



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

10/03/2022

Présents/Aanwezig :

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

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement

1^{er} OBJET

Dossier 18104 – Demande de Monsieur Lo Presti pour rénover la totalité de toiture de la maison avec une isolation par l'extérieur de 12cm d'épaisseur, avenue Charles Schaller 36

-
- ZONE :** au PRAS : zones d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS : le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 42 ILOT COMPRIS ENTRE LA CHAUSSE DE WAVRE, LES AVENUES HUGO VAN DER GOES ET CA. SCHALLER ET LA LIMITE FORET DE SOIGNES », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 10/03/1987.
- DESCRIPTION :** rénover la totalité de toiture de la maison avec une isolation par l'extérieur de 12cm d'épaisseur,
- ENQUETE :** du **10/02/2022** au **24/02/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à la prescription II, c) du plan particulier d'affectation du sol n° 42 (Gabarits)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- AUDITION :** /

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 et que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 42 ILOT COMPRIS ENTRE LA CHAUSSE DE WAVRE, LES AVENUES

HUGO VAN DER GOES ET CA. SCHALLER ET LA LIMITE FORET DE SOIGNES », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 10/03/1987 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover la toiture d'une maison 3 façades en l'isolant par l'extérieur;
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rénovation de la totalité de toiture de la maison avec une isolation par l'extérieur de 12cm d'épaisseur ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/02/2022 au 24/02/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'article 6 (toiture-hauteur) du Titre I règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture projetée (isolation de type sarking) dépasse de 12cm le seul voisin mitoyen ;

Considérant que le dépassement est minime ; qu'il ne porte pas atteinte aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que les nouvelles tuiles (koramic pottelberg 993 oranges) sont de tailles et coloris semblables aux tuiles actuelles ;

Considérant également que ce dépassement n'est pas non plus de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que, dans un même ordre d'idées, la demande déroge aux prescriptions du PPAS n°42 (art.II c) gabarits) en ce que la hauteur du bien est portée à 9,80 m alors que la hauteur maximale pour 3 niveaux est fixée à 9m audit PPAS ;

Considérant dès lors que le bien atteignait déjà en situation légale une hauteur de 9,68 m ; que la dérogation est minime et dès lors acceptable ;

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, la dérogation aux prescriptions du Titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) et la dérogation à la prescription II c) (gabarits) du PPAS n°42 sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

2^{ème} OBJET

Dossier 18110 – Demande de Madame NANNAN pour transformer une maison unifamiliale, construire une extension en façade arrière au rez-de-chaussée et au R+1, construction d'un chien assis sur le versant arrière, isoler la toiture par l'extérieur, Avenue du Kouter 10

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
DESCRIPTION :	transformer une maison unifamiliale, construire une extension en façade arrière au rez-de-chaussée et au R+1, construction d'un chien assis sur le versant arrière, isoler la toiture par l'extérieur
ENQUETE :	du 10/02/2022 au 24/02/2022 , aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	- dérogation aux art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

AUDITION : Madame NANNAN, la demanderesse, Madame VOLKAER, 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 transformer une maison unifamiliale de la fin des années 30, construire une extension en façade arrière au rez-de-chaussée et au R+1, créer un chien assis sur le versant arrière et isoler la toiture par l'extérieur ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'extension de la maison en façade arrière, au rez-de-chaussée et premier étage ;
- la réalisation d'ouvertures dans les murs porteurs au rez-de-chaussée avec réaménagement des pièces de vie au rez ;
- l'aménagement de deux chambres et d'une salle de bain au premier étage ;
- l'aménagement d'une chambre, d'un bureau et d'une salle de bain au deuxième étage ;
- l'agrandissement de la lucarne arrière au deuxième étage avec rehausse de la façade ;
- l'isolation de la toiture principale par un sarking ;
- la modification de la façade avant par la création d'un porche d'entrée avec la porte en retrait ;
- le changement des châssis et de la porte de garage pour de nouveaux en bois peints en noir ;
- la restauration de la corniche et de la lucarne et le changement des tuiles par de nouvelles de teinte anthracite ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/02/2022 au 24/02/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande vise à réaménager totalement la maison en ramenant les pièces de vie du premier étage au niveau du jardin, en descendant les chambres d'un niveau et en créant une chambre supplémentaire ainsi qu'un bureau et une seconde salle de bain au deuxième niveau, tout ceci en améliorant les performances énergétiques du bien ;

Considérant qu'une percée verticale est également créée dans l'annexe entre le rez-de-chaussée et le premier niveau afin de bénéficier d'une double hauteur ponctuelle et d'amener ainsi plus de lumière dans la cage d'escalier de la maison ;

Considérant que la situation légale de la maison se présente sans les extensions arrières existantes au rez et au premier étage ; que celles-ci sont néanmoins existantes sur les orthoplans depuis les années 70 ;

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 prévue au rez dépasse de 1m en profondeur le profil du voisin mitoyen le plus profond à cet endroit et dépasse en hauteur d'environ 1,10m le profil du voisin mitoyen le plus haut ;

Considérant que cette dérogation au niveau du rez-de-chaussée est de faible importance et que par conséquent celle-ci n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'elle est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension nouvelle prévue au premier étage dépasse d'environ 1,30m en profondeur le profil du voisin mitoyen le plus profond à cet endroit au niveau du premier niveau et dépasse en hauteur d'environ 1,60m le profil du voisin mitoyen le plus haut ;

Considérant que cette dérogation est de faible importance et que par conséquent celle-ci n'est pas non plus de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'elle est également acceptable ;

Considérant de surcroît que ces dérogations ne nécessitent qu'une faible rehausse des mitoyens des deux côtés au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'à cet égard, en zone d'habitation à prédominance résidentielle, la prescription particulière 1.5 du PRAS précise que les actes et travaux relatifs au logement peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots (prescription 0.6 du PRAS), sous réserve du respect de certaines conditions ;

Considérant qu'en l'espèce, ces conditions sont respectées étant donné que l'extension, s'inscrivant en intérieur d'îlot sur environ 1m de profondeur a notamment pour objectif d'améliorer l'habitabilité du logement existant et d'en assurer la continuité ; que le projet a fait l'objet de mesures particulières de publicité et que l'extension projetée prévoit en outre un enduit blanc sur isolant comme parement et des châssis en aluminium de ton noir, ces matériaux présentant de bonnes qualités esthétiques ;

Considérant qu'ainsi, les caractéristiques urbanistiques de la construction projetée s'accordent avec celles du cadre urbain environnant, compte tenu de l'absence d'impact significatif en matière d'ensoleillement, de la présence de murs mitoyens relativement élevés et de la préservation d'un jardin ;

Considérant néanmoins que la démolition de l'annexe en fonds de parcelle permettrait la préservation d'un jardin de dimensions correctes, eu égard à la fois au respect de l'intérieur d'îlot et au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande déroge également 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'agrandissement de la lucarne arrière constitue en réalité une rehausse de façade arrière au second niveau ; que celle-ci dépasse d'environ 75 cm en profondeur le profil du voisin mitoyen le plus profond à cet endroit et d'environ 1,75m en hauteur le profil du voisin mitoyen le plus haut à ce niveau ;

Considérant que cette intervention permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire sous toiture avec création d'une salle de bain supplémentaire et d'un espace bureau à l'avant;

Considérant que les matériaux restent identiques à ceux prévus pour les deux niveaux inférieurs ;

Considérant néanmoins que la hauteur de cette rehausse permettant d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,80m dans la nouvelle chambre semble excessive ; qu'il conviendrait de réduire celle-ci à une hauteur de 2,50m sous plafond ;

Considérant en conséquence que l'impact de la rehausse en façade arrière en sera ainsi réduit ;

Considérant que l'orientation arrière de la parcelle est au sud-ouest ; que, moyennant l'adaptation précitée, cette rehausse de façade arrière pourra correctement s'intégrer dans le 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 pour tous les niveaux, moyennant l'abaissement du dernier niveau ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie nette éclairante (Titre II, article 10) en ce que la superficie nette éclairante de la chambre 1 en façade avant au premier étage n'est pas suffisante (1,60m² de SNE pour 14m² de superficie alors qu'elle devrait atteindre 2,8m²) ;

Considérant que cette situation était déjà prévue en situation de droit pour cette pièce qui se trouvait être alors le séjour de l'habitation ; qu'à fortiori pour une chambre, la dérogation est acceptable et qu'il est difficile de modifier la baie en façade avant ;

Considérant les modifications apportées en façade avant, à savoir notamment la création d'un porche d'entrée avec recul de la porte de la maison de 83cm s'intègrent discrètement aux

caractéristiques architecturales du bien et marque son caractère années 30 ; qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant que les autres modifications, à savoir les châssis, corniche, lucarne et portes en bois peint en noir avec tuiles anthracite renforcent son identité et sont acceptables ;

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

Avis favorable unanime aux conditions suivantes :

- démolir l'annexe en fonds de parcelle et replanter la zone correspondante ;
- abaisser la rehausse en façade arrière de 30 cm ;
- dessiner les caves en situation projetée et corriger l'annexe 1 (seulement garage vélos) ;

Vu l'avis unanime favorable 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), de toiture-hauteur (titre I, art. 6) et de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

3^{ème} OBJET

Dossier 17827 – Demande de Madame DEMAIN pour changer l'affectation d'un appartement de logement en cabinet de kinésithérapie, avenue Pierre Devis 18

ZONE : au PRAS : zone de forte mixité

DESCRIPTION : **changer l'affectation d'un appartement de logement en cabinet de kinésithérapie**

ENQUETE : du **10/02/2022** au **24/02/2022**, 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)

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

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

Considérant qu'il s'agit de changer l'affectation d'un appartement de logement en équipement d'intérêt collectif (cabinet de kinésithérapie) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/02/2022 au 24/02/2022 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 modification totale ou partielle d'un logement en zone de forte mixité, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant que la superficie de logement supprimée est de 61 m² ; que le bâtiment comprend un rez-de-chaussée de 850 m² ainsi des étages de plusieurs centaines de m² affectés au logement ;

Considérant que le cabinet est le premier à être installé dans l'immeuble ; que le seuil de 15% de la superficie de plancher acceptable pour les affectations de bureaux et professions

libérales dans les immeubles de logement prévus par la prescriptions 0.12 du PRAS est respecté ;

Considérant également que le bien est situé au rez-de-chaussée ; que son accès se fait par la rue Pierre Devis, n°18 ;

Considérant que la suppression du logement et son remplacement par un cabinet médical est acceptable ;

Considérant que l'avis du SIAMU n'a pas encore été joint au dossier ; que le Collège devra attendre l'avis favorable du SIAMU avant la délivrance ;

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 après réception d'un rapport favorable du SIAMU.

4^{ème} OBJET

Dossier 17927 – Demande de Madame MULEVA pour transformer une maison unifamiliale (créer une lucarne en toiture avant, isoler par l'extérieur la toiture, réaliser une extension à l'arrière du 1^{er} étage et modifier les menuiseries) avenue des Meuniers 138

ZONE : au PRAS : zone verte, zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale (créer une lucarne en toiture avant, isoler par l'extérieur la toiture, réaliser une extension à l'arrière du 1^{er} étage et modifier les menuiseries)

ENQUETE : du 10/02/2022 au 24/02/2022, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- La crainte que le jardin d'hiver projeté à l'arrière du 1^{er} étage ait un impact sur la stabilité de la terrasse actuelle et sur la mitoyenneté ;
- La volonté de maintenir le brise-vues translucide existant au niveau de l'escalier de manière à empêcher les vues obliques vers le mitoyen ;
- Une potentielle erreur sur le relevé cadastral (le fond de jardin n'appartenant pas aux riverains).

MOTIFS : – dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

AUDITION : Madame MULEVA, la demanderesse, Madame BOUMANS, l'architecte, et Madame LEFEBVRE, la réclamante.

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

Considérant que le bien se situe en zone verte et 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 transformer une maison unifamiliale (créer une lucarne en toiture avant, isoler par l'extérieur la toiture, réaliser une extension à l'arrière du 1^{er} étage et modifier les menuiseries) ;

Considérant que la présente demande fait suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 28 octobre 2021 libellé comme suit :

« Avis défavorable sur la demande telle que présentée pour les motifs suivants :

*Considérant que le bien se situe en zone verte, 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 transformer une maison unifamiliale (isolation de la façade avant, création d'une lucarne en toiture avant, création d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage et modification des menuiseries) ;*

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation de la façade avant*
- la réalisation d'une lucarne en toiture avant*
- la création d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage*
- la réalisation d'une trémie entre le 2^{ème} étage et les combles*
- le remplacement des menuiseries*

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30/09/2021 au 14/10/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale des années 1960 ;

Considérant que la demande porte sur l'isolation par l'extérieur de la maison unifamiliale ;

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 façade avant est isolée par l'extérieur et en ce que l'implantation de la maison en est modifiée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que l'épaisseur de l'isolant est de 16 cm ;

Considérant que l'isolant sera couvert d'un enduit de ton blanc ;

Considérant que les travaux envisagés modifient en profondeur les caractéristiques architecturales des détails mis en œuvre à la construction du bien (soubassement, encadrement des fenêtres) ;

Considérant que l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ne doit pas se faire au détriment de la préservation de ces éléments distinctifs qui composent la typologie de la façade ;

Considérant qu'il convient de revoir le projet d'isolation ;

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 refusée ;

Considérant que la demande porte également sur la réalisation d'une lucarne en toiture avant et sur la création d'une trémie entre le deuxième étage et les combles ;

Considérant que la demande ne comprend aucun plan des combles ; que la coupe projetée indique toujours un « grenier » ;

Considérant néanmoins que l'architecte déclare en séance, que les combles seront aménagés en une chambre ;

Considérant qu'il est impossible pour les membres de la commission de concertation de se prononcer sur la demande sans plan d'aménagement du dernier étage ;

Considérant, en outre, que si les combles sont aménagés en une chambre, la hauteur sous plafond de la pièce serait insuffisante ;

Considérant que la demande porte également sur la création d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que l'extension vise à créer un jardin d'hiver à la place de la terrasse couverte existante en situation de fait ;

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

Considérant que cette extension est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'extension est implantée dans les volumes des profils mitoyens ;

Considérant que la demande porte enfin sur la modification des menuiseries en façade avant ;
Considérant que les châssis ont été modifiés en aluminium de teinte anthracite ;

Considérant qu'au vu du projet proposé et au manque de la complétude des plans, la commission de concertation ne peut qu'émettre un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;

Considérant, en outre, que les conditions à imposer affecteraient l'objet de la demande (l'aménagement des combles et l'isolation de la façade avant) ; qu'elles ne seraient donc pas accessoires ;

Considérant dès lors qu'elles dépasseraient le cadre de l'art.191 du CoBAT

Avis défavorable sur la demande telle que présentée » ;

Considérant que suite à cet avis défavorable de la commission de concertation et en vertu de l'article 126/1 du CoBAT, le demandeur a, à son initiative, averti le collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis ;

Considérant que les plans modificatifs indice II ont été introduits en date du 24 janvier 2021 ;

Considérant que la demande modifiée porte plus précisément sur :

- La réalisation d'une lucarne en toiture avant,
- La rehausse de la toiture,
- La réalisation d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage,
- La modification des menuiseries ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/02/2022 au 24/02/2022 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- La crainte que le jardin d'hiver projeté à l'arrière du 1^{er} étage ait un impact sur la stabilité de la terrasse actuelle et sur la mitoyenneté ;
- La volonté de maintenir le brise-vues translucide existant au niveau de l'escalier de manière à empêcher les vues obliques vers le mitoyen ;
- Une potentielle erreur sur le relevé cadastral (le fond de jardin n'appartenant pas aux riverains);

Considérant que la demande modifiée indice II a supprimé le projet d'isolation par l'extérieur de la façade avant ;

Considérant que la demande modifiée indice II porte sur la réalisation d'une lucarne en toiture avant et sur la création d'une trémie entre le deuxième étage et les combles ;

Considérant que la lucarne est réalisée en vue de la création d'une 3^{ème} chambre dans les combles ;

Considérant que cette chambre présente une superficie de 19 m² ;

Considérant que la lucarne présentera une hauteur de 2 m et une largeur inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu'elle sera en zinc de teinte naturelle ;

Considérant que les châssis de la lucarne seront en aluminium de teinte gris clair ;

Considérant que le projet modificatif indice II porte également sur la rehausse de la toiture pour permettre d'avoir une hauteur sous plafond suffisante dans la 3^{ème} chambre ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la rehausse entraîne un dépassement du mitoyen de droite le plus haut ;

Considérant que la rehausse de la toiture est de 17 cm ; que le dépassement est minime ; qu'il permet d'avoir une hauteur sous plafond de 2,30 m dans la 3^{ème} chambre ;

Considérant par conséquent que cette dérogation 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-hauteur (titre I, art. 6) est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la création d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que l'extension vise à créer un jardin d'hiver à la place de la terrasse couverte existante en situation de fait ;

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

Considérant que cette extension est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'extension est implantée dans les volumes des profils mitoyens ; qu'aucune vue n'est dès lors engendrée vers les mitoyens ;

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

Considérant que les châssis ont été modifiés en aluminium de ton blanc ; que la porte de garage et la porte d'entrée seront également en aluminium de teinte blanche ;

Considérant que les modifications s'intègrent relativement bien aux qualités résidentielles du voisinage.

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est octroyée.

5^{ème} OBJET

Dossier 17955S – Demande de Monsieur et Madame HURKENS-DUPREZ pour créer deux lucarnes et remplacer les châssis d'une maison unifamiliale, avenue du Gardon 37

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
au PPAS : le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « PPAS N° 12 QUARTIER DE BEAULIEU », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Abrog Tot » en date du 20/09/2001.
- DESCRIPTION :** **créer deux lucarnes et remplacer les châssis d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du 11/02/2022 au 25/02/2022, 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 HURKENS-DUPREZ, les demandeurs

Dossier géré par la Région (saisine)

6^{ème} OBJET

Dossier 18058 – Demande de Madame de CROMBRUGGHE de LOORINGHE pour agrandir, transformer et mettre en conformité diverses transformations dans un

immeuble mixte (deux logements et bureaux) à l'avant et dans une maison unifamiliale à l'arrière, chaussée de Wavre 1598

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
 avec point de variation de mixité
 le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **agrandir, transformer et mettre en conformité diverses transformations dans un immeuble mixte (deux logements et bureaux) à l'avant et dans une maison unifamiliale à l'arrière**
- ENQUETE :** du **10/02/2022** au **24/02/2022**, 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- AUDITION :** Monsieur DE BONHOME, l'architecte.

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

Considérant qu'au vu du projet proposé et au manque de la complétude et de la cohérence des plans, la commission de concertation n'est pas en mesure de pouvoir se prononcer sur la demande telle que présentée ;

Considérant, en outre, que la situation de droit présentée dans le dossier (PU 16598) est inexacte ; qu'en effet, le début de travaux de ce permis n'a jamais été notifié au service d'urbanisme ; que ce permis est donc considéré comme caduque ;

Considérant que le dossier électronique n'a pas été déposé sur la plateforme Share de la Région en vue de l'enquête publique ;

Considérant, qu'au vu des motifs évoqués ci-dessus, la commission ne peut émettre qu'un avis défavorable ;

Avis défavorable

7^{ème} OBJET

Dossier 17959S – Demande de Monsieur et Madame LELEUX-VALENTIN pour démolir une véranda, construire une extension et une terrasse, isoler les façades et changer les châssis d'une maison unifamiliale sise rue de la Vignette 56

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

DESCRIPTION : démolir une véranda et construire une extension et une terrasse, isoler les façades et changer les châssis d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 10/02/2022 au 24/02/2022. aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : – dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur et Madame LELEUX-VALENTIN, les demandeurs, Madame DENYS, l'architecte.

Dossier géré par la Région (saisine)

8^{ème} OBJET

Dossier 18072 – Demande de la S.R.L. ROCHIMCO pour rénover une maison de commerce (séparer l'unité commerciale au rez-de-chaussée de l'unité de logement et créer deux lucarnes en toiture), rue Valduc 334

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rénover une maison de commerce (séparer l'unité commerciale au rez-de-chaussée de l'unité de logement et créer deux lucarnes en toiture)

ENQUETE : /

MOTIF : – application de l'art. 207 §3 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur WAUTHIER, le demandeur, Monsieur LANGE, 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 rénover une maison de commerce (séparer l'unité commerciale au rez-de-chaussée de l'unité de logement et créer deux lucarnes en toiture) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une entrée distincte pour le logement,
- la modification de la toiture et la création de deux lucarnes,
- la modification de l'enduit de façade et des menuiseries ;

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 du CoBAT ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble d'angle de type sous-sol + R+2 + les combles faisant partie d'un ensemble datant de 1922 ;

Considérant qu'il s'agit de séparer l'unité commerciale au rez-de-chaussée de l'unité de logement en créant une seconde entrée ;

Considérant que celle-ci serait créée en fond de parcelle côté rue du Valduc afin de servir d'accès privatif au logement ; qu'un hall d'entrée intégrant un local vélo d'une superficie de 6,53 m² et une toilette serait aménagé ;

Considérant toutefois qu'il a lieu de créer un sas au niveau de cette toilette du rez-de-chaussée pour un bon aménagement de l'espace ;

Considérant que l'entrée existante pour le commerce serait maintenue ; que toutefois, les m² perdus par le commerce dû à l'aménagement de la nouvelle entrée seraient compensés dans les caves qui seraient dédiées uniquement à l'usage du commerce ;

Considérant l'amélioration des conditions d'accès au logement ; que la création d'une entrée distincte et d'un espace commun valorise le bâtiment et ces espaces de vies ;

Considérant que les modifications intérieures effectuées favorisent la création des espaces continus confortables et lumineux ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement des combles en une chambre de 19,57 m² via la modification de la toiture et la création de deux lucarnes dont l'une à toiture avant côté rue Joseph Delhaye et l'autre en toiture arrière ;

Considérant que le bien dispose déjà de deux chambres aux surfaces suffisantes de 13,69 m² et 11,72 m² intégrant chacune une salle de douche en situation projetée ;

Considérant que les lucarnes projetées sont conformes au règlement régional d'urbanisme ; que le profil de la toiture serait modifié afin que les combles puissent bénéficier d'une hauteur sous-plafond suffisante ;

Considérant que la longueur du faîte de la toiture serait presque doublée ce qui engendrerait une modification substantielle de cette toiture qui reste encore aujourd'hui un élément fort représentatif de cet immeuble ;

Considérant également qu'aucune maison de la rue Joseph Delhaye (faisant partie de l'ensemble) ne dispose d'une lucarne à l'avant ; que l'impact visuel de cette lucarne avant est peu harmonieux au vu des qualités architecturales du bien ainsi que de celles de son environnement immédiat (ensemble formé par la rue) ;

Considérant que ce projet de modification de la toiture y compris la lucarne sur l'avant du bien ne s'intègre dès lors pas harmonieusement au contexte bâti existant ; qu'il ne correspond pas à un bon aménagement des lieux à cet égard ;

Considérant toutefois qu'une petite lucarne en façade arrière pourrait être acceptable si son implantation n'implique pas une trop grande modification de la toiture existante ;

Considérant que la demande porte également sur la modification des façades à rue et des menuiseries ;

Considérant que l'enduit de façade actuellement de couleur jaune serait remplacé par un enduit de ton blanc ; que l'élément en tôle ondulée visible au niveau du rez-de-chaussée serait supprimé ;

Considérant que les châssis en bois d'origine de type triple vantaux avec imposte et croisillons à partir du 1^{er} étage seraient remplacés par des châssis en PVC de type triple vantaux ;

Considérant que les modifications de la façade ne s'intègrent que peu discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ainsi qu'à celles de l'ensemble formé par la rue ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois aux divisions identiques à ceux existants et homogénéiser la couleur ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée serait en bois de teinte brune ; que la corniche en bois serait peinte en gris anthracite ;

Vu l'avis du SIAMU référencé T.2022.0005/1 du 15 février 2022 ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- ne pas modifier le volume de la toiture (le faîte) sauf éventuellement pour une plus petite lucarne en façade arrière

- prévoir des châssis en bois aux divisions identiques à ceux existants et homogénéiser la couleur;
- prévoir un sas au niveau des toilettes du rez-de-chaussée,
- corriger la légende (matériaux et couleurs des portes d'entrées),
- supprimer le panneau publicitaire présent en élévation, il devrait faire l'objet d'un permis distinct à durée limitée

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

9^{ème} OBJET

Dossier 18076 – Demande de Monsieur et Madame KOCH - OTT pour rénover la toiture, créer deux lucarnes et isoler la façade avant d'une maison unifamiliale, avenue Benjamin Jansen 12.

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	rénover la toiture, créer deux lucarnes et isoler la façade avant d'une maison unifamiliale
ENQUETE :	du 10/02/2022 au 24/02/2022 , aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	– dérogations aux art.3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
AUDITION :	Monsieur et Madame KOCH - OTT, les demandeurs, Madame VAN LIERDE, 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 rénover la toiture, créer deux lucarnes et isoler la façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rénovation de la toiture et la création de deux lucarnes,
- l'isolation de la façade avant,
- la mise en conformité des menuiseries ,
- l'aménagement de la zone de recul,
- le remplacement de l'appentis en façade arrière ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/02/2022 au 24/02/2022 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 sous-sol + R+1+ combles, datant de 1932 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover la toiture, créer deux lucarnes dont l'une en toiture avant et l'autre en toiture arrière en vue d'aménager les combles en une chambre de 17,4 m² attenante à une salle de bain de 10,7 m² ;

Considérant que le faite de la toiture serait rehaussé de 18 cm afin de s'aligner à celle de la maison voisine mitoyenne n°14 ;

Considérant qu'une petite lucarne de 2,12 m de largeur et 1,18 m de hauteur serait implantée sur le versant avant de la toiture ; qu'une seconde lucarne plus grande de 2,94 m de largeur et 1,85 m de hauteur serait implantée en toiture arrière ;

Considérant que l'habitabilité des combles est assurée notamment par la création de ces lucarnes présentant une bonne intégration en toiture de l'immeuble, ainsi que par l'ajout de fenêtres de toiture ;

Considérant l'apport d'un nouvel espace habitable portant à trois le nombre de chambres du bien ;

Considérant que ces lucarnes seraient recouvertes d'un bardage en panneaux de fibrociment blanc avec des châssis en PVC de teinte blanche ;

Considérant que ces lucarnes sont conformes au règlement régional d'urbanisme et qu'elles s'intègrent relativement bien au tissu environnant ;

Considérant que la demande porte aussi sur l'isolation de la façade avant et de son revêtement d'un enduit de couleur blanc cassé ;

Considérant que cette isolation engendre une dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (Titre I, art.3) en ce que cette façade serait située 15 cm en avant par rapport à celles des maisons mitoyennes voisines ;

Considérant que la mise en place d'un enduit sur isolant viendrait non seulement rompre l'alignement et l'harmonie des façades, mais appauvrirait également cette façade de ces éléments caractéristiques ;

Considérant toutefois l'existence d'une zone de recul, qu'il existe dans l'environnement immédiat du bien, des habitations ayant déjà subi de pareilles modifications ;

Considérant également que certains éléments de décoration de la façade tels que les encadrements des baies devraient être reconstitués en ce qu'ils donnent un certain cachet au bien et participent de manière significative à l'harmonie des habitations de la rangée concernée ;

Considérant par conséquent que la dérogation à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (Titre I, art. 3) est acceptable moyennant quelques adaptations ;

Considérant qu'il s'agit également de mettre en conformité la modification des châssis ; que ceux-ci probablement en bois ont été remplacés par des châssis en PVC de couleur blanche et les divisions modifiées ;

Considérant que la modification du matériau est acceptable, qu'il serait toutefois nécessaire de revenir à une division des châssis se rapprochant de celle de la situation existante de droit ;

Considérant dès lors que les châssis double vantaux du rez-de-chaussée et du 1er étage devraient être remplacés par un châssis triple vantaux avec imposte lors du prochain changement ;

Considérant que le soubassement existant en pierre de taille serait remplacé par un soubassement d'une hauteur de 50 cm en pierre bleue ; qu'il serait toutefois préférable pour des raisons d'harmonie de maintenir la hauteur du soubassement existant ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement de la zone de recul, que celle-ci déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art. 11) en ce qu'elle serait entièrement imperméabilisée au lieu d'être aménagée en jardinet ;

Considérant qu'une zone plantée de pleine terre devrait être aménagée dans cet espace ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) est acceptable moyennant des modifications ;

Considérant que la demande porte enfin sur la création d'un appentis au niveau sous-sol ;

Considérant que cette structure déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et hauteur (Titre I, art. 4 & 6) en ce qu'elle dépasserait de 1,8 m les voisins mitoyens et qu'il serait par conséquent plus haut que ces derniers sur cette profondeur ;

Considérant que cette terrasse couverte d'une profondeur de 1,8 m serait accessible depuis l'une des caves et servirait d'espace tampon entre l'intérieur et l'extérieur (la maison et le jardin) ;

Considérant qu'elle dispose d'une toiture en pente avec une hauteur sous corniche de 2,10 m ; que des murs d'une hauteur de 1,81 m seraient prévus de part et d'autre de chaque limite mitoyenne afin de limiter les vues obliques et les nuisances dans l'intérieur d'îlot ;

Considérant l'absence de modification des murs mitoyens ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et hauteur (Titre I, art. 5 & 6) sont acceptables ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- reconstituer les encadrements en briquettes autour des baies,
- prévoir au rez-de-chaussée et au 1er étage des châssis triple vantaux avec imposte en remplacement des châssis doubles vantaux existants,
- aménager une zone plantée de pleine terre dans la zone de recul,
- prévoir un soubassement avec une hauteur identique à celui existant,
- préciser la légende ;

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 d'implantation de la construction - mitoyenneté (Titre I, art.3) et d'aménagement de la zone de recul en jardinet (titre I, art. 11), de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence

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

10^{ème} OBJET

Dossier 17957S – Demande de M. Tràn pour construire extension à l'arrière de l'habitation. sis Chaussée de Wavre 1614

ZONE : au PRAS : zone mixte, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant

DESCRIPTION : **construire une extension à l'arrière de l'habitation.**

ENQUETE : du **17/02/2022** au **03/03/2022**, 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)
- dérogation aux art.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur et éléments techniques) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur NGUYEN, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire extension à l'arrière de l'habitation. ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- mettre en conformité le changement de la destination du commerce du rez en logement et la façade avant
- démolir et reconstruire l'extension du rez-de-chaussée
- construire une extension au premier étage

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17/02/2022 au 03/03/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le commerce du rez-de-chaussée a été supprimé ; que l'ensemble du bâtiment est destiné à un logement unifamilial ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée, d'une typologie liée à une activité commerciale (vitrines), ne sont pas modifiés ;

Considérant que le bien est situé en liseré de noyau commercial ; que tous les bâtiments du liseré présentent un commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la suppression de la surface commerciale du bâtiment est de nature à affecter négativement l'animation, la diversité et l'attractivité de la zone commerciale prévue par le PRAS dans le bas de la chaussée de Wavre ;

Considérant dès lors que la suppression totale de la surface commerciale du rez-de-chaussée n'est pas acceptable ;

Considérant que, si le rez-de-chaussée peut être partiellement affecté au logement, il convient d'en garder une partie affectée au commerce ; que cette partie devra présenter une surface suffisante que pour attirer divers types de commerces ou d'activité professionnelle ;

Considérant que les châssis en bois de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC ; que le soubassement en pierre bleue a été peint en brun clair ;

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 formes et divisions des châssis ont été maintenues ; que la porte est une porte vitrée en bois, avec imposte en partie supérieure ;

Considérant que la mise en peinture du soubassement en pierre bleue diminue les qualités architecturales du bien ; que cela n'est pas acceptable et qu'il convient de supprimer la peinture afin de revenir au matériau noble d'origine ;

Considérant que, s'agissant d'un bien repris à l'inventaire, en liseré de noyau commercial et de surcroît contigu à une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, il convient d'apporter un soin particulier aux éléments de façade ; qu'en ce sens l'utilisation de simple PVC blanc pour les menuiseries n'est pas adapté ;

Considérant que le plan intitulé « plan de toiture existant » dans le plan 1/2 représente en réalité le plan de toiture projeté ; qu'il convient de corriger cet élément ;

Considérant que les élévations avant présentent une légende incomplète, certains éléments n'étant pas du tout définis alors que d'autres ne le sont que partiellement (« couleur claire » pour la brique de façade, sans en indiquer la couleur) ;

Considérant qu'il convient de fournir, pour chaque élévation, une légende complète de tous les éléments de façade (matériau, couleur, tonalité) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'extension projetée, au rez-de-chaussée et au premier étage, s'étend sur plus des trois quart de la profondeur de la parcelle ;

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

Considérant que la parcelle mitoyenne de gauche est intégralement bâtie, au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage ;

Considérant que c'est sur toute la profondeur de la parcelle (19,85 m) qu'est prévue la construction d'une extension, sur presque 3m de large ;

Considérant que, le bien comportant un logement unifamilial, il convient de conserver un espace extérieur d'une superficie ad hoc de nature à augmenter les qualités résidentielles du bien ;

Considérant que la cour envisagée par le projet n'est que de 10 m², ce qui est insuffisant au regard de la capacité de la maison (300 m², 5 chambres) ;

Considérant que les extensions à l'arrière du rez-de-chaussée et du premier étage, dévolues au logement, sont trop importantes ; qu'elles empêchent la création d'un espace extérieur d'une superficie suffisante, relativement au nombre de chambres du logement ;

Considérant que, vu le caractère encaissé de la zone de cours et jardin (hauts murs mitoyens des trois côtés), la réalisation d'un jardin engazonné ne paraît pas possible ;

Considérant cependant qu'il peut être prévu une cour avec un revêtement perméable et des plates-bandes de terre permettant la plantation d'arbustes ;

Considérant également qu'une terrasse sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée pourrait être acceptable, selon la répartition entre la fonction commerciale et la fonction logement au sein de la parcelle ;

Considérant cependant que le projet, tel que présenté, n'est pas admissible ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que les fenêtres de toit de l'extension du premier étage ainsi que le profil de toiture dépassent le profil de la construction mitoyenne la plus haute ;

Considérant que ce dépassement ne concerne que les fenêtres ainsi le profil de toiture (pour quelques centimètres) ; qu'il est relativement minime et acceptable ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ; que cependant le projet dans sa globalité ne reste pas admissible ;

Considérant également que plusieurs éléments demandés par l'administration communale dans son accusé incomplet du 03/08/2021 n'ont pas été fournis par le demandeur ; que ces lacunes portent préjudice à la bonne compréhension du projet ;

Considérant dès lors que la commission ne peut qu'émettre un avis défavorable sur le projet tel que présenté ;

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 de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ne sont pas octroyées et le permis d'urbanisme doit être refusé.

11^{ème} OBJET

Dossier 17825 – Demande de Monsieur et Madame NOIRET-BIEVEZ pour mettre en conformité une maison unifamiliale mitoyenne, rue du Villageois 11

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

DESCRIPTION : mettre en conformité une maison unifamiliale mitoyenne

ENQUETE : /

MOTIF :

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien 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 NOIRET-BIEVEZ, les demandeurs, Madame GONELLA, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale mitoyenne ;

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

- l'extension au rez-de-chaussée,
- l'aménagement des combles,
- la modification du revêtement de façade et des châssis ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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 et pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 3 du CoBAT ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de type sous-sol + R+1 + les combles datant des années 20 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'extension reliant le gabarit principal de l'habitation à celui de l'extension existante (ancienne laverie) ayant fait l'objet du permis d'urbanisme n°1467 ;

Considérant que cet espace a été raccordé à l'extension existante (P.U. n° 1467) via la démolition du mur existant pour créer un seul et même espace de 26,20 m² abritant une cuisine et une salle à manger ;

Considérant que cet espace, jadis ouvert serait couvert d'une toiture à une pente intégrant deux lanterneaux et se rejoignant avec celle de l'extension existante en une noue ;

Considérant que ces transformations intérieures permettent de créer des espaces ouverts, confortables et lumineux ;
Considérant qu'une terrasse non couverte de 2,77 m de profondeur située 75 cm plus haut du niveau du jardin serait créée afin d'assurer la transition entre l'intérieur et l'extérieur (maison et jardin) ;
Considérant que la longueur totale de l'immeuble reste inférieure au 2/3 de celle du terrain ;
Considérant que les nuisances en intérieur d'îlot et du voisinage sont limitées par les murs mitoyens qui ont une hauteur de 1,9 m par rapport au plancher de la terrasse ;
Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'aménagement des combles en deux chambres 2 et 3 respectivement de 12,5 m² et 12,1 m² ;
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 ces chambres (2 et 3) bénéficient d'une hauteur sous plafond de 2,26 m au lieu de 2,30 m et en matière d'éclairage naturel (Titre II, art. 10) en ce que la chambre 3 présente un déficit en éclairage naturel de 0,3 m² ;
Considérant que la commune ne dispose pas de documents relatifs à la situation existante de droit du gabarit principal de l'immeuble ;
Considérant que ces chambres témoignent d'une situation préexistante ; que la chambre 2 bénéficie également d'une mezzanine en plus de sa surface habitable ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) ne peuvent être qu'acceptables ;
Considérant que les modifications apportées ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant qu'il s'agit de mettre également en conformité la modification de la couleur du revêtement de la façade avant et des menuiseries ;
Considérant que la façade jadis de couleur brune (cf. *Google street View - 2009*) a été peinte de couleur gris clair ; que les éléments de décoration présents ont toutefois été maintenus ;
Considérant que les châssis probablement jadis en bois, ont été remplacés par des châssis en aluminium de couleur gris anthracite ;
Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement au bien et dans le tissu environnant à l'exception de la porte d'entrée ;
Considérant que cette porte ne s'inscrit guère dans le style architectural du bien, qu'il serait préférable de prévoir une porte de préférence en bois avec moulures et imposte vitrée ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir une porte d'entrée en bois avec des moulures et une imposte vitrée ;

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 de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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