



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

21/04/2022

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Madame C. BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS
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 E. LEONARD, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Madame M. CORE, membre BDU-DMS

1^{er} OBJET

Dossier 17879 – Demande d’ATENOR SA pour rénover lourdement trois immeubles de bureau, avec modification des accès, construction d'un espace polyvalent et d'un espace commercial, réaménagement des parkings et des abords (abattage de 9 arbres), avenue de Beaulieu 1-3 5-7-9-11

ZONE : au PRAS : zone administrative

DESCRIPTION : **rénewer lourdement trois immeubles de bureau, avec modification des accès, construction d'un espace polyvalent et d'un espace commercial, réaménagement des parkings et des abords (abattage de 9 arbres)**

ENQUETE : du **10/03/2022** au **08/04/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de la prescription particulière **7.4. du PRAS** (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- dérogations aux **art.11** (aménagement de la zone de recul) **et art.13** (maintien d'une surface perméable) **du titre I du RRU**
- **art 176/1 du CoBAT** : MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme

AUDITION : les demandeurs, Monsieur BRICHAUX, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis.

2^{ème} OBJET

Dossier 18078 – Demande de Monsieur et Madame VANDAMME - GILLET pour transformer partiellement la toiture et construire une extension en façade arrière, avenue des Traquets 56

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS : le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « PPA N° 8 QUARTIER DES PARADISIERS », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 28/07/1988.

DESCRIPTION : transformer partiellement la toiture et construire une extension en façade arrière

ENQUETE : du **24/03/2022** au **07/04/2022**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- le projet aura un impact assez conséquent sur le n° 58
- l'extension est envisagée au premier étage et le 58 est orienté dans sa grande longueur vers le 56 avec la totalité de des pièces de vie du rez-de-chaussée et du premier étage ouvertes de ce côté. La luminosité vient principalement de ce côté.
- l'extension de l'étage bloquerait une bonne partie de la vue depuis l'intérieur de la maison.
- l'extension en hauteur entravera l'ensoleillement du jardin du 58.
- le style de l'extension ne correspond pas vraiment au style cottage de la maison.
- une extension de cette dimension mais au rez-de-chaussée aurait moins d'impact la qualité de vie des voisins.
- si l'extension de l'étage pour ce projet s'alignait avec l'extension du 54 et s'inscrivait dans la continuité de l'existant, tous les impacts négatifs précités seraient fortement diminués

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

AUDITION : Monsieur et Madame VANDAMME - GILLET, les demandeurs, Monsieur FOLQUE, l'architecte, et Monsieur et Madame VANHOUTTE, les réclamants.

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 en ce que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 8 QUARTIER DES PARADISIERS », ayant fait l'objet d'un arrêté en date du 28/07/1988 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer partiellement la toiture et construire une extension en façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension sur pilotis en façade arrière,
- la mise en conformité des menuiseries ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale trois façades de type Rez-de-chaussée + les combles datant de 1950 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- les effets négatifs du projet sur le voisin n°58 en termes : de champ visuel, de luminosité, d'ensoleillement et de la valeur du bien ;
- la mauvaise intégration de l'extension au bâti existant (toiture en pente avec tuiles) ;
- le fait qu'une extension de cette dimension serait plus envisageable au rez-de-chaussée sans diminuer la valeur des biens avoisinants et la qualité de vie des voisins.
- la recommandation d'aligner cette extension à celle de la maison mitoyenne n°54 pour éviter tous les impacts négatifs précités ;

Considérant que la demande porte sur la création d'une extension au 1^{er} étage sur pilotis en façade arrière ;

Considérant qu'il s'agit d'une extension à toiture plate, isolée avec un bardage en bois de ton naturel;

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 projetée en façade arrière est plus profonde que celle du voisin mitoyen le plus profond de 1,50 m ;

Considérant que l'extension projetée aurait une profondeur de 2,30 m ; qu'elle permettrait d'agrandir la chambre 1 existante au 1^{er} étage de 9,53 m² pour une superficie totale de 20,40 m² ;

Considérant que le projet prévoit également une modification de la toiture de l'immeuble ; que le mur oblique en façade latérale recouvert de tuiles rouge existant serait redressé dans la continuité du nouveau volume, qu'il serait recouvert également de bardage bois et les corniches existantes supprimées ;

Considérant que ce redressement permettrait une meilleure utilisation de l'espace intérieur ;

Considérant que le bien est situé à 5 m de l'immeuble voisin n°58 ;

Considérant que la profondeur totale bâtie est de 11,44 m, soit moins des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et moins des 13,00 m autorisés par le PPAS n°8 dans lequel il est inscrit ;

Considérant que les travaux ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, et l'atteinte en intérieure d'îlot minimale ;

Considérant toutefois que le volume en façade arrière se présente actuellement comme faisant partie intégrante de la toiture, que le projet tel qu'il est proposé permettrait d'en faire un volume isolé accolé au bâti existant ;

Considérant que ce nouveau volume de par sa matérialité, son gabarit, son implantation, ne s'intègre par conséquent pas au bâti existant ni au tissu environnant ;

Considérant que le bureau aménagé au 1^{er} étage serait dès lors éclairé via une fenêtre de toit de 100X100cm ;

Considérant que l'espace sous le pilotis au niveau du rez-de-chaussée serait aménagé en une terrasse couverte ;

Considérant que ce choix architectural réduit considérablement l'éclairage des pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Considérant la diminution des conditions de confort et d'habitabilité du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce nouveau volume au 1^{er} étage ne semble pas qualitatif au vu de l'espace créé et compte tenu de l'ensemble des modifications envisagées ;

Considérant qu'il serait préférable d'envisager une extension au rez-de-chaussée et éventuellement une extension au 1^{er} étage alignée à celle du voisin mitoyen n°54 pour une harmonie de l'ensemble et un impact visuel limité ;

Considérant qu'un crépi sur isolant de même teinte que l'existant pourrait être privilégié par rapport au bardage bois qui aurait tendance à griser avec le temps et qui s'intègre moins bien dans le tissu environnement ;

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 moyennant des adaptations ;

Considérant que le mur mitoyen avec le n°54 serait allongé sur une longueur de 1,50 m ; que celui-ci déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le mur mitoyen au 1^{er} étage ne serait pas construit en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur ;

Considérant que la constitution de ce mur telle que prévue par le projet ne permettrait pas un ancrage satisfaisant en cas de construction mitoyenne sur la parcelle voisine ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la construction du mur mitoyen au 1^{er} étage en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, à cheval sur l'axe mitoyen ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité des menuiseries ;

Considérant que les châssis existants en PVC de ton blanc s'intègrent relativement bien à l'immeuble à l'exception de la porte d'entrée ;

Considérant que cette porte appauvrit davantage le bien de ces qualités architecturales, qu'il serait préférable de prévoir une porte d'entrée en bois ou en PVC structuré au design similaire à celui d'origine (*P.U n°6309 de 1950*) ;

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

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

Avis défavorable

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

3^{ème} OBJET

Dossier 18109 – Demande de Madame Wttrwulghe pour mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades (extension à l'arrière du rez-de-chaussée, implantation du garage, modification en façade avant et latérale) sis avenue Théo Vanpé 42

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades (extension à l'arrière du rez-de-chaussée, implantation du garage, modification en façade avant et latérale)**
- ENQUETE :** du **24/03/2022** au **07/04/2022**, 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) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame Wttrwulghe, la demanderesse, Monsieur DINAUX, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 une maison unifamiliale 3 façades (extension à l'arrière du rez-de-chaussée, implantation du garage, modification en façade avant et latérale) ;

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

- la création d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- l'alignement du garage,
- le recouvrement de la façade avant et latérale,
- la modification des menuiseries ;

Considérant que la présente demande porte sur une maison unifamiliale construite en 1909 ;

Considérant que la maison présente un gabarit de type R+2+combles et une toiture à versants ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la création d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

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 dépasse de plus de 3 m le mitoyen le moins profond (n°40) ;

Considérant que le rez-de-chaussée est occupé par l'entrée et les pièces de vie (living, salle à manger et cuisine) ;

Considérant que la situation existante de droit du bien (PU 9080) prévoyait la création de la cuisine et d'un WC à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une extension, en forme de L et de gabarit de type rez-de-chaussée + toiture plate a été construite à l'arrière de la cuisine et le long du garage, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que l'ensemble de l'extension dépasse de 5,59 m le mitoyen de gauche (n°40) ; qu'elle n'est pas plus profonde que le mitoyen de droite (n°46) ;

Considérant que l'extension ne dépasse pas en hauteur les profils construits de mitoyens de gauche et de droite ;

Considérant que l'extension à l'arrière de la cuisine abrite une buanderie de 5 m² et un WC ; que l'extension le long du garage abrite une buanderie de 10 m² ;

Considérant qu'au vu des photos aériennes de l'époque, cette extension apparaît déjà en 1971 ;

Considérant qu'elle est non visible depuis l'espace public ;

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

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

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de l'alignement du garage ;

Considérant que ce garage a été construit à la fin des années 1990 suite à une autorisation du Collège des Bourgmestres et Echevins ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que le garage n'est pas implanté à l'alignement ;

Considérant que le garage est implanté à 4,13 m de l'alignement ; qu'il est néanmoins aligné à la façade du mitoyen de droite (n°46) ;

Considérant que la zone de recul, devant le garage, est intégralement imperméabilisée ;

Considérant qu'un tel aménagement de la zone de recul ne participe pas à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant qu'il est possible de prévoir des plantations de part et d'autre et sur toute la profondeur de l'allée de garage ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir des plantations de part et d'autre et sur toute la profondeur de l'allée de garage ;

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

Considérant que l'ensemble des toitures des extensions (extensions arrière et garage) sont d'une grande superficie (environ 80 m² de toiture) ; qu'il convient dès lors de verduriser la toiture des extensions et du garage ou de prévoir un revêtement esthétique (graviers, panneaux solaires, etc.) ;

Considérant que la demande porte, enfin, sur la mise en conformité du recouvrement de la façade avant et latérale et de la modification des menuiseries en façade avant ;

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

Considérant qu'en 1993, une demande de permis a été introduite pour le recouvrement de la façade avant et latérale ; que le permis a été refusé pour dérogation à un ancien PPAS (PPAS n°22) applicable sur le périmètre; qu'un recours a été introduit auprès du gouvernement régional contre le refus ; que le recours été accueilli par le Gouvernement sous peine de respecter les prescriptions de l'ancien PPAS ;

Considérant que cet ancien PPAS n°22 a été abrogé ;

Considérant qu'une harmonie architecturale a été maintenue avec la maison mitoyenne de gauche (soubassement, bandeaux, encadrement des fenêtres, etc.) ;

Considérant que les menuiseries ont également été modifiés ; que ces dernières sont en PVC de ton blanc ; que les châssis du 1^{er} étage sont non cintrés ;

Considérant que la présence de châssis et porte d'entrée en PVC, du non-respect de la courbure de la baie du 1^{er} étage dénature la valeur historique et esthétique du bien ;

Considérant qu'il convient de prévoir des châssis et une porte d'entrée en PVC structuré (imitation bois) ou en bois ; qu'il convient également de prévoir châssis cintrés au 1^{er} étage.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des châssis et une porte d'entrée en PVC structuré (imitation bois) ou en bois,
- prévoir des châssis cintrés au 1^{er} étage,
- verduriser la toiture des extensions et du garage ou prévoir un revêtement esthétique (graviers, panneaux solaires, etc.),
- prévoir des plantations de part et d'autre et sur toute la profondeur de l'allée de garage.

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), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

4^{ème} OBJET

Dossier 18158 – Demande de Monsieur VANDEPUTTE pour isoler la façade par l'extérieur et remplacer les châssis d'une maison unifamiliale trois façades sise avenue Jean François Leemans 74

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **isoler la façade par l'extérieur et remplacer les châssis d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **24/03/2022** au **07/04/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- AUDITION :** /

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

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

Considérant qu'il s'agit d'isoler les façades par l'extérieur et de remplacer les châssis d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que la façade avant dépasse le plan du front de bâtisse ;

Considérant que ce dépassement est de 12 cm ;

Considérant que le revêtement de la façade est actuellement composé de briques peintes en blanc et d'un soubassement en moellons ; que le revêtement de façade projeté est en crépi de couleur blanche avec, pour marquer le soubassement, un crépi couleur anthracite ;

Considérant que la casquette revêtue de tuiles de terre cuite et marquant le début de la toiture est maintenue mais réduite d'une épaisseur de tuile ;

Considérant que le bien est une maison de type trois façades faisant partie d'un ensemble de plusieurs bâtiments présentant une façade et une toiture similaire ;

Considérant que la modification du revêtement de la façade avant et le décrochage généré par l'épaisseur de l'isolant porte atteinte à la cohérence architecturale de l'ensemble ; qu'elle ne s'intègre pas discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant également que la façade avant est orientée plein sud ; que la rue est large et que les bâtiments qui sont implantés du côté impair présentent un gabarit relativement faible (R+1+T ou R+2+T) ;

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), le placement d'un isolant et la modification du revêtement de façade ne sont pas acceptables ;

Considérant que la façade latérale est également isolée (sur une épaisseur de 20cm) et recouverte d'un crépi blanc avec un soubassement en crépi anthracite ;

Considérant que l'auvent protégeant la porte d'entrée est supprimé ; qu'une nouvelle cheminée est prévue à l'arrière ;

Considérant que le placement de cette cheminée est visible depuis l'espace public et qu'elle est donc soumise à permis d'urbanisme, contrairement à ce qui est dit dans la note explicative ;
Considérant que la demande déroge à l'art. 9 du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminées (art. 9) en ce que le conduit est apparent sous le niveau de la corniche ;
Considérant que cet élément, tel que prévu, est inesthétique ; qu'il convient soit de le supprimer, soit de le modifier de façon à respecter le règlement communal sur les bâtisses (cheminée maçonnée débouchant en toiture du bâtiment) ;
Considérant que les modifications apportées en façade latérale sont acceptables moyennant certaines adaptations ;
Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par des châssis en PVC de couleur gris anthracite ;
Considérant que le châssis du rez-de-chaussée, en façade avant, est également remplacé ;
Considérant qu'en effet, en situation de droit (permis d'urbanisme n°17192 du 04/04/2019), ce châssis est en bois et protégé par de la ferronnerie ;
Considérant que, selon le plan de situation existante de droit (qui est donc erroné sur ce point), ce châssis a été remplacé par un châssis en PVC blanc, sans ferronnerie, sans permis d'urbanisme ;
Considérant que le plan projeté n'indique aucune modification à ce châssis ; que cela conduit à avoir un châssis blanc au rez-de-chaussée et des châssis gris anthracite aux étages ;
Considérant que, selon les photographies transmises, ce châssis présente encore une ferronnerie ; que la situation n'est pas claire ;
Considérant que les châssis en façade latérale sont en PVC blanc ;
Considérant que les autres maisons de l'ensemble auquel appartient le bien présentent des châssis blanc ;
Considérant dès lors que le fait de prévoir des châssis gris anthracite à l'étage jure tant avec les autres parties des façades qu'avec les bâtiments alentours ;
Considérant qu'il convient de prévoir l'ensemble des menuiseries de la façade avant en blanc ; qu'il est recommandé de choisir des châssis en bois ou en PVC structuré (imitation bois) ;
Considérant qu'il convient également de corriger les plans de situation de droit et projetée pour tenir compte de la présence de ferronnerie et pour compléter les légendes ;
Considérant que la commission rappelle au demandeur que son dossier 17591 concernant l'isolation de la toiture du bâtiment a été déclaré caduc le 23 mars 2022, suite à l'absence de compléments apportés au dossier dans les temps impartis après l'accusé incomplet du 30/04/2020 ; que le présent dossier ne comprend aucune information quant à cette volonté d'isoler la toiture ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- ne pas prévoir d'isolation en façade avant, garder les revêtements de façade tels qu'ils sont
- supprimer la cheminée en façade latérale ou prévoir une cheminée conforme au règlement communal sur les bâtisses (maçonnée et débouchant en toiture)
- prévoir des châssis de couleur blanche en façade avant (idéalement en bois ou en PVC structuré imitation bois)
- corriger les plans de situation de droit et projeté pour tenir compte de la présence de ferronnerie et pour compléter les légendes

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 façade avant (titre I, art. 3) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminée (art. 9) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

5^{ème} OBJET

Dossier 18100 – Demande de Madame GOEMAERE pour transformer une maison unifamiliale, rue René Christiaens 35

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
au PPAS 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 en date du 10/03/1987 : (zone d'habitation)

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du **24/03/2022** au **07/04/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Madame GOEMAERE, le demandeur, Monsieur BATIOU, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en ce que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 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 en date du 10/03/1987 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création de deux extensions au rez-de-chaussée, l'une en façade latérale et l'autre en façade arrière ;
- la création d'une lucarne en façade latérale,
- la mise en conformité des menuiseries en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale trois façades de type sous-sol + rez-de-chaussée + les combles, datant de 1946, et faisant partie d'un groupe de quatre habitations aux caractéristiques architecturales similaires ;

Considérant que l'encoche visible en façade avant sur les plans de la situation existante de droit avait été réalisée en façade arrière lors de la construction du bien ;

Considérant qu'il s'agit de créer deux extensions au rez-de-chaussée dont l'une en façade arrière et l'autre en façade latérale afin d'agrandir l'espace de vie principal ;

Considérant que l'extension en façade latérale ferme le volume principal de la maison en s'alignant à la façade arrière ;

Considérant que l'extension en façade arrière à une profondeur de 1,30 m, qu'elle permet d'ouvrir l'espace dédié à la cuisine et au salon vers le jardin ;

Considérant que cette extension aurait une structure en aluminium pour apporter une touche contemporaine à l'immeuble ; qu'elle serait munie de grandes baies vitrées orientées vers le jardin pour un maximum d'éclairage naturel, et pour une communication directe avec le jardin ;

Considérant qu'une terrasse d'une superficie de 25,8 m² serait créée afin d'assurer cette transition entre l'intérieur et l'extérieur ;
Considérant que ces extensions s'intègrent harmonieusement au bâti existant ; qu'elles sont conformes au règlement régional d'urbanisme et au PPAS N° 42 ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la demande porte également sur la création d'une lucarne en toiture latérale au niveau du 1^{er} étage des combles ;
Considérant que cette seconde lucarne entraîne une dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (Titre I, art.6) en ce que la largeur cumulée des deux lucarnes se situant à 7,8 m est supérieure au 2/3 de la largeur de la façade de 2,1 m ;
Considérant que la nouvelle lucarne permettrait d'améliorer les conditions de confort des chambres 2 et 3, qui bénéficieraient dès lors respectivement d'une salle de bain et d'un dressing avec un éclairage optimal ;
Considérant que la petite lucarne au 2^{eme} étage des combles relève d'une situation préexistante, que seule sa casquette semble avoir été modifiée ;
Considérant toutefois que la lucarne projetée ne bénéficie à aucune des pièces habitables du bien ;
Considérant que le bien dispose actuellement de deux salles de bains et une chambre de 7,1 m² pouvant être affectée en dressing ;
Considérant le souci de maintien de la cohérence et de l'harmonie architecturale dans le quartier ;
Considérant que la dérogation sollicitée est trop importante, que la lucarne projetée devrait être par conséquent réduite à une largeur comprise entre 3 m et 3,50 m et centrée sur la façade pour une meilleure intégration dans le tissu environnant ;
Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (Titre I, art.6) est acceptable moyennant quelques adaptations ;
Considérant que la demande porte enfin sur la modification des menuiseries du rez-de-chaussée ; que le design de la porte d'entrée et les divisions des fenêtres ont été modifié ;
Considérant que ces menuiseries sont en matériaux bois de couleur gris foncé ;
Considérant que ces nouveaux châssis s'intègrent relativement bien à l'architecture du bien à l'exception de la tonalité ; qu'il serait préférable de prévoir des châssis d'une tonalité blanche ou gris clair ;
Considérant toutefois que ces modifications ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et qu'elles s'intègrent relativement bien au tissu environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une lucarne centrée sur la façade latérale avec une largeur comprise entre 3 m et 3,50 m
- prévoir des châssis de couleur blanche ou gris clair

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) est 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^{ème} OBJET

Dossier 18135 – Demande de la S.R.L. COBEN pour exploiter la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée commercial à destination de l'horeca, chaussée de Wavre 1804

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

DESCRIPTION : exploiter la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée commercial à destination de l'horeca

ENQUETE : du 24/03/2022 au 07/04/2022, quatorze réactions dont neuf positives nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

Remarques positives

- La taille restreinte de la terrasse et la hauteur des murs mitoyens diminuent les nuisances sonores possibles,
- Le caractère familial du restaurant est une plus-value pour le quartier, permet de rassembler les habitants et de dynamiser la commune.

Remarques négatives

- Création de nuisances sonores et perte d'une certaine qualité de vie, notamment pour les habitations rue des Deux Chaussées où le bruit monte dans l'îlot,
- La demande de permis d'urbanisme ne représente pas l'existence de la terrasse supérieure en fond de parcelle, qui crée une perte d'intimité et de sécurité pour le voisinage,
- La crainte du manque d'efficacité des panneaux acoustiques projetés et la crainte que 20 m² de panneaux ne soit pas suffisant pour l'ensemble des murs,
- Des interrogations quant à la gaine d'évacuation en toiture (moteur intérieur ou extérieur),
- Des interrogations quant au possible revêtement de position du Collège qui, dans le permis de 2018, a refusé l'aménagement d'un espace accessible aux clients du restaurant dans la cour et le jardin,
- L'intérieur d'îlot n'est pas en zone mixte, comme mentionné dans la note explicative, mais en zone d'habitation,
- La crainte de la création d'un précédent dans le quartier,
- La crainte d'un manque de contrôle de l'exploitation dans le futur (changement d'horaires et de locataires),
- La crainte d'organisations d'activités commerciales sous le couvert d'une activité personnelle ou familiale.

MOTIFS

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

AUDITION :

COBEN S.R.L., le demandeur, Monsieur NICAISE, Monsieur de LAVAREILLE et Madame ERTEL, les voisins.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'exploiter la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée commercial à destination de l'horeca ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 et que quatorze réactions dont neuf positives nous sont parvenues en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

Remarques positives

- La taille restreinte de la terrasse et la hauteur des murs mitoyens diminuent les nuisances sonores possibles,
- Le caractère familial du restaurant est une plus-value pour le quartier, permet de rassembler les habitants et de dynamiser la commune.

Remarques négatives

- Création de nuisances sonores et perte d'une certaine qualité de vie, notamment pour les habitations rue des Deux Chaussées où le bruit monte dans l'îlot,
- La demande de permis d'urbanisme ne représente pas l'existence de la terrasse supérieure en fond de parcelle, qui crée une perte d'intimité et de sécurité pour le voisinage,

- La crainte du manque d'efficacité des panneaux acoustiques projetés et la crainte que 20 m² de panneaux ne soit pas suffisant pour l'ensemble des murs,
- Des interrogations quant à la gaine d'évacuation en toiture (moteur intérieur ou extérieur),
- Des interrogations quant au possible revirement de position du Collège qui, dans le permis de 2018, a refusé l'aménagement d'un espace accessible aux clients du restaurant dans la cour et le jardin,
- L'intérieur d'îlot n'est pas en zone mixte, comme mentionné dans la note explicative, mais en zone d'habitation,
- La crainte de la création d'un précédent dans le quartier,
- La crainte d'un manque de contrôle de l'exploitation dans le futur (changement d'horaires et de locataires),
- La crainte d'organisations d'activités commerciales sous le couvert d'une activité personnelle ou familiale ;

Considérant que, suite à la crise sanitaire du COVID, une terrasse extérieure à destination du restaurant a été installée dans la zone de cours et jardins sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande vise à exploiter la terrasse en zone de cours et jardins à destination du restaurant sur une largeur d'environ 5,40 m et une profondeur d'environ 5,80m ;

Considérant que la terrasse est couverte de pierres naturelles ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle triangulaire ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, 12) en ce que la terrasse à destination du restaurant est aménagée dans le zone de cours et jardins et ne vise dès lors pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que le dossier a également 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 le caractère familial du restaurant ;

Considérant que les jours et heures d'ouverture du restaurant sont limités : ouverture du lundi au vendredi soir et du mercredi au vendredi midi ;

Considérant que la présente demande fournit un devis de la société Carodec pour le placement de 20 m² de panneaux acoustiques et que la demande prévoit leur placement ;

Considérant que la terrasse est établie entre de hauts murs mitoyens existants ; qu'elle est également établie à un niveau très inférieur aux jardins des maisons arrière ;

Considérant que la demande ne prévoit pas la couverture de la terrasse ;

Considérant le nombre limité de couverts/places en zone de cours et jardins : 22 couverts ;

Considérant que la partie supérieure de la terrasse en fond de parcelle ne sera pas exploitée pour les clients du restaurant, comme le prévoit la demande ; que cette partie supérieure d'une est verdurisée sur une profondeur variant de 4m à 6 m;

Considérant, en outre, qu'en zone d'habitation, la prescription particulière 2.5 du PRAS précise que les actes et travaux relatifs aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte à l'intérieur d'îlot sous réserve du respect de certaines conditions ;

Considérant, en effet, que l'installation d'une terrasse en zone de cours et jardins s'accorde au cadre urbain environnant, que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité, que l'activité d'Horeca est compatible avec de l'habitation et qu'une continuité de logement est assurée (étages du bâtiment occupé par du logement) ;

Considérant par conséquent qu'au vu de ce qui précède, l'exploitation d'une terrasse à destination du restaurant n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la commission invite dès lors le Collège à imposer des conditions pour la délivrance du permis d'urbanisme à savoir :

- Limiter les horaires et heures d'ouvertures du lundi au vendredi soir et du mercredi au vendredi midi,
- Limiter l'accès à la clientèle à la partie basse de la zone de cours et jardins,
- Limiter le nombre de couverts/sièges en terrasse à 22,
- Les panneaux acoustiques doivent être installés de manière à permettre le respect des normes de bruit.

Considérant qu'il convient également de préciser dans le permis, qu'il ne peut être cédé à un autre exploitant ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, 12) est acceptable.

Avis favorable aux conditions d'exploitation reprises ci-dessus

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 matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, 12) est octroyée.

7^{ème} OBJET

Dossier 18124 – Demande de Monsieur et Madame RIMEZ-PLAITIN pour transformer une maison unifamiliale, Avenue Henri Schoofs 11

- ZONE :** au PRAS : zone mixte
au PPAS N° 6 QUARTIER CHASSE ROYALE », ayant fait l'objet d'un arrêté en date du 08/02/1985 : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du **24/03/2022** au **07/04/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur et lucarnes) du titre I du RRU
 - dérogation à la prescription II, 4) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (toiture)
- AUDITION :** Monsieur et Madame RIMEZ-PLAITIN, les demandeurs, Monsieur d'UDEKEM, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en ce que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 6 QUARTIER CHASSE ROYALE », ayant fait l'objet d'un arrêté en date du 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une extension au rez-de-chaussée,
- la restructuration du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage,

- la création d'un nouvel étage (3ème étage)
- la création d'une lucarne en toiture arrière et l'aménagement des combles,
- la mise en place des toitures vertes sur les toitures plates ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne datant de 1934 de type sous-sol + R+2 + les combles ;

Considérant qu'il s'agit de créer une seconde extension au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette nouvelle extension 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 qu'elle dépasserait en profondeur le voisin mitoyen le plus profond (n°9) de 2,13 m ;

Considérant que cette dérogation permet d'implanter l'extension projetée dans l'alignement de l'extension existante ; d'offrir ainsi une composition volumétrique simplifiée, et un espace plus qualitatif et fonctionnel à l'intérieur ;

Considérant que le rez-de-chaussée serait dès lors restructuré afin d'avoir des espaces traversants, lumineux et continus ;

Considérant que deux lanterneaux seraient installés sur la toiture plate de la nouvelle extension pour apporter un maximum d'éclairage ;

Considérant qu'une terrasse de 2,35 m de profondeur serait créée afin de servir de transition entre l'intérieur et l'extérieur ;

Considérant que la profondeur de la construction ne représente que les 2/4 de celle de la parcelle, que les potentielles nuisances en intérieur d'îlot sont par conséquent jugées minimales ;

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

Considérant que la demande porte également sur la rehausse de l'immeuble d'un étage ce qui permettrait de passer d'une hauteur de faîte de 10,55 m à celle de 13,47 m ;

Considérant que ce nouvel étage abriterait trois pièces dont : une chambre, une salle de répétition et une salle de bain ;

Considérant que cette rehausse est prévue dans le respect des caractéristiques architecturales existantes et qu'elle s'intègre relativement bien à l'architecture existante et dans le tissu environnant ;

Considérant qu'il s'agit également de créer une lucarne en toiture arrière en vue d'aménager les combles en une salle de rangement et de détente de 24 m² ;

Considérant que cette lucarne déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (Titre I, art. 6) de 57 cm et au PPAS n°6 en matière de toiture (II – 2) en ce que cette lucarne dépasse la hauteur de 1,50 m autorisée par le PPAS soit une dérogation de 1,07 m ;

Considérant que cette lucarne serait implantée en toiture arrière dans la continuité du plan de la façade ; que sa baie ne serait guère alignée à celles des étages inférieurs ce qui donne une impression de déséquilibre à la façade ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont trop importantes, notamment celle portant sur PPAS n°6 ;

Considérant toutefois que cette lucarne n'offre qu'une hauteur sous - plafond limitée de 2,245 m dans les combles ;

Considérant également que ces combles seraient aménagés en un espace de détente et de rangement et ne feraient de ce fait pas office d'espace habitable ;

Considérant qu'il serait dès lors possible et préférable de réduire la hauteur de la lucarne de minimum 57 cm afin de la rendre conforme au règlement régional d'urbanisme et de réduire ainsi la dérogation par rapport au PPAS à 50 cm ;

Considérant que l'éventualité d'encastrer cette lucarne dans la pente de la toiture afin de réduire son impact visuel sur la façade et de maintenir une hauteur sous plafond acceptable pourrait être analysée

Considérant l'amélioration des conditions d'habitabilité du logement ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière toiture - lucarnes (titre I, art. 6) et au PPAS n°6 en matière de toiture (II – 2) sont acceptables moyennant quelques adaptations ;

Considérant que cette maison unifamiliale de cinq chambres en situation existante de droit serait transformée en une maison unifamiliale d'une chambre avec plusieurs pièces secondaires à l'instar d'une salle de fitness, une bibliothèque, un bureau, une salle de répétition et une salle de rangement et de détente ;

Considérant que les pièces dédiées aux bruits seraient isolées par l'intérieur afin de nuire le moins possible au voisinage ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique ;

Considérant que le retour vers une maison unifamiliale de plusieurs chambres reste possible sans pour autant nécessiter de travaux structurels ;

Considérant que la demande porte également sur la modification des divisions des châssis en façade avant et de la porte d'entrée ;

Considérant que les châssis en façade avant seraient dès lors en bois laqué de couleur grise ; que les châssis existants en bois en façade arrière seraient remplacés par des châssis en aluminium de teinte grise également ;

Considérant que ces nouvelles menuiseries s'intègrent relativement bien à l'architecture du bien ;

Considérant que l'ensemble des toitures plates seraient végétalisées ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire la hauteur de la lucarne de 57 cm ;
- revoir la représentation de la porte d'entrée en situation projetée ;
- retranscrire dans chaque pièce (en plan) les hauteurs sous plafond, leurs nominations...etc.

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), de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) et au PPAS n°6 en matière de toiture (II, art.4) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

8^{ème} OBJET

Dossier 18115 – Demande de Monsieur et Madame THONET & DECORTE pour rénover et transformer une maison unifamiliale avec la construction d'une lucarne en façade avant, rue du Vieux Moulin 61

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

DESCRIPTION : rénover et transformer une maison unifamiliale avec la construction d'une lucarne en façade avant.

ENQUETE : du 24/03/2022 au 07/04/2022, 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,
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Madame Charlotte LEIRENS, 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 rénover et transformer une maison unifamiliale avec la construction d'une lucarne en façade avant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une lucarne en toiture avant,
- la mise en conformité de l'extension en façade arrière ;
- la modification des menuiseries ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 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 + les combles ;

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 en façade arrière est haute de 55 cm par rapport aux voisins mitoyens ;

Considérant que les 55 cm qui donnent lieu à la dérogation sont dus au fait que l'appentis existant a été redressé pour laisser place à une toiture plate ;

Considérant que cette extension serait aménagée de façon à abriter un salon se situant dans le prolongement de la salle à manger et de la cuisine ;

Considérant qu'un deuxième lanterneau serait implanté sur la toiture plate de l'extension afin d'assurer un éclairage optimal du salon ;

Considérant que cette configuration permet d'avoir une volumétrie simplifiée, et des espaces continus et fonctionnels ;

Considérant l'amélioration des conditions d'habitabilité du logement,

Considérant 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 demande déroge également au règlement régional d'urbanisme en matière d'hauteur sous-plafond (Titre II, art.4) en ce que la hauteur sous-plafond du 1^{er} étage est inférieure à 2,50 m et en matière d'éclairage naturel (Titre II, art.10) en ce que la chambre 1 présente un déficit en lumière naturelle ;

Considérant que cet étage présente une hauteur sous-plafond de 2,18 m, qu'il serait difficile d'y remédier sans d'importants travaux de rénovation ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation préexistante qui avait été déjà accordée par le P.U. n° 16212 ;

Considérant dès lors que les dérogations règlement régional d'urbanisme en matière d'hauteur sous-plafond (Titre II, art.4) et d'éclairage naturel (Titre II, art.10) ne peuvent qu'être acceptables ;

Considérant que la demande porte enfin sur l'aménagement des combles en une chambre de 11,40 m², attenante à un bureau et une toilette, via la création d'une lucarne en toiture avant ;

Considérant que l'escalier existant à partir du 1^{er} étage serait remplacé par un escalier hélicoïdal en vue de gagner en espace intérieur ;

Considérant que l'habitabilité des combles est assurée notamment par la bonne intégration de la lucarne en toiture,

Considérant que cette lucarne est conforme au règlement régional d'urbanisme, qu'elle serait implantée dans l'axe de la façade, ce qui permettrait de garder un équilibre en façade ;

Considérant qu'elle serait habillée en panneaux type TRESPA de couleur gris anthracite;

Considérant l'apport d'un nouvel espace habitable ; que cette lucarne s'intègre relativement bien à la façade ;

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 également sur la modification des menuiseries, que les menuiseries existantes en façade avant seraient remplacées par des châssis en PVC ;

Considérant que la porte existante en bois serait remplacée par une porte standard moderne en PCV avec un vitrage opalin ;

Considérant que ce choix de menuiseries appauvrit davantage la qualité architecturale du bien ;

Considérant que ces nouvelles menuiseries n'entrent pas en cohérence avec l'architecture du bien ;

Considérant que l'architecte a indiqué pendant la commission de concertation que le projet prévoit des châssis en PVC structuré ce qui est acceptable par rapport au PVC lisse ;

Considérant qu'il serait également préférable de prévoir des châssis de teinte gris clair qui s'intègrent mieux au tissu environnant ; de maintenir la porte d'entrée existante compte tenu de son caractère identitaire vis-à-vis de l'immeuble ou en faire une copie ;

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

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une porte d'entrée en bois identique à celle existante, des châssis de préférence en bois ou en PVC structuré de tonalité claire, et modifier la légende (situation projetée) en conséquence ;
- supprimer les éléments à démolir apparent sur les plans de la situation projetée ;

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) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

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

9^{ème} OBJET

Dossier 18132 – Demande de Monsieur et Madame PONCELET-CAPEQI pour créer une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale sise avenue Général Merjay 40

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : créer une extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du **24/03/2022** au **07/04/2022**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement des questions par rapport au n°35 avenue Théo Vanpé :

- une interrogation quant à la hauteur de la toiture de l'extension projetée (abritant la chambre 3) par rapport à la hauteur de la toiture de l'extension arrière du n°35,
- une interrogation quant à la conséquence de l'appui du mur mitoyen de l'extension projetée sur l'extension arrière du n°35 (extension couverte de bois),
- une interrogation quant au système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales liés à l'extension arrière du n°35,
- une interrogation quant à la coupole créée en toiture de l'extension projetée entraînant un possible vis-à-vis par rapport au n°35,
- une inquiétude quant à l'impact des travaux pour le n°35.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la onstruction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Madame SURDIACOURT, 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 extension à l'arrière du 1^{er} étage d'une maison unifamiliale;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la réalisation d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage pour permettre la création d'une chambre supplémentaire dans une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation concerne principalement des questions par rapport au n°35 avenue Théo Vanpé, à savoir :

- une interrogation quant à la hauteur de la toiture de l'extension projetée (abritant la chambre 3) par rapport à la hauteur de la toiture de l'extension arrière du n°35,
- une interrogation quant à la conséquence de l'appui du mur mitoyen de l'extension projetée sur l'extension arrière du n°35 (extension couverte de bois),
- une interrogation quant au système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales liés à l'extension arrière du n°35,
- une interrogation quant à la coupole créée en toiture de l'extension projetée entraînant un possible vis-à-vis par rapport au n°35,
- une inquiétude quant à l'impact des travaux pour le n°35.

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de 1951 ;

Considérant qu'un permis a été délivré en 2009 pour réaliser une extension à l'arrière du rez-de-chaussée (PU 14748) ;

Considérant que la présente demande prévoit de combler la dent creuse et de construire une extension à l'arrière du 1^{er} étage, au-dessus de l'extension autorisée au rez-de-chaussée ;

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 atteint la limite du fond de parcelle et dépasse dès lors une profondeur de plus de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que le dossier a également 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 l'extension permet la création d'une chambre supplémentaire de 14 m² ;

Considérant que cette chambre est conforme au règlement régional d'urbanisme en matière de superficie plancher, hauteur sous plafond et superficie nette éclairante ;

Considérant que l'extension projetée sera implantée dans la continuité de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que la largeur de cet agrandissement se limite à un peu moins de la moitié de la parcelle ;

Considérant que l'extension ne dépassera pas la hauteur des extensions arrière du n°35 et n°37 avenue Théo Vanpé ;

Considérant que la rehausse s'adossera aux murs mitoyens existants (n°35 et 37) ; que l'épaisseur du mur mitoyen sera en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur ;

Considérant qu'un lanterneau est prévu en toiture de l'extension projetée de manière à maximiser l'apport de lumière naturelle à la chambre ; qu'aucune vue n'est engendrée vers les habitations voisines depuis ce lanterneau ;

Considérant que la descente des eaux pluviales existante en toiture sera prolongée ;

Considérant la disposition particulière de la parcelle à proximité immédiate de l'angle ;

Considérant que l'extension sera non visible depuis l'espace public ;

Considérant l'absence d'impact en matière de luminosité et d'ensoleillement du projet sur les parcelles voisines ;

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

Considérant par conséquent que cette extension 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 profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ;

Avis favorable

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) est octroyée.

10^{ème} OBJET

Dossier 18155 – Demande de Monsieur et Madame LEFEBVRE-NUTTIN pour rénover et agrandir une maison unifamiliale 3 façades sise avenue René Stevens 13

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

au PPAS : le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « PPPA N° 41A GRAND FORESTIER », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 03/04/1974.

DESCRIPTION : rénover et agrandir une maison unifamiliale 3 façades

ENQUETE : du **24/03/2022** au **07/04/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à la prescription 2. B) (implantation) du plan particulier d'affectation du sol n° 41A

AUDITION : Monsieur LEFEBVRE, le demandeur et architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPPA N° 41A GRAND FORESTIER », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 03/04/1974 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et agrandir une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la création de deux lucarnes en toiture avant et latérale pour l'aménagement des combles,
- le placement d'un portail en zone de retrait latéral,
- la modification de la porte de garage ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale 3 façades construite en 1949 ;

Considérant que cette présente demande fait suite au permis d'urbanisme délivré le 3 décembre 2019 pour transformer et étendre la maison unifamiliale (PU 17311) ; qu'elle vise à réaliser des travaux complémentaires à la précédente demande de permis ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la modification de l'extension à l'arrière de rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 41A en matière d'implantation (2B) pour l'agrandissement de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée en dehors de la zone constructible prévue par le PPAS ;

Considérant que la maison a été construite en 1949 ; que le PPAS a été élaboré en 1974 et qu'il a limité la zone constructible à l'emprise de la maison existante ;

Considérant que le permis de 2019 (PU 17311) prévoyait une extension de type rez-de-chaussée + toiture plate dont la profondeur était limitée à 2,20 m et la largeur à 7,10m ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 41A en matière d'implantation (2B) avait été acceptée ;

Considérant que la présente demande a revu le projet de l'extension et prévoit la réalisation d'une véranda avec toiture vitrée en pente ;

Considérant que la profondeur de l'extension (partie véranda) est étendue à 2,52 m sur une largeur de 3,80 m ;

Considérant que la partie l'extension abritant le WC et le vestiaire est réduite à une profondeur de 1,20 m ;

Considérant que la largeur totale de l'extension (véranda, vestiaire et WC) est dès lors réduite de 7,10 m à 6,90 m ;

Considérant que l'extension projetée reste moins profonde et moins haute que l'extension du mitoyen de gauche (n°15) ;

Considérant que les modifications permettent la création d'espace ouverts et confortables ;

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

Considérant que la profondeur totale de bâtisse demeure raisonnable (environ 10,80 m) ;

Considérant que les châssis des lucarnes seront en PVC de teinte gris foncé ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 41A en matière d'implantation (2B) est acceptable et ne porte pas atteinte aux données essentielles du PPAS ;

Considérant que la demande porte également sur la création de deux lucarnes en toiture avant et latérale pour permettre l'aménagement des combles ;

Considérant que la lucarne en toiture avant se développe sur une hauteur de 1,95 m et sur une largeur de 3,90m ; que la lucarne en toiture latérale présente une hauteur de 1,55 m et une largeur de 2,15 m ; que les dimensions des deux lucarnes sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ainsi qu'aux prescriptions du PPAS n°41A ;

Considérant que les lucarnes seront en zinc de ton gris ;

Considérant que deux chambres (d'environ 11 m²) et une salle de douche sont aménagées dans les combles ;

Considérant que les chambres sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les lucarnes projetées s'intègrent bien à la typologie de la toiture du bien ;

Considérant que la demande porte sur le placement d'un portail ajouré et verdurisé en zone de retrait latérale ;

Considérant qu'il présentera une hauteur de 1,75 m et sera en acier de teinte gris foncé ;

Considérant que l'installation du portail permet d'améliorer l'intimité et la sécurité du bien ; qu'il s'intègre relativement bien au cadre urbain ;

Considérant, enfin, que la demande porte sur la modification de la porte de garage ;

Considérant que cette dernière sera une porte sectionnelle de teinte gris foncé avec quelques parties vitrées ;

Considérant qu'elle s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

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

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 41A en matière d'implantation (2B) est octroyée.

11^{ème} OBJET

Dossier 18150 – Demande de Monsieur et Madame MENDEZ y BLAYA-TESCH pour isoler par l'extérieur la toiture d'une maison unifamiliale mitoyenne sise avenue Jean Van Horenbeeck 3

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

DESCRIPTION : Isoler par l'extérieur la toiture d'une maison unifamiliale mitoyenne

ENQUETE : du **24/03/2022** au **07/04/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur et Madame MENDEZ & BLAYA-TESCH, les demandeurs

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

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

Considérant qu'il s'agit d'isoler par l'extérieur la toiture d'une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que la demande porte principalement sur :

- la rénovation et l'isolation de la toiture ;
- la restauration de la corniche ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 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 immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 3 du CoBAT ;

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 toiture du bien concerné serait dès lors plus haute de 29 cm par rapport à celle du voisin mitoyen le plus haut ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne datant de 1930 ;

Considérant que seule la toiture a été analysée dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que le bien dispose actuellement d'une toiture à deux versants, recouvertes de tuiles de ton rouge avec une hauteur sur la faîte de 12 m ;

Considérant que cette toiture serait isolée par l'extérieur avec un isolant écologique (fibre de bois) d'une épaisseur suffisante conformément aux normes en vigueur en vue de l'obtention de prime (résistance thermique totale de 4 m²K/W minimums) ;

Considérant dès lors que la toiture projetée aurait une hauteur sur faîte de 12,23 m soit une rehausse de 23 cm par rapport à la situation existante ;

Considérant que le bien dérogeait déjà à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) de 6 cm ; qu'il s'agit d'une amplification d'une situation préexistante ;

Considérant toutefois que la faîte de la toiture du bien concerné n'est guère aligné à ceux des voisins mitoyens ; que cette différence de hauteur reste dès lors moins visible et moins impactante depuis l'espace public ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique de l'immeuble ;

Considérant le maintien des tuiles de même couleur que l'existant comme couverture ;

Considérant que la corniche en bois de couleur blanche serait rénovée ; que celle-ci garderait toutefois les mêmes caractéristiques que la corniche existante (en bois de ton blanc) ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement bien à l'immeuble, et dans le contexte urbanistique ; qu'elles ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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

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 et le permis d'urbanisme peut être délivré.

12^{ème} OBJET

Dossier 18098 – Demande de Monsieur Monsieur pour isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité la façade avant d'une maison unifamiliale 3 façades, chaussée de Wavre 2019

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

DESCRIPTION : **isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité la façade avant d'une maison unifamiliale 3 façades**

ENQUETE : du **24/03/2022** au **07/04/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur Monsieur, 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, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité la façade avant d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale trois façades de 1962 ;

Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de cinq maisons aux caractéristiques architecturales similaires ;

Considérant que la demande porte sur l'isolation par l'extérieur de la toiture à versants ;

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 hauteur du faîte, de par l'isolation par l'extérieur, dépasse le profil de la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant que l'isolation de la toiture engendre une rehausse de celle-ci d'environ 12 cm ; que le dépassement ne sera dès lors que de 12 cm ;
Considérant que les tuiles sont remplacées à l'identique (tuiles rouges) ;
Considérant que l'impact de cette rehausse est minime et ne porte pas atteinte aux caractéristiques architecturales du bâtiment ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique du logement ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ;
Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la modification des menuiseries en façade avant ;
Considérant que la division des châssis a été modifiée depuis le PU d'origine (PU 9229) ;
Considérant que les châssis existants sont en PVC de ton blanc ;
Considérant que la porte d'entrée est vitrée avec châssis en PVC blancs et que la porte de garage est sectionnelle en PVC blanc ;
Considérant que ces modifications en façade avant ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales du bien.

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 et le permis d'urbanisme peut être délivré.

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