



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

**13/01/2022**

---

**Présents/Aanwezig :**

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

**Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :**

**1<sup>er</sup> OBJET**

**Dossier 17523 – Demande de S.P.R.L. BVL ESTATE pour démolir deux bâtiments existants (salle paroissiale et buvette), construire un immeuble de quatorze appartements à front de rue et rénover le bâtiment arrière en 3 maisons unifamiliales, chaussée de Tervuren 125 - 131**

---

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

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

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

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

- la création d'un précédent dans le quartier ;
- le projet n'est toujours pas adapté au caractère familial du quartier ;
- l'absence d'intégration paysagère du projet avec la création d'un bâtiment monolithique disproportionné en hauteur et en largeur par rapport aux habitations avoisinantes (l'immeuble en front de voirie constitue un bloc uniforme de 34 m de long et cet effet est accentué par la présence d'un débordement en brique par rapport au front de bâti blanc qui peut être considéré comme un oriel) ;
- un problème d'accessibilité aux bâtiments arrière pour le SIAMU ;
- la prise en compte du fait que le projet ne peut être autorisé sous peine de contrevenir à une réglementation dont l'objet est d'assurer la sécurité des personnes et des biens (même si le SIAMU estime, à tort, qu'il est possible de s'écarter des obligations imposées par l'arrêté royal du 7 juillet 1994) ;
- la couverture de la rue de la Piété occasionnerait une réduction de l'accessibilité en cas d'urgence, déjà soulignée par les riverains et le SIAMU ;
- l'augmentation des problèmes de circulation dans le quartier ;
- la création de problèmes de sécurité et de mobilité au niveau du parking ;
- l'absence d'étude de l'impact du projet sur sa compatibilité avec le PAD
- le manque de végétalisation en intérieur d'îlot ;
- un impact négatif du projet sur l'écologie (démolition-reconstruction) ;
- le projet se situe dans le PRDD en zone de renforcement du réseau écologique, de renforcement du caractère vert en intérieur d'îlot et de renforcement de la connexion du réseau écologique. Le projet ne fait dès lors que de timides efforts de verdurisation et manque de surfaces en pleine terre et de plantations d'arbres à haute tige ;
- le projet maintient d'avantage des toitures extensives qu'intensives ;
- le projet ne s'intègre pas au développement de la biodiversité ;
- les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ne sont ni nécessaires, ni justifiées ;
- la surface en pleine terre est largement inférieure au niveau requis par l'article 13 du titre I du RRU (le projet confond d'ailleurs la notion de surface perméable et la notion de surface infiltrée) ;
- le projet dérogerait à l'article 5 du titre I du RRU : en effet le projet prend en référence la Villa Stella (R+2+T) mais cette dernière est de gabarit R+1+T et n'est pas une « construction voisine » au sens de l'article 5. Il serait donc incohérent de prendre comme référence, pour la hauteur de la façade avant, la villa Stella ;
- le nombre de dérogations au RRU est injustifiable dans une zone ZICHEE ;
- des vues directes sont engendrées vers les habitations n°121, 133, 54, 56 et 56A chaussée de Tervuren ;
- le projet engendrerait des troubles de voisinages excessifs au sens de l'article 544 du Code civil (nuisances sonores, perte

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

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**Point retiré**

## 2<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17912 – Demande de Madame SPATES pour mettre en conformité et transformer une piscine extérieure, des extensions, les abords et la façade latérale d'une maison unifamiliale sise chaussée de Tervuren 159**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité et transformer une piscine extérieure, des extensions, les abords et la façade latérale d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **16/12/2021** au **30/12/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
  - dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Madame SPATES, la demanderesse et Monsieur SAINLEZ, 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, 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 mettre en conformité et transformer une piscine extérieure, des extensions, les abords et la façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité et la transformation d'une piscine et des extensions ainsi que d'une terrasse sur toiture plate à l'arrière
- la mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul
- la mise en conformité du remplacement d'un châssis en bois par un châssis en PVC

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/12/2021 au 30/12/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les plans comportent des erreurs de dessins et de légende ; qu'il y a notamment des incohérences entre les différents plans et les axonométries ;

Considérant que ces erreurs rendent compliquée la bonne compréhension du projet ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) en ce que la zone de recul est plus imperméabilisée qu'en situation de droit ;

Considérant qu'en situation de droit, la zone de recul présente un accès carrossable et deux accès piétons, l'un au droit de la porte d'entrée et l'autre à l'extrémité de la parcelle ;

Considérant que la zone de recul a été quasi-intégralement imperméabilisée et dallée ; qu'un accès carrossable est présent à chaque extrémité de la zone de recul ;

Considérant que la porte de garage est en façade arrière ; qu'un passage carrossable en zone de recul et en zone de retrait latéral est admissible ;

Considérant cependant que le demandeur indique avoir imperméabilisé la zone de recul afin de bénéficier d'un emplacement de stationnement à l'avant de la maison, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant néanmoins également que les zones de recul ont vocation à participer à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que la seconde entrée carrossable mène à une privatisation de l'espace public, en ce que l'espace devant cette entrée ne peut être utilisée comme espace de stationnement en voirie ;

Considérant que cela n'est pas acceptable ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1992 (permis n° 12299) afin d'étendre la villa et de construire une piscine ;

Considérant que les travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis ; que la présente demande a pour objectif de mettre les travaux réalisés en conformité et d'apporter de nouvelles transformations au bâtiment ;

Considérant que le projet tend à la démolition de la piscine couverte réalisée sans permis et à l'aménagement d'un bassin de baignade d'environ 30 m<sup>2</sup>, dont une partie sera réservée à une zone régénérante / filtrante, comprenant des plantes ;

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 parcelle est située en zone tampon du site Natura 2000 du Rouge-Cloître ;

Considérant que le bassin ne sera pas chauffé ;

Considérant que l'architecte précise en séance que, si des techniques doivent être prévues (pompe chaleur, etc...), elles le seront dans un local technique à l'intérieur du bâtiment ;

Considérant que les plans représentent une terrasse mais que cet espace est légendé en « potager » ; qu'il convient de supprimer des plans les aménagements de jardin non soumis à permis afin d'en faciliter la lecture ;

Considérant que différentes extensions au sous-sol et au rez-de-chaussée n'ont pas été réalisées ;

Considérant qu'une terrasse d'environ 40 m<sup>2</sup> a été aménagée sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée, en lieu et place de l'extension prévue au permis précédent ;

Considérant que le permis précédent autorisait également l'aménagement d'une terrasse à l'arrière de cette extension ;

Considérant que le projet présente une profondeur bâtie moins importante que celle précédemment autorisée ;

Considérant que cette terrasse présente un retrait de plus de 3 m avec la limite mitoyenne la plus proche ; que le bien voisin est également une maison 4 façades ;

Considérant que la terrasse constitue l'accessoire de la pièce principale de séjour (ensemble salon / salle à manger / cuisine) ;

Considérant dès lors que l'aménagement de cette terrasse est acceptable ;

Considérant qu'au rez-de-jardin, un espace « invités » est aménagé avec une chambre, une salle d'eau, une cuisine, un séjour ;

Considérant que cela ressemble à un espace avec un logement séparé de type studio ;

Considérant que le demandeur précise en séance que tel n'est pas l'objectif ; que la maison reste unifamiliale et qu'il s'agira d'un espace aménagé pour le travail ou les enfants ;

Considérant cependant que l'aménagement dessiné rend la situation ambiguë ;

Considérant que les châssis visibles depuis l'espace public (façade avant et latérales) sont en bois, peints en blanc ;

Considérant que l'architecte précise en séance que deux châssis rectangulaires du premier étage, sur la façade latérale gauche sont en PVC blanc et qu'il est prévu de les remplacer en PVC blanc ;

Considérant que ces éléments sont légendés en bois sur les plans ;

Considérant qu'un châssis de la façade latérale de gauche a été remplacé par un élément en PVC blanc ;  
Considérant que cet élément en PVC blanc présente une forme rectangulaire qui n'épouse pas le cintrage de la baie ;  
Considérant l'absence de cohérence dans les matériaux et couleurs des menuiseries ;  
Considérant que tant la commission de concertation que le collège des bourgmestre et échevins ne peuvent se prononcer 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, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus et le permis d'urbanisme doit être refusé.

### **3<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18035 – Demande de Monsieur GOLABEK pour réaliser une extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage d'une maison unifamiliale sise rue de la Mignée 18**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** réaliser une extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 16/12/2021 au 30/12/2021, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture
- hauteur) du titre I du RRU

**AUDITION :** Monsieur GOLABEK, le demandeur et Monsieur LAMBERT, 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 réaliser une extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage d'une maison unifamiliale;  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/12/2021 au 30/12/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;  
Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de type bel-étage R+2 ;

Considérant que la maison dispose actuellement au niveau du 2<sup>ème</sup> étage d'un bureau, d'une salle de bain intégrant une toilette et deux chambres, le 1<sup>er</sup> étage étant dédié aux espaces de jour ;

Considérant que l'extension projetée permettrait de restructurer le 2<sup>ème</sup> étage de façon à obtenir un bureau, deux salles de bains, une toilette séparée et trois chambres dont : une chambre parentale de 16 m<sup>2</sup> intégrant une salle de bain et un dressing et deux chambres secondaires de 12 m<sup>2</sup> chacune partageant la seconde salle de bain ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée dépasse le voisin mitoyen le plus profond (n°20) de 50 cm ;

Considérant que les 50 cm qui donnent lieu à la dérogation permettent d'avoir une largeur convenable de 3,20 m pour la chambre 1 (parentale) ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer la toiture de l'extension existante au 1<sup>er</sup> étage dont la hauteur sous plafond se situait à 2,42 m par un nouveau plancher lequel permettrait à ladite extension de bénéficier d'une hauteur sous plafond de 2,60 m ;

Considérant que l'extension projetée serait implantée sur ce nouveau plancher, qu'elle serait 1,24 m moins profonde que l'annexe existante du 1<sup>er</sup> étage et qu'une toiture verte extensive inaccessible serait aménagée sur la plate-forme débordante ;

Considérant que cette extension se présente sous forme d'un parallélépipède d'une profondeur de 3,50 m, une largeur de 6,64 m et une hauteur de 2,76 m ;

Considérant que l'extension reste nettement en retrait par rapport à la profondeur des extensions du 1<sup>er</sup> étage des voisins mitoyens et plus basse que le bâtiment principal concerné ;

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

Considérant que le projet engendre une rehausse des murs mitoyens aux voisins n°16 et n°20 respectivement sur une profondeur de 2,28 m et 38 cm ;

Considérant que l'extension des murs mitoyens devrait être conforme à l'art.7 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que deux grandes baies seraient créées afin de permettre aux chambres 1 et 2 de bénéficier d'une surface éclairante suffisante ;

Considérant que l'extension bénéficierait d'une toiture plate verte extensive, que la façade arrière serait isolée et enduite d'un crépi teinté de couleur gris clair sur toute sa surface ;

Considérant que ce nouveau volume s'intègre relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien ;

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

Considérant qu'une terrasse non couverte de 2,66 m de profondeur serait aménagée afin de servir de transition entre le niveau de l'extension existante du 1<sup>er</sup> étage et le niveau du jardin situé environ à 80 cm plus bas ;

Considérant que les châssis existants ont été remplacés par des châssis en PVC et les divisions modifiées tels que présentées sur les plans de la situation projetée ;

Considérant que l'ensemble des ferronneries en façade avant seraient maintenues ;

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

#### **Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir pour l'extension du mur mitoyen un mur conforme à l'art.7 du règlement communal sur les bâtisses,
- modifier la coupe (ajouter les marches d'escaliers permettant d'accéder au jardin),
- représenter sur la façade avant les ferronneries de la porte d'entrée et de la porte de garage,

- revoir la nomenclature des espaces du 1<sup>er</sup> étage,
- légènder le plan de la situation existante de droit,

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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

## 4<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 18067 – Demande de Monsieur et Madame STANDAERT-DE PAEUW pour transformer, rehausser la toiture et mettre en conformité (menuiseries et terrasse extérieure) une maison unifamiliale sise avenue Walckiers 72**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer, rehausser la toiture et mettre en conformité (menuiseries et terrasse extérieure) une maison unifamiliale

**ENQUETE :** /

**MOTIF :**

- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire),
- application de la prescription particulière 21 du PRAS (actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement).

**AUDITION :** Monsieur et Madame STANDAERT-DE PAEUW, les demandeurs, Monsieur JACOBS, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone de parcs, zone d'habitation à prédominance résidentielle,

et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de transformer, rehausser la toiture et mettre en conformité (menuiseries et terrasse extérieure) une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la toiture,
- l'aménagement d'une nouvelle chambre dans les combles,
- la mise en conformité de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée,
- des transformations intérieures structurelles,
- la mise en peinture des façades (avant et arrière) et la mise en conformité de la modification de la teinte des châssis ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne de 1929 ;



Considérant que le projet porte sur la rehausse de la toiture de la maison ;

Considérant que le profil de toiture projeté s'alignera au profil de la toiture mitoyenne de gauche n°74 ; que le niveau du faite atteindra une hauteur de 13,42 m ;

Considérant que cette rehausse entraîne, par conséquent, une rehausse de la façade arrière de 1,30 m de manière à atteindre le niveau de corniche de la lucarne existante ;

Considérant que le niveau de corniche projeté s'aligne à celui du mitoyen de droite, n°70 ;

Considérant que les corniches seront en bois et les tuiles de toiture seront rouges ;

Considérant que la rehausse de la toiture est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et qu'elle s'intègre relativement bien au contexte bâti environnant ;

Considérant que ces actes et travaux permettent l'aménagement d'une 4<sup>ème</sup> chambre de 21,20 m<sup>2</sup> dans les combles ;

Considérant que les pièces dans les combles sont conformes aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant, par ailleurs, que plusieurs fenêtres de toit sont créées de manière à créer un apport de lumière naturelle suffisant pour les pièces ;

Considérant par conséquent, que le projet de rehausse de la toiture est acceptable ;

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

Considérant que le permis d'urbanisme précédent (PU 16680 notifié en 2017) prévoyait la construction une terrasse en pavés de 28 m<sup>2</sup> à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la terrasse réalisée est de taille plus réduite que ce qui avait été autorisé dans le permis précédent ;

Considérant qu'elle a, aujourd'hui, une superficie de 25 m<sup>2</sup> ; qu'elle est en bois et que des brises-vue sont installés afin de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant que la demande porte également sur certaines transformations intérieures structurelles, plus précisément sur la redistribution de certaines pièces ;

Considérant, en effet, que la salle de bain actuellement située au rez-de-chaussée est aménagée au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que cela permet un agrandissement de la cuisine par la création d'une nouvelle baie ;

Considérant que ces modifications créent des espaces de vie plus lumineux et plus confortables, au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que le dossier a été soumis 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<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la façade arrière (visible depuis l'espace public) et avant sera peinte dans une teinte « couleur brique » ;

Considérant que la petite fenêtre du côté gauche en toiture avant est remplacée par une baie de dimension plus grande de manière à maximiser l'apport de lumière naturelle dans la pièce ;

Considérant enfin que la demande porte sur la mise en conformité de la modification de la teinte des châssis ;

Considérant qu'il s'agit de châssis en PVC structuré de teinte gris anthracite sans rejet d'eau visible ni grille de ventilation ;

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

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

**Avis favorable**

## **5<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18059 – Demande de Monsieur et Madame BROCHIER-ERMANS pour créer une lucarne en toiture arrière, rénover la lucarne en toiture avant et modifier les menuiseries, rue Albert Meunier 67**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** **créer une lucarne en toiture arrière, rénover la lucarne en toiture avant et modifier les menuiseries**

**ENQUETE :** du **16/12/2021** au **30/12/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes),
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire).

**AUDITION :** Monsieur et Madame BROCHIER-ERMANS, les demandeurs, Monsieur CALLEWAERT 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 une lucarne en toiture arrière, rénover la lucarne en toiture avant et modifier les menuiseries ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La création d'une lucarne en toiture arrière,
- La rénovation de la toiture et de la lucarne en toiture avant,
- La modification des menuiseries ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne datant de 1923 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/12/2021 au 30/12/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la lucarne projetée présentera une hauteur de 2,20 m et une largeur de 2,90 m ;

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

Considérant que la création de cette lucarne permet de créer une hauteur sous plafond suffisante dans les combles, plus précisément une hauteur de 2,44 m ;

Considérant, en effet, que dans les combles, sont aménagées deux chambres (de 12,96 m<sup>2</sup> pour la chambre du côté jardin et de 14,23 m<sup>2</sup> pour la chambre du côté rue) et une salle de bain ;

Considérant que les chambres présentent une superficie nette éclairante suffisante ;

Considérant que la lucarne projetée sera en zinc de ton anthracite ;

Considérant qu'elle s'intègre relativement bien en toiture ; qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public et qu'elle permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire dans les combles ;

Considérant, en outre, que la dérogation est minime (20 cm) ;

Considérant par conséquent que la création d'une lucarne en toiture arrière n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur la rénovation et sur l'isolation par l'intérieur de la toiture et de la lucarne présente en toiture avant ;

Considérant que les tuiles de toiture seront de teinte naturelle ;

Considérant, cependant, que les plans de la toiture, indiquent que les tuiles seront de teinte noire ;

Considérant qu'il convient dès lors d'adapter la couleur des tuiles projetée dans les plans de la toiture (tuiles de teinte naturelle) ;

Considérant que la lucarne en toiture avant sera également rénovée et isolée par l'intérieur ; que les baies seront agrandies de manière à apporter une lumière naturelle suffisante dans la chambre côté rue ;

Considérant que la demande vise également à modifier le matériau des menuiseries en façade avant ;

Considérant que ces dernières seront en aluminium de teinte foncée ;

Considérant que la porte d'entrée à rue possède des caractéristiques architecturales intéressantes pour un bien datant d'avant 1932 ;

Considérant qu'il convient de conserver une porte d'entrée en bois avec imposte vitrée s'inspirant des caractéristiques d'origine du bien ;

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<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- adapter la couleur des tuiles projetées dans les plans de la toiture (tuiles de teinte naturelle),
- conserver une porte d'entrée en bois avec imposte vitrée s'inspirant des caractéristiques d'origine du bien.

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 toiture - 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.

## 6<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 18054 – Demande de Monsieur LECLERCQ pour créer un balcon au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne, Avenue Vandromme 12.**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** créer un balcon au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne.

**ENQUETE :** du 16/12/2021 au 30/12/2021, 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)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Madame PIACENTINI, l'architecte.

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

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

Considérant que la demande porte sur la création d'un balcon au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/12/2021 au 30/12/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de type R+2 avec un sous-sol semi-enterré et un grenier dans les combles ;

Considérant que nous ne disposons pas de document d'archives relatif à ce bien ;

Considérant qu'il s'agit de créer un balcon d'une superficie de 3,78 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage adossé à une chambre de 14,11 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il se développe sur une profondeur de 1,47 m et une largeur de 2,66 m ;

Considérant que la demande déroge à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (Titre I, art. 4) en ce que le balcon projeté dépasse le voisin mitoyen le plus profond (n°14) de 1,47 m ;

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 balcon serait semi-encasté entre le double mur se trouvant sur la terrasse du 1<sup>er</sup> étage et le mur du dressing du bien concerné ;

Considérant qu'il aurait une structure métallique avec un plancher en bois, qu'il serait pourvu d'un garde-corps métallique de 1,10 m de haut par rapport au plancher ;

Considérant que la fenêtre existante de la chambre serait remplacée par une porte-fenêtre en PVC de teinte blanche identique aux châssis existants afin de favoriser l'accès au nouveau balcon ;

Considérant qu'un brise-vue de couleur anthracite d'une hauteur de 3,11 m serait placé contre la limite mitoyenne avec le voisin n°14 ;

Considérant néanmoins que nous sommes en présence d'un îlot avec une profondeur réduite, que le balcon projeté compte tenu de sa hauteur engendre des nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant que le bien dispose déjà d'une grande terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant la multiplication d'espaces extérieurs pour une maison unifamiliale avec cour et jardin ;

Considérant que ce balcon ne s'intègre guère dans le contexte environnant, que sa mise en œuvre ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la création d'un balcon au second étage pour un tel logement et dans un tel contexte est superflue;

Considérant que la dérogation à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (Titre I, art. 4) et l'atteinte en intérieur d'îlot ne sont dès lors pas acceptable ;

#### **Avis défavorable.**

Vu l'avis unanime défavorable 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 profondeur (titre I, art. 4) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus et le permis d'urbanisme ne peut être délivré.

#### **Avis en cours de rédaction**

### **8<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18052 – Demande de Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - REGNIERS pour créer une extension au 2<sup>ème</sup> étage d'une maison unifamiliale mitoyenne sise avenue Pierre Devis 11**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation  
 zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** créer une extension au 2<sup>ème</sup> étage d'une maison unifamiliale mitoyenne
- ENQUETE :** du 16/12/2021 au 30/12/2021, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.6 (toiture - hauteur) et art.4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU
  - application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur et Madame VANDEN BERGHE - REGNIERS, les demandeurs, Madame GANSINIEC, 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 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 de créer une extension au 2<sup>ème</sup> étage d'une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/12/2021 au 30/12/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant toutefois que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art.4) et de hauteur- toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée dépasse le voisin mitoyen le plus profond de 3,00m et en ce que sa toiture se situe à 5,11m plus haut que celle du voisin mitoyen le plus haut (n°13) ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de type R+2 de quatre chambres dont deux chambres par étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la création d'une extension devant abriter une nouvelle salle de bain intégrant un WC au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que le 2<sup>ème</sup> étage possède actuellement une salle de bain avec toilette intégrée aux dimensions réduites (2,30 m<sup>2</sup>), qu'elle est accessible uniquement depuis les chambres et incorporée dans l'une des chambres ;

Considérant que l'extension projetée se présente sous forme d'un volume parallélépipédique de 25,7m<sup>3</sup> et d'une hauteur de 2,72 m ;

Considérant que les 3,00 m qui donne lieu à la dérogation correspond à la profondeur du nouveau volume, qu'elle bénéficierait d'une hauteur sous plafond de 2,22 m et d'une surface utile de 7m<sup>2</sup>;

Considérant qu'elle serait implantée au-dessus de l'extension existante du 1<sup>er</sup> étage, contre le mur mitoyen au voisin n°13 et à une distance de 2,22 m de la limite mitoyenne avec le voisin n°9,

Considérant que le mur mitoyen avec le voisin n° 13 serait dès lors rehaussé sur une profondeur égale à celle du nouveau volume;

Considérant que cette salle de bain serait accessible depuis le palier de repos de l'escalier à mi-hauteur entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant qu'elle bénéficierait d'une fenêtre de 94 cm x 138 cm donnant dans la zone de cours et jardins intégrant un garde-corps ;

Considérant que sa toiture serait alignée à la corniche de la toiture principale à versant pour un raccord homogène ;

Considérant que son gabarit s'inspire de celui des bâtiments mitoyens, notamment celui du n°9 ou l'annexe à une profondeur et une hauteur réduite au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que les toitures plates existantes de part et d'autre de l'extension sont inaccessibles ;

Considérant que cette extension serait réalisée en blocs de terre cuite à maçonner, recouverts de 14 cm d'isolent et d'un enduit de ton blanc, identique à celui existant en façade arrière

Considérant que ce nouveau volume s'intègre relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien et s'harmonise aux constructions mitoyennes ;

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

Considérant que l'extension serait isolée pour un confort thermique optimal ;

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

Considérant que la salle de bain existante au 2<sup>ème</sup> étage devrait être supprimée et que c'est l'espace qui en résulte qui devrait être réaffecté à la chambre dans laquelle elle est intégrée pour un meilleur aménagement des lieux ;

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer la salle de bain existante au 2<sup>ème</sup> étage
- présenter une légende des matériaux et prévoir un cartouche sur les grands plans,
- coter et légender les documents DIN A3,

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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

## **9<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18055 – Demande de Monsieur et Madame WILMOTTE pour mettre en conformité le changement d'affectation d'un immeuble de logements en une maison unifamiliale et construire une extension en façade arrière, avenue Guillaume Keyen 26**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** **mettre en conformité le changement d'affectation d'un immeuble de logements en une maison unifamiliale et construire une extension en façade arrière.**

**ENQUETE :** du **16/12/2021** au **30/12/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur et Madame WILMOTTE, 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 arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité le changement d'affectation d'un immeuble de logements en une maison unifamiliale et construire une extension en façade arrière;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité du changement d'affectation d'un immeuble de logements en une maison unifamiliale ;
- la construction d'une extension en façade arrière ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/12/2021 au 30/12/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble trois façades de type R+2 datant de 1927 ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité d'un ensemble de modifications qu'a subit le bien au cours des années;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité le changement de l'affectation d'un immeuble de trois logements en une maison unifamiliale ;

Considérant la situation de droit du bien qui laisse entrevoir un immeuble de trois appartements dont un appartement à une chambre par niveau ;

Considérant que le demandeur (propriétaire) déclare dans la note explicative figurant dans le dossier que le bien faisait déjà l'objet d'un usage en tant que maison unifamiliale lors de son achat en 1999 ;

Considérant dès lors que le bien est actuellement repris comme étant une maison unifamiliale de quatre chambres, deux salles de bains intégrant des toilettes avec au rez-de-chaussée un séjour et une salle à manger communicante directement avec la cuisine ;

Considérant que le porche d'entrée jadis constitué d'un double escalier tel que présenté sur le plan de la situation existante de droit est actuellement constitué d'un simple escalier ;

Considérant qu'il s'agit de mettre également en conformité le garage dont la construction n'est pas conforme au permis d'urbanisme de 1929 (P.U. n°2780) ;

Considérant que le permis de 1929 prévoyait que le garage soit implanté dans l'alignement du bâtiment principal, que contrairement à cela, il a été implanté à front de rue ;

Considérant que cette implantation suggère une dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul aménagée en jardinet (Titre I, art.11), et du règlement communal sur les Bâtisses (art.3) en ce que le garage empiète sur la zone de recul ;

Considérant toutefois que le garage semble avoir été construit tel quel, qu'au vu des images orthophotoplans de Brugis cette situation daterait de bien avant 1962 ;

Considérant que ce garage n'a jamais fait l'objet d'une quelconque plainte et qu'il s'intègre relativement bien dans son contexte environnant ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme matière zone de recul aménagée en jardinet (art.11, Titre I) et en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi (art.3) du règlement communal sur les bâtisses sont acceptables ;

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, § 3<sup>eme</sup> du CoBAT ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du changement des châssis et de l'enduit des façades ;

Considérant que les châssis d'origine en bois de ton blanc seraient remplacés par des châssis de type double et simple ouvrant en PVC structuré de ton vert foncé possédant des croisillons horizontaux ;

Considérant que les nouveaux châssis s'intègrent relativement bien au contexte environnant ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine a été également remplacée par une porte simple essentiellement vitrée en PVC de couleur vert foncé ;

Considérant que la finition de brique au niveau de la partie supérieure du bâtiment a été remplacée par un crépi de ton blanc, que les linteaux des fenêtres du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ont été crépis d'un enduit de ton blanc identique à celui de la partie supérieure de bâtiment ;

Considérant que la demande porte enfin sur la construction d'une extension sur le garage existant en façade arrière ;

Considérant que l'extension projetée se situe au rez-de-chaussée, dans le prolongement de la cuisine et du coin à manger existant ;



Considérant qu'elle serait affectée en salle à manger afin d'offrir un espace de vie adapté aux besoins de la famille ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (Titre I, art. 4) et toiture - hauteur (Titre I, art.6) en ce que l'extension projetée est plus profonde que le voisin mitoyen (n°24) de 1,55 m ;

Considérant que les 1,55 m qui donnent lieu à la dérogation permettent à l'extension de s'aligner à la profondeur du garage dans un souci d'harmonie de la façade ;

Considérant qu'il s'agit d'une extension à toiture plate d'une superficie de 16,35 m<sup>2</sup>, qu'elle aurait une profondeur de 2,76 m et une largeur équivalente à celle du bâtiment soit 6,34 m ;

Considérant que l'extension reste néanmoins plus basse que l'extension du voisin mitoyen ;

Considérant qu'elle serait principalement verrée (les 2/3 de sa hauteur seraient vitrés avec des panneaux au niveau de l'allège.) afin d'apporter un maximum de lumière,

Considérant qu'un lanterneau serait installé sur la toiture afin de mieux éclairer la cuisine ;

Considérant que sa structure de même que ces châssis seront en aluminium de ton noir,

Considérant qu'il serait toutefois préférable d'opter pour des matériaux, une teinte et une division des châssis qui s'accordent mieux à l'expression architecturale du bâtiment existant ;

Considérant que les demandeurs ont mentionné pendant la commission de concertation le souhait de supprimer les impostes et les montants des châssis pour plus de légèreté et d'harmonie ;

Considérant que la commission est favorable à cette modification ;

Considérant que les châssis de l'extension doivent être alignés à ceux du bâtiment existant pour plus de concordance, qu'il serait également préférable d'aligner la toiture de l'extension au plancher du 1<sup>er</sup> étage pour une raison de confort intérieur ;

Considérant que le projet prévoit une planche de rive en aluminium de couleur noire, qu'une planche de rive de teinte claire nous semble plus représentative ;

Considérant que la partie supérieure avant du garage serait une toiture plate inaccessible ;

Considérant qu'un escalier à quart tournant serait créé afin de permettre l'accès au jardin depuis l'extension ;

Considérant que le mur mitoyen serait rehaussé à la hauteur de l'extension sur une longueur de 1,99 m dont 65 cm de plus par rapport au plan de la façade de l'extension afin de limiter les vis-à-vis et les vues chez le voisin ;

Considérant que la mise en place de cette extension de 65 cm du mur mitoyen reste facultative ;

Considérant dès lors que l'extension envisagée ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'elle s'intègre relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien compte tenu des modifications à apporter ;

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

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

Considérant que l'ensemble des modifications s'intègrent relativement bien à l'architecture du bien ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir pour l'extension une allège en maçonnerie enduite d'un crépi de couleur blanche et une planche de rive de couleur blanche,
- supprimer les montants et les impostes de l'extension,

- aligner les châssis de l'extension aux châssis existants et représenter de sens d'ouverture,
- revoir la nomenclature des plans et spécifier dans la légende le matériau de l'escalier à quart tournant,

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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

## 10<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 18056 – Demande de Madame D'AOUT pour modifier la façade avant (revêtement, châssis, porte) sis Rue des Deux Chaussées 26**

---

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

**DESCRIPTION :** modifier la façade avant (revêtement, châssis, porte)

**ENQUETE :** /

**MOTIFS :**

- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Madame D'AOUT, la demanderesse.

**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 de modifier la façade avant (revêtement, châssis, porte) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le remplacement du cimentage par un revêtement en brique rouge à joints noirs
- le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en PVC par des éléments en aluminium

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<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;

Considérant qu'aucune isolation n'est prévue en façade avant ; qu'ainsi le nouveau revêtement n'empiète pas sur le domaine public ;

Considérant qu'en sus du revêtement en briquettes de couleur rouge, il est prévu la réalisation d'un soubassement en pierre bleue ;  
Considérant que les nouveaux châssis bénéficieront également de seuils en pierre bleue ;  
Considérant que le choix d'un joint de couleur noire risque d'assombrir la façade ; que la commission invite la demanderesse à prévoir des joints fins ou d'une couleur plus traditionnelle (couleur sable par exemple) ;  
Considérant que les baies de l'étage présentent une courbure en partie supérieure en situation de droit ; que cette courbure n'est plus présente en situation projetée ;  
Considérant que les maisons unifamiliales de la même rangée présentent ces deux typologies de baies (courbe ou droite) et de revêtement (enduit et briquettes); que ces éléments de la façade projetée ne causent pas de préjudice à l'esthétique du cadre urbain environnant ;  
Considérant que les châssis existants en bois de l'étage présentent une petite imposte vitrée courbe en partie supérieure ; que les nouveaux châssis en aluminium de couleur gris – noir sont à double ouvrant et sans imposte ;  
Considérant que ces châssis s'intègrent relativement discrètement dans la nouvelle façade ;  
Considérant que la porte d'entrée d'origine est en bois plein, avec une imposte vitrée en partie supérieure ;  
Considérant que la porte d'entrée projetée présente une imposte vitrée en partie supérieure ; qu'elle est divisée en trois parties dont les deux supérieures sont vitrées, tandis que la partie inférieure est un panneau plein ;  
Considérant que la commission de concertation regrette que le choix de la demanderesse soit une porte vitrée en aluminium plutôt qu'une porte en bois traditionnelle ; que cependant la porte projetée s'intègre relativement discrètement dans le cadre urbain environnant et qu'elle est acceptable vu la modification totale de la façade ;  
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 URBAN-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré.

-----