, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction – façade avant)

AUDITION : Madame FLAMENT, la demanderesse, Monsieur DUCHENNE, 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'aménager des combles d'une maison unifamiliale, isoler et remplacer des revêtements de façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification des versants de la toiture et son isolation ;
- la création de deux (02) lucarnes en toiture et l'aménagement des combles ;
- la création d'un escalier menant aux combles ;
- l'isolation et le remplacement des revêtements des façades;
- le changement des châssis et la création de deux fenêtres en façade latérale;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21/10/2021 au 04/11/2021 et qu'aucune lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art.3) en ce que la façade ne suit plus l'alignement du côté de la voie publique;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale trois façades datant de 1957 ;

Considérant que la demande prévoit la modification des pans de toiture à savoir le passage d'une toiture à trois versants à une toiture à deux versants ;

Considérant que la nouvelle toiture va être isolée de l'intérieur avec un revêtement en ardoise gris;

Considérant que cette transformation n'engendre aucune modification du mitoyen et aucune rehausse de la toiture ;

Considérant toutefois que la plupart des revêtements de toiture dans la rue sont de tuiles rouges et qu'il est préférable de privilégier cet aspect ;

Considérant que cette modification de versant entraîne une suppression de la corniche existante en bois de 50 cm;

Considérant que la demande porte également sur la création de deux lucarnes dont : une première en toiture avant de 3 m de largeur et la seconde en toiture arrière de 4 m de largeur ;

Considérant que les deux (02) lucarnes sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6 § 2) et que la dérogation sollicitée par le demandeur n'a pas lieu d'être ;

Considérant que les nouvelles lucarnes vont être revêtues de zinc prépatiné de teinte grise,

Considérant que ces lucarnes présentent une bonne intégration en toiture et qu'elles favorisent de ce fait l'habitabilité des combles ;

Considérant que les combles vont être aménagés en chambre parentale de 18.80m² avec salle de bain et WC ;

Considérant que les surfaces habitables et hauteurs sous-plafonds sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que l'accès aux combles se fera via un escalier de type quart tournant créé dans l'espace bureau au premier étage ;

Considérant que la demande porte aussi sur l'isolation des façades par l'extérieur et un remplacement du revêtement brique par de l'enduit sur isolant ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur des façades entrainera une modification de l'implantation de la façade avant et donc une dérogation à l'art.3 du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation – façade avant ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément d'un décalage de 18 cm par rapport au profil mitoyen n°78;

Considérant qu'il s'agit d'un bien en bout de rangée, que le décrochage de la façade sera de ce fait moins perceptible,

Considérant que la bien possède également une zone de recul et que l'épaisseur de l'isolation ne surplombe pas l'espace public ;

Considérant que l'isolation de l'ensemble des façades vise à améliorer les performances énergétiques du bien ;

Considérant que la dérogation est jugée minime et acceptable ;

Considérant que les caractéristiques architecturales actuelle de la façade sont de valeur toute relative (enduit de :teinte claire sur isolant);

Considérant que le revêtement en pierre au niveau du soubassement va être maintenu ;

Considérant enfin que le projet prévoit le changement des châssis et la création de deux fenêtres en façade latérale ;

Considérant que les châssis existant initialement en bois de teinte blanche vont être remplacés par des châssis en aluminium thermolaqués de teinte grise,

Considérant que la division des châssis va être également modifiée ;

Considérant que ces modifications de châssis en façade s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant qu'une fenêtre de 60*120 cm de type simple ouvrant va être créée au niveau des combles façade latérale afin de favoriser l'éclairage du hall ;

Considérant que la porte fenêtre en façade latérale étage un va être remplacée par une fenêtre de 120*60 cm de type double ouvrant ;

Considérant que cette nouvelle fenêtre permettra de ventiler et d'éclairer le local bureau et la cage d'escalier et donc de favoriser l'habitabilité de l'espace ;

Considérant que l'ensemble des modifications s'intègrent relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien et ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'apport de nouveaux espaces de vie confortables et lumineux ;

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

Avis favorable conditionnel unanime aux conditions suivantes :

- prévoir un revêtement de toiture en tuile rouge,
- préciser le matériau de la porte d'entrée façade latérale,

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 d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art.3) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.
