



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

05/05/2022

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Madame C. BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS
Madame I. VANDEN CRUYCE, membre BDU-URBAN BRUSSELS (point 1)
Madame M. CORE, membre BDU-DMS
Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement
Madame J.-D. TEUGMO TSHINDA, secrétaire technique
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

1^{er} OBJET

Dossier 18170 – Demande de l'école Sainte-Bernadette pour transformer et étendre un établissement scolaire, square du Sacré-Coeur 2A

ZONE : au PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : **transformer et étendre un établissement scolaire.**

ENQUETE : du **24/03/2022** au **22/04/2022**, 34 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- Des problèmes liés à la consultation du dossier (mise à disposition des documents uniquement en français, invitations tardives à la réunion d'information, erreurs graphiques dans les plans, situation légale de plusieurs extensions / parties de l'école)
- Les nuisances liées au local technique derrière les jardins privatifs, au groupe d'extraction double flux, à la salle de sport (passage, nuisances sonores)
- Des considérations sur les nuisances générées par les livraisons par camion et les problèmes de stationnement dans le Clos des Trois Fontaines
- La création de vues depuis les fenêtres de l'extension, et les vues existantes depuis les couloirs d'accès aux classes
- L'aspect esthétique de l'extension (intégration de l'alu, ton des matériaux,...)
- Des questions sur les futures modifications au mur mitoyen et sur les mesures prises lors du chantier pour en réduire les nuisances

- MOTIFS :**
- application de la prescription générale **0.6.** du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière **8.4.** du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
 - application de la prescription particulière **21.** du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 - application de **l'art. 207 §1.al4** du COBAT (bien à l'inventaire)

AUDITION : MM DOCQUIER et JOPPART, représentant le demandeur, Monsieur CAILTEUX et Mme HAUTFENNE, les architectes, Monsieur et Madame FEURRIER, Monsieur JADOUL, Mesdames VAN DE PUTTE, Madame MARCUS, Monsieur JARDINET, Mijnheer DERYCKERE, les réclamants.

Avis reporté dans l'attente d'informations complémentaires sur différents points soulevés en séance.

2^{ème} OBJET

Dossier 18161 – Demande de Madame WILS pour mettre une terrasse en conformité, Chaussée de Tervuren 69

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **mettre une terrasse en conformité**
- ENQUETE :** du **13/04/2022** au **27/04/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Madame WILS, la demanderesse, Monsieur LEJEUNE, l'architecte.

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité d'une terrasse à l'arrière du deuxième étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/04/2022 au 27/04/2022 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 de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la construction à mettre en conformité est établie à plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et qu'elle dépasse les profils mitoyens les plus haut ;

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 structure à mettre en conformité est celle à l'arrière du second étage ;
Considérant qu'elle atteint une hauteur de 4,15 m au niveau du garde-corps, en étant établie dans l'angle arrière droit de la parcelle ;
Considérant qu'un balcon de 1,96 m de large sur 57 cm de profondeur est établi sur cette structure ; que le solde de cette dernière est aménagé en toiture verte non accessible ;
Considérant que ce petit balcon constitue l'accessoire de la cuisine, laquelle est en connexion directe avec le living ;
Considérant que cette structure dépasse de pratiquement 4,5 m la profondeur du bâtiment voisin le moins profond (côté droit) ;
Considérant que son aménagement a engendré la construction d'importants murs mitoyens ; que cela est de nature à diminuer de façon trop sérieusement l'ensoleillement de la construction voisine de droite ;
Considérant que le projet porte excessivement atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
Considérant que la demande fait suite au permis d'urbanisme n°15304 du 15/01/2013, lequel imposait déjà la démolition de la structure du deuxième étage à l'exception d'un balcon dont les dimensions permettaient de respecter les prescriptions du code civil ;
Considérant que ce permis n'a pas fait l'objet d'un recours et que depuis lors, aucune modification du cadre urbain environnant de nature à permettre un changement d'avis sur ce point n'a eu lieu ;
Considérant dès lors que la mise en conformité de cette structure ainsi 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) ne sont pas acceptables ;
Considérant qu'il convient de mettre la situation en conformité en réalisant les travaux prévus au permis n°15304 ;
Considérant qu'il convient dès lors de supprimer la terrasse du deuxième étage ; de diminuer à 1,8 m la hauteur des murs entourant la terrasse du 1^{er} étage et supprimer sa couverture ; de prévoir un dispositif supprimant les vues obliques depuis la terrasse du 1^{er} étage

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse du 2^e étage
- diminuer à 1,80 m la hauteur des murs entourant la terrasse du 1^{er} étage et supprimer sa couverture
- prévoir un dispositif supprimant les vues obliques depuis la terrasse du 1^{er} étage

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, le permis peut être délivré moyennant adaptation des plans. 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.

3^{ème} OBJET

Dossier 18047 – Demande des S.P.R.L. JAN PLUS & SPEG pour surélever deux immeubles à appartements d'un étage et créer deux unités de studios, chaussée de Wavre 1322 - 1322A

ZONE : au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant

DESCRIPTION : surélever deux immeubles à appartements d'un étage et créer deux unités de studios

ENQUETE : du 13/04/2022 au 27/04/2022, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur BRAMI, le demandeur, Monsieur HAESEVOETS, 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, avec point de variation de mixité, 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 surélever deux immeubles à appartements d'un étage et créer deux unités de studios ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'un étage en retrait sur la toiture de deux immeubles à appartement, abritant au total deux studios

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/04/2022 au 27/04/2022 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 des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

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

Considérant que, si le projet est commun aux n°1322 et 1322A, les rehausses ne sont pas liées entre elles mais uniquement avec le bâtiment sur lequel elles sont érigées ;

Considérant que les plans manquent de cotes et de mesures ; qu'il convient a minima de préciser sur les plans les mesures concernant les terrasses et les garde-corps ;

Considérant que les plans du sous-sol ne sont pas joints à la demande ; qu'il convient de les fournir ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce qu'au niveau du 1322A, l'extension prévue s'étend sur plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; qu'elle déroge également en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que les façades avant, bien qu'établies en retrait, dépassent la façade avant mitoyenne la plus haute ; et qu'elle déroge enfin en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture dépasse le profil mitoyen le plus haut (bâtiment sis au n°1320 A) ;

Considérant que la parcelle est située à l'angle de la chaussée de Wavre et de l'Avenue des Paradisiens, qu'elle présente une profondeur relativement faible (environ 6 m) et que les niveaux inférieurs sont déjà entièrement bâtis ;

Considérant que le projet prévoit un léger retrait d'environ 1m avec la façade côté Paradisiens ;

Considérant que le projet prévoit également un retrait d'environ 2,2 m avec la façade côté chaussée de Wavre ;

Considérant que cela est de nature à amoindrir l'impact du gabarit (hauteur de la façade) sur l'espace public ;

Considérant cependant que les deux studios disposent d'une terrasse à l'avant ; que les garde-corps ne sont établis qu'à environ 50 cm de la façade avant ; que cela est de nature à donner l'effet, depuis la rue, d'une rehausse de façade ;

Considérant qu'il convient de prévoir, pour les terrasses, une profondeur de maximum 1,5 m à partir du front de la façade avant des nouvelles extensions ;

Considérant que les garde-corps en verre transparent constituent un danger pour l'avifaune ;

Considérant qu'il convient de prévoir des garde-corps métalliques à la structure fine et verticale ;

Considérant que le dépassement en hauteur est relativement minime à l'avant (seule la maçonnerie dépasse le volume de toiture mitoyen le plus haut), tandis qu'il est plus prononcé à l'arrière (volume en dérogation triangulaire de 0 à 1,6 m sur une profondeur de 4,3 m) ;

Considérant que les toitures des deux studios dépassent de 1,67 m la toiture mitoyenne la plus basse (au n°4 de la rue des Paradisiens) ;

Considérant que les studios présentent une hauteur sous plafond de 2,55 m ; qu'il n'est pas souhaitable de la diminuer ;

Considérant que les extensions présentent une toiture verte ; que l'épaisseur de celle-ci est prévue la plus fine possible afin de rester fonctionnelle tout en limitant au maximum les nuisances liées à sa hauteur ;

Considérant que les formes développées permettent de mettre à niveau les biens avec les bâtiments environnants présentant une hauteur plus importante (chaussée de Wavre 1320, 1320A et 1326-1328 ; avenue des Paradisiens n°1-3, 6 et 8) ;

Considérant par conséquent que les extensions en toiture ne sont 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), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que tant le mur de séparation entre les deux nouveaux volumes que le mur du côté du n°1320A ne présentent pas une épaisseur de maçonnerie pleine de 28 cm ;

Considérant que, en ce qui concerne le mur séparant les deux nouveaux volumes, cette dérogation est acceptable vu la construction simultanée des deux studios ; que la dérogation n'est cependant pas acceptable du côté du n°1320A ;

Considérant qu'il convient en effet de garantir le droit d'appui prévu par le code civil en cas d'exhaussement du n°1320A ;

Considérant donc que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que les rehausses s'implantent sur deux immeubles mixtes de type R+2, avec chacun un commerce au rez-de-chaussée et un logement par étage (soit au total 4 logements) ;

Considérant dès lors que l'ajout d'un studio sur chaque bâtiment porterait le nombre total de logements à 6 ;

Considérant l'absence de locaux communs (local vélos/poussettes), dans les deux immeubles ;

Considérant cependant que les deux logements créés seront des studios ; que l'absence de local poussette n'est donc pas rédhibitoire ; qu'il est cependant regrettable qu'une partie des unités du rez-de-chaussée n'aie pas été affectée au parking vélo ;

Considérant que les biens se situent en Zone C de la carte d'Accessibilité linéaire du RRU, à moins de 100m d'une Zone B ;

Considérant que les biens se situent à moins de 500 m de la station de métro Hankar et à 200 m de deux arrêts de bus de la ligne 34 ;

Considérant que deux boxes à vélo publics sont placés sur la place Thomas Balis, en face des biens ;

Considérant que la présente demande fait suite au refus de permis d'urbanisme n°17668, dans lequel il n'était demandé que la rehausse du côté du n°1322 ;

Considérant que, si le projet reste dense (notamment à cause de l'extension du n°1322A, sise sur une parcelle d'angle), l'emprise projetée de l'extension au n°1322 est réduite et n'abrite qu'un studio et pas un appartement une chambre ;

Considérant que les étages inférieurs des deux immeubles abritent chacun un appartement une chambre ; que la création de studios permet de diversifier la typologie de logement ;

Considérant que les studios créés répondent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité ;

Considérant dès lors que l'aménagement de deux studios (un sur chaque bâtiment) est acceptable ;

Considérant que la construction des deux unités est un critère déterminant de la qualité du projet ; Considérant qu'une réalisation partielle du projet n'est pas acceptable ; que la commission invite le collège à fixer un délai de réalisation des travaux dans sa décision ;

Considérant qu'il s'agit de deux bâtiments des années 30 du style art-déco, créant conjointement un ensemble, repris à l'inventaire scientifique du patrimoine ;

Considérant que le projet prévoit un revêtement en zinc noir avec des châssis en bois de couleur anthracite pour les nouvelles extensions ; que l'architecte précise en séance que le revêtement sera en zinc d'un ton gris relativement naturel et pas noir ;

Considérant que, nonobstant cette différence de couleur, l'utilisation du zinc ne permet pas aux extensions de s'intégrer correctement dans le prolongement des bâtiments ;

Considérant qu'il convient de prévoir un revêtement qui s'insère plus discrètement dans la façade (par exemple, du crépi de couleur beige ou une brique de couleur similaire à celle de la façade), avec des châssis de même teinte ;

Considérant qu'ainsi, les extensions pourront s'intégrer correctement dans le cadre urbain environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- préciser sur les plans les mesures concernant les terrasses et les garde-corps
- fournir les plans des sous-sols
- prévoir, pour les terrasses, une profondeur de maximum 1,5 m à partir du front de la façade avant des nouvelles extensions
- prévoir des garde-corps métalliques à la structure fine et verticale
- prévoir un mur mitoyen conforme au règlement communal (28 cm de maçonnerie pleine) du côté du n°1320A
- revêtement plus discret (préférentiellement du crépi beige, brique de couleur similaire à celle de la façade...) avec des châssis de la même teinte

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 hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) 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 18167 – Demande de Monsieur Gérard pour installer un abri de jardin en fond de parcelle sis boulevard du Triomphe 131

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
au PPAS n°6 (A.R. du 08/02/1985) : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** installer un abri de jardin en fond de parcelle
- ENQUETE :** du **13/04/2022** au **27/04/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur GERARD, 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 subséquemment et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit d'installer un abri de jardin en fond de parcelle ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/04/2022 au 27/04/2022 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 de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la construction est établie à plus de $\frac{3}{4}$ 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 cet abri de jardin a une superficie de 11,39 m² et une hauteur de 2,24 m ;

Considérant que le placement de cet abri de jardin n'est pas dispensé de permis en ce que sa superficie dépasse les 9 m² et qu'il n'est pas établi à 74 cm de la limite mitoyenne arrière (vu sa hauteur de 2,24 m) ;

Considérant que le dépassement en superficie n'est que de 2,39 m² ; qu'il ne manque que 24 cm au retrait nécessaire à l'arrière de la parcelle ;

Considérant que ces manquements sont relativement minime ; qu'ils ne sont pas de nature à impacter négativement les qualités résidentielles des terrains avoisinants ;

Considérant que la zone de cours et jardin a une superficie de 74 m² ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ; que l'abri de jardin peut être autorisé ;

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 profondeur (titre I, art. 4) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

5^{ème} OBJET

Dossier 18152 – Demande de Monsieur et Madame DE MOT-CASTADOT pour créer une extension en toiture et réaménager les espaces extérieurs d'une maison unifamiliale, rue Jean-Baptiste Vandercammen 12

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **créer une extension en toiture et réaménager les espaces extérieurs d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **13/04/2022** au **27/04/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.6 (toiture - lucarnes) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I et art.4 (superficie minimale) du titre II du RRU
- AUDITION :** Monsieur et Madame DE MOT-CASTADOT, les demandeurs, Monsieur et Madame CUYPERS - TILMAN, architectes

Avis en cours de rédaction

6^{ème} OBJET

Dossier 17879 – Demande de ATENOR 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

- ZONE :** au PRAS : zone administrative
- DESCRIPTION :** **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)**
- ENQUETE :** du **10/03/2022** au **08/04/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- art 176/1 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
 - 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) art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

AUDITION : néant. Report d'avis.

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

Contexte :

Considérant que le bien se situe en zone administrative du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et il est bordé par un liseré de noyau commercial à front de la chaussée de Wavre ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre du futur PAD Herrmann-Debroux ; qu'il a été approuvé en 3^{ème} lecture le 28/04/2022 ;

Considérant que les trois édifices datent des années '90 s'articulent autour d'un atrium de 250 mètres de long et composent un seul bâtiment ;

Considérant que ce bâtiment est repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural de la Région de Bruxelles-Capitale pour ces caractéristiques esthétiques ;

Objet :

Considérant que la demande vise à 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 8 arbres) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la rénovation lourde afin d'apporter de nouveaux objectifs de performances énergétiques (objectif d'atteindre le niveau « Nearly Zero Energy » et la certification « BREEAM Excellent ») et d'améliorations de fonctionnement et de confort des immeubles ;

Considérant que la demande prévoit trois interventions en complément :

- Transparence des entrées et des passerelles, accessibles pour tous, en anticipation de l'aménagement du futur boulevard urbain ;
- 'Volume paysager' / pavillon dans une continuité verte pour des fonctions polyvalentes ;
- Activation urbaine via une fonction commerciale divisible, pour un nouveau dialogue avec le quartier et une nouvelle dynamique urbaine ;

Procédure :

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 15/12/2020 : Dépôt des demandes de permis auprès de Urban ;
- 21/12/2020 : Réception de la demande de permis d'environnement par Bruxelles Environnement ;
- 23/02/2020 : Accusé de réception de dossier complet par Bruxelles Environnement
- 16/03/2021 : Accusé de réception de dossier complet par Urban ;
- 29/03/2021 : Réunion préparatoire du comité d'accompagnement
- 31/03/2021 : Notification de la décision du comité d'accompagnement
- Du 12/05/21 au 15/10/21 ; Réunions du comité d'accompagnement
- 21/10/2021 : Notification de clôture de l'Étude d'Incidences ;
- 29/10/2021 : Réception, par Urban et Bruxelles Environnement, de la décision du demandeur d'amender son projet ;

- 21/12/2021 : Réception, par Urban et Bruxelles Environnement, des demandes de permis d'urbanisme et d'environnement amendées suite aux recommandations de l'Étude d'Incidences ;
- 21/02/2022 : Notification du projet amendé aux Collèges des Bourgmestre et Échevins des communes de Watermael-Boitsfort et d'Auderghem et demande d'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;
- 10/03/2022 au 08/04/2022 : Enquête publique sur la demande telle qu'amendée ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **10/03/2022** au **08/04/2022** pour les motifs suivants :

1) Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :

- *Prescription particulière 7.4* : Modification des caractéristiques urbanistiques

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

- *article 171/1 MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte*
- *article 126 §11, dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) en ce qui concerne l'implantation, le volume et l'esthétique des constructions :*
 - Article 11 : Aménagement de la zone de recul,
 - Article 13 : Maintien d'une surface perméable ;

Considérant que la demande est soumise à l'étude d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe A du CoBAT:

3) Application de l'article 175/14 §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :

- *16) bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20.000 m2, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules ;*
- *17) espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant plus de 400 emplacements pour véhicules à moteur ;*
- *20) Tout projet mixte qui est soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement et du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe I.A visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement.*

Considérant qu'aucune réclamation ne parvenue en cours d'enquête publique ;

Avis des instances :

Considérant que l'avis favorable conditionnel du **SIAMU** daté du 25/01/2022 et portant les références suivantes : CP.1987.1342/36 auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant que l'avis favorable conditionnel de **AccessAndGo** daté du 19/04/2022 auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant que l'avis favorable de la Commission de **Sécurité ASTRID** a remis en date du 08/03/2022 et portant les références suivantes : 2022030002 ;

Considérant que **Bruxelles Mobilité** n'a pas remis d'avis et qu'il est considéré favorable sans conditions spécifiques ;

Considérant que l'avis favorable du **BMA** ;

Au niveau de l'implantation et du programme :

Considérant que la demande prévoit la rénovation lourde de trois bâtiments affectés aux bureaux et elle a comme objectifs d'optimiser l'apport de lumière naturelle dans les bureaux et améliorer le confort thermique ;

Considérant que le programme projeté comprend des bureaux pour une superficie totale de 38.165 m² : repartis sur 8 étages hors-sol et un étage en sous-sol ;

Considérant donc que la demande prévoit un projet de 8.983 m² d'emprise au sol sur un terrain de 17.528 m², soit avec un taux d'emprise de 51% ce qui reste raisonnable à l'échelle de la parcelle et de la situation du quartier ;

Considérant, toutefois que la superficie imperméable est supérieure au taux d'emprise (+2.300 m²), vu la présence du sous-sol débordant dans la zone de recul ; que la superficie imperméable est donc de 11.283 m² pour une superficie de 17.528 m² ; soit avec un taux d'imperméabilisation de 64% ;

Considérant que le projet propose au gabarit de R+7 et qu'il se développe le long de l'avenue de Beaulieu ;

Considérant que le bâtiment est conçu comme regroupement d'étages réparti en plusieurs groupes, unifiés par une longue verrière courbe abritant un espace couvert, l'*atrium*.

Considérant que le projet préserve l'esprit de l'enveloppe générale des trois édifices : les façades sont démontées pour être isolées thermiquement et en suit les granits d'origines sont remplacés avec l'ajout de nouveaux ;

Considérant que pour des questions d'isolation thermique, l'ensemble des châssis et des vitrages sont remplacés et la verrière est maintenue mais adaptée aux exigences environnementales ;

Considérant qu'en façade nord deux adaptations ponctuelles sont effectuées afin de requalifier les entrées du bâtiment situées aux numéros 3-5 et 7-9 de l'avenue de Beaulieu, ainsi que de pouvoir réaliser une transparence en modifiant la structure des voiles ainsi que des allèges de la façade vers le futur boulevard urbain, et d'anticiper la réversibilité des accès du bâtiment au niveau de l'*atrium* ;

Considérant qu'en façade sud le projet prévoit la requalification des entrées pour améliorer leurs transparences visuelles et pointer la façade ;

Considérant que diverses interventions sont prévues sur cette façade afin de créer un espace beaucoup plus transparent que dans la situation actuelle ; qu'en conséquence une modification structurelle majeure par le biais porte sur la démolition de planchers et voiles porteurs et la création de nouvelles dalles qu'ils accueillent des plateaux dédiés à l'échange et à la convivialité pour les futurs occupants ;

Considérant que les façades intérieures de l'*atrium* sont traitées afin qu'elles laissent entrer plus de lumière à l'intérieur des bureaux tout en conservant leurs atouts acoustiques ;

Considérant que l'espace *atrium* est aménagé avec des nouvelles passerelles permettant des communications aisées et fonctionnelles entre les différents niveaux des édifices ;

Considérant que la demande prévoit également la création d'une surface commerciale (476 m²) installée devant le rond-point à la croisée de la rue des Pêcheries, de la chaussée de Watermael et de l'avenue de la Houlette ; que cette affectation permet d'animer la zone et donne un service au quartier ;

Considérant que le nouveau gabarit s'inscrit dans la continuité du soubassement existant, sur la hauteur d'un niveau ;

Considérant que la toiture du nouveau volume sera verdurisée (toiture verte intensive arborée) pour permettre une meilleure intégration avec le nouvel aménagement des abords ;

Considérant que la salle polyvalente initialement prévue partiellement dans la zone de parc au PRAS dans le projet sera remplacée par une terrasse accessible en façade sud du bâtiment 5/7 inscrite dans un talus végétal ; que cette terrasse permet de créer une connexion entre les espaces de convivialité intérieurs et les espaces verts entourant le site ;

Abords :

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 8 arbres de hautes tiges : 6 pour l'installation de la zone nouvelle commerciale, 1 pour l'entrée spécifique des vélos et 1 pour la modification de l'entrée depuis l'avenue de Beaulieu vers le complexe immobilier ; qu'en compensation le projet prévoit la plantation des nouveaux arbres et l'aménager des plusieurs espaces verts autour du bâtiment ;

Considérant que les interventions prévues dans les espaces verts autour du bâtiment varient en fonction des endroits et qu'on peut distinguer trois zones :

- 1) Au sud du site : les interventions sur cette zone visent à pérenniser et renforcer l'habitat naturel et à valoriser ces espaces avec un aménagement qui comprend l'extension de la pièce d'eau déjà présente et la création d'une passerelle piétonne enjambant le plan d'eau qui permettra le traversement en évitant le carrefour,
- 2) A l'est du site : l'aménagement projeté vise à promouvoir la diversité biologique et présenter ce site avec l'augmentation de la masse végétale,
- 3) Au nord du site : la grande majorité de cette surface se trouve sur le terrain d'une propriété voisine (propriété de la Région Bruxelloise, sous contrat de gestion avec Bruxelles Mobilité) et elle présente un grand dénivelé entre le talus de la E411 et le site du projet. Un nouvel arbre est planté pour intégrer la zone plantée et des échanges avec les voisins pourront être menées pour tâcher d'améliorer sa qualité biologique ;

Considérant que l'aménagement de la zone à sud des bâtiments permet de rejoindre les objectifs du PAD en renforçant la percée visuelle et la cohérence paysagère de l'avenue de Beaulieu ;

Considérant qu'une note paysagère et un plan des abords intègre la demande de permis d'urbanisme qui met en évidence la nécessité d'abattage lors de la réalisation des travaux ;

Considérant que le projet augmente la végétalisation du site et renforce le développement de la nature et de la biodiversité, en rendant certaines parties des jardins diversifiés et plantées pour la faune et la flore ;

Considérant que le projet cherche à rendre la végétation perceptible depuis l'avenue de Beaulieu ce qui contribue à le requalifier et à l'intégrer mieux dans le quartier ;

Considérant que le projet déroge aux articles 11 et 13 du Titre I du RRU ; que ces dérogations sont acceptables au vu des aménagement des toitures avec de panneaux photovoltaïques et des améliorations apportées par rapport à la situation existante ;

Considérant qu'une citerne de récupération d'eau de pluie de 315 m³ est prévue qui couvrira 17% des besoins en eau des occupants de l'immeuble (WC, arrosage des abords, entretien...) ;

Considérant qu'un BO naturel de 400 m³ est déjà existant que le site ;

Mobilité :

Considérant que les entrées principales des bâtiments sont localisées en zone d'accessibilité moyennement desservie en transport en commun (zone C, titre VIII du RRU) ; que toute fois le site profite de la présence de deux stations à moins de 500 m et que le site présente des cheminements de qualité pour les modes actifs ;

Considérant que le projet prévoit un parking situé en sous-sol et d'une capacité totale de 621 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés (dont 20 emplacements PMR) et 19

emplacements pour voitures électriques ; qu'il est accessible en double accès avec une sortie différenciée depuis la façade sud des bâtiments ;

Considérant que des dispositifs sont prévus (marquages au sol, dispositifs ralentisseurs...) afin de sécuriser la circulation des vélos-cargos et des piétons ;

Considérant la suppression d'une portion de la voirie privative et des 20 emplacements de parking extérieur en faveur d'un espace verdurisé utilisable par les services incendie ;

Considérant qu'en matière de stationnement, le nombre d'emplacements voiture prévus pour les utilisateurs ainsi que le seuil d'emplacements pour personnes à mobilité réduite respectent les ratios imposés par le Règlement Régional d'Urbanisme (art. 6 du titre VIII du RRU) ;

Considérant que des ascenseurs dédiés aux parkings en sous-sol sont ajoutés pour sécuriser l'accès aux étages et permettre aux PMR de franchir l'importante déclivité du terrain ;

Considérant qu'un totale de 296 emplacements pour vélos dont 48 emplacements pour vélos électriques et 16 pour cargos répartis dans plusieurs locaux sécurisés au sous-sol ainsi que des équipements sanitaires et des douches ; que le projet prévoit également 58 emplacements vélos extérieurs pour les visiteurs ;

Considérant ainsi que le nombre emplacements de stationnement pour vélo pour les utilisateurs et les visiteurs est en adéquation avec les différents seuils imposés par le RRU et Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'une entrée et une sortie spécifiques pour les vélos (hors vélos cargos), dissociées de la circulation des voitures, sont créés en façade sud et que la création d'une future entrée spécifique complémentaire pour les vélos pourrait être créée dans le futur sur la façade nord ;

Considérant que la demande prévoit un accès complémentaire dans le bâtiment 5/7 dédié aux livraisons pour les bureaux ;

Considérant que toutefois le projet prévoit que les livraisons pour le commerce se feront, après accord des autorités, sur deux places dédiées le long de la voirie de la rue des Pêcherries, selon un horaire à définir ;

Considérant les manœuvres pour utilisation de ces emplacements sur une voirie publique et le trafic qu'elles peuvent générer, qu'il convient de placer une zone de livraison dans la parcelle du projet ;

Considérant que le projet de rénovation respecte l'architecture existante en ouvrant le bâtiment sur le quartier via le nouveau commerce ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux ;

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence pour les motifs exposés ci-dessus.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Intégrer la zone de livraison dans la parcelle
- favoriser au maximum la biodiversité dans les espaces verdurisés occupant le site (espèces indigènes, gestion différenciée, éclairage nocturne...)
- Sécuriser les abords en mettant en place des dispositifs et une signalisation permettant d'éviter tout conflit entre les véhicules et les usagers faibles

7^{ème} OBJET

Dossier 17826 – Demande de Monsieur SPEZZANI pour rénover et créer une lucarne en toiture avant d'une maison unifamiliale sise avenue Jean Accent 7

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** **rénover et créer une lucarne en toiture avant d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **13/04/2022** au **27/04/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur- lucarnes)
 - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur SPEZZANI, le demandeur, Monsieur DE VISSCHER, 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 zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de rénover et créer une lucarne en toiture avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une lucarne en toiture avant,
- la rehausse de la façade arrière pour l'agrandissement d'une baie,
- la création d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/04/2022 au 27/04/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne des années 1938 ;

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

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 lucarne projetée présente une hauteur de plus de 2m de hauteur et une largeur plus large des 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la lucarne présente plus précisément une hauteur de 2,02m et une largeur de 4,3 m ;

Considérant que la création de cette lucarne permet l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain dans les combles ;

Considérant que cet espace sous comble présente une superficie de 29 m² ;

Considérant que la dérogation pour les dimensions de la lucarne est minime (2 cm pour la hauteur et 30 cm pour la largeur) ; que la dérogation pour la largeur de la lucarne est dû à sa corniche casquette ;

Considérant que la lucarne sera en ossature bois couvert d'une toiture débordante et recouvert de tuiles plates vernissées de teinte verte ;

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

Considérant que la façade à rue témoigne d'une composition particulièrement ouvragée : corniche débordante, tuiles plates vernissées de parement de teinte verte au premier étage ;

Considérant que l'architecture de la lucarne s'intègre relativement bien en toiture ; que la corniche débordante rythme la façade ;

Considérant que la demande porte également sur la rehausse de la façade arrière pour la modification d'une baie et plus précisément sur l'agrandissement et le déplacement d'une fenêtre existante vers la droite à l'arrière du 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que cette rehausse entraîne un dépassement du mitoyen le plus haut (n°5) ;

Considérant que le dépassement est de 1,25 m ;

Considérant que cette rehausse permet un meilleur apport de lumière naturelle pour la chambre dans les combles ;

Considérant que l'ancienne fenêtre devient une porte-fenêtre munie d'un garde-corps ; que ces actes et travaux assurent une meilleure articulation volumétrique entre la toiture et la façade arrière ;

Considérant que cette rehausse sera de même matériau (briques peintes) que la façade arrière existante ;

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

Considérant que la demande porte enfin sur la fermeture de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette extension permet d'agrandir l'espace salle à manger ;

Considérant que ce nouvel espace dispose d'une profondeur de 1,60m ; qu'il ne dépasse que de cette profondeur le mitoyen le moins profond ;

Considérant que cette modification permet de créer des espaces ouverts et lumineux au rez-de-chaussée ;

Considérant par conséquent que la création de cette extension n'est 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

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

8^{ème} OBJET

Dossier 18090 – Demande de Monsieur HAWAY pour étendre l'appartement du rez-de-chaussée au sous-sol et mettre en conformité de la fermeture de la terrasse arrière, rue des Paysagistes 43

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **étendre l'appartement du rez-de-chaussée au sous-sol et mettre en conformité de la fermeture de la terrasse arrière**

ENQUETE : du **13/04/2022** au **27/04/2022**, 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

AUDITION : Madame DE BUSSCHERE, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'étendre l'appartement du rez-de-chaussée au sous-sol et mettre en conformité de la fermeture de la terrasse arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'extension de l'appartement du rez-de-chaussée au sous-sol,
- mettre en conformité la création d'une extension à l'arrière de la cuisine et d'un escalier extérieur donnant accès jardin,
- la modification de certaines menuiseries ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/04/2022 au 27/04/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble de trois appartements de 1960 ;

Considérant que la demande concerne plus précisément l'appartement du rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet consiste à étendre l'appartement du rez-de-chaussée au sous-sol ;

Considérant que l'espace abritant les caves n°2 et n°3 et l'espace chauffage (PU n°8759) au sous-sol est joint à l'appartement du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'immeuble conserve des espaces privés et communs en sous-sol (4 caves et un local compteur) ;

Considérant que la demande prévoit dès lors le percement d'une trémie dans le hall d'entrée de l'appartement et le placement d'un escalier intérieur reliant le sous-sol au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une partie du sous-sol est aménagé en une chambre de 17 m² avec un espace dressing et salle de bain ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre est augmentée pour atteindre 2,50 m ;

Considérant qu'à l'arrière de la chambre au sous-sol est aménagée une terrasse d'environ 11m² ; qu'un petit escalier donne accès au jardin depuis cette terrasse ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la création d'une extension à l'arrière de la cuisine et d'un escalier extérieur donnant accès jardin ;

Considérant que la création de cette extension a permis de créer un espace plus confortable et plus lumineux pour la cuisine ;

Considérant que la cuisine présente dès lors une superficie de 11 m² ; qu'un escalier extérieur a été créé donnant accès directement au jardin depuis cette cuisine ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que cet escalier dépasse le mitoyen le plus profond (n°41) ;

Considérant que l'escalier dépasse d'environ 2m le profil construit du mitoyen n°41 ;

Considérant qu'il est implanté à une distance de 1,63 m du mitoyen n°41 et à une distance d'environ 4 m du mitoyen n°45 ;

Considérant que l'escalier est conforme au code civil en matière de vues ;

Considérant qu'au vu des photos aériennes de l'époque, l'escalier semble déjà exister en 1971 ;

Considérant par conséquent que la présence de l'escalier 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 l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que les châssis à l'avant du rez-de-chaussée sont en PVC de ton blanc ;

Vu l'avis du SIAMU du 21 avril 2022 réceptionné le 27 avril 2022, portant les références 02/PU/1825262 et figurant dans le dossier.

Avis favorable

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

9^{ème} OBJET

Dossier 18121 – Demande de Monsieur MONTICELLI pour agrandir et transformer un immeuble à appartements et rez-de-chaussée commercial sis chaussée de Wavre 1318A

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- avec point de variation de mixité
 - le long d'un liseré de noyau commercial
 - le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **agrandir et transformer un immeuble à appartements et rez-de-chaussée commercial**
- ENQUETE :** du **13/04/2022** au **27/04/2022**, 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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur MONTICELLI, le demandeur, Monsieur CORBISIER, 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, avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de agrandir et transformer un immeuble à appartements et rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition des extensions créées au rez-de-chaussée, aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages,
- la création d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et la diminution de l'espace commercial,
- la création de terrasse à l'arrière des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages,
- la division des espaces cave en sous-sol ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/04/2022 au 27/04/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble de trois appartements au rez-de-chaussée commercial avec un logement accessoire construit en 1938 (PU n°4999) ;

Considérant que le projet prévoit l'organisation de l'immeuble de la manière suivante :

- sous-sol : quatre caves pour les logements, une cave pour le commerce et un espace de compteurs,
- rez-de-chaussée : un commerce et un appartement une chambre accessoire,
- 1^{er} étage : un appartement deux chambres,
- 2^{ème} étage : un appartement deux chambres,
- 3^{ème} étage : un appartement deux chambres ;

Considérant que la demande porte sur la démolition des extensions créées à l'arrière du rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage, sur la création d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et la diminution de l'unité commerciale ;

Considérant que les extensions existantes ont été construites à l'arrière des rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, sans l'obtention préalable d'une demande de permis d'urbanisme ; que le projet prévoit la démolition de ces extensions et la construction d'une nouvelle extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension dépasse le mitoyen le plus profond (n°1318) et dépasse de plus de 3 m le mitoyen le moins profond (n°1320) ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, sont présents un commerce de 19m² et un logement accessoire au commerce ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que le logement est bien accessoire au commerce ; que cependant, les plans et la note explicative indiquent la création de deux unités distinctes ;

Considérant qu'il convient dès lors de corriger sur les plans et dans les autres documents de la demande (note explicative) la création de deux unités distinctes au rez-de-chaussée : indiquer le commerce et son logement accessoire comme une seule unité ;

Considérant que le commerce est actuellement occupé par une pizzeria ; que ce commerce ne prévoit pas de consommation sur place ; qu'il n'y a dès lors pas de changement d'utilisation par rapport à la situation existante de droit ;

Considérant, néanmoins, qu'il convient de se conformer à la réglementation en vigueur pour le système d'évacuation des fumées de la cuisine ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager l'appartement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la taille du commerce a été réduite pour permettre de créer un espace séjour/cuisine (d'environ 29 m²) plus confortable pour le logement ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un patio/terrasse d'environ 5m² et d'un bureau de 6m² ;

Considérant qu'une extension est créée à la suite de ce patio pour permettre la création d'une chambre de 17 m²;

Considérant que cette extension présente une profondeur de 4,44 m et une hauteur de 2,80 m ;

Considérant que la création de cette extension entraîne une profondeur totale de construction à environ 20 m de profondeur ; que la parcelle présente une profondeur d'environ 28 m ;

Considérant que l'extension dépasse de 3,75 m le mitoyen le plus profond (n°1318) et qu'elle dépasse de 4,50 m le mitoyen le moins profond (n°1320) ;

Considérant que la dérogation est top importante ; que cette extension est en intérieur d'ilot et risque de porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il convient dès lors de limiter la profondeur totale de la construction à celle de la construction mitoyenne la plus profonde (n°1318) et adapter l'aménagement du logement du rez-de chaussée en conséquence ;

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) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur le réaménagement des trois logements aux étages ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de deux chambres à l'avant et des pièces de séjour à l'arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie plancher (titre II, art. 3) en ce que la chambre 2 ne présente pas une superficie minimum de 9 m² ;

Considérant que la situation existante de droit (PU 4999) prévoyait des appartements une chambre ;

Considérant que pour chacun des trois appartements, la superficie de la chambre 2 est d'environ 6 m² ; que le déficit est important (3 m²) ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir un bureau à la place de la chambre 2 aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie plancher (titre II, art. 3) n'est pas acceptables ;

Considérant que le projet prévoit pour chacun de ces logements, la création d'une terrasse de 4 m² pour le logement du 1^{er} étage et d'un balcon de 2,47 m² pour les logements des 2^{èmes} et 3^{èmes} étages ;

Considérant que ces terrasses/balcons sont conformes au code civil en matière de vues ; qu'ils permettent aux appartements de jouir d'un espace extérieur ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager les espaces au sous-sol ;

Considérant que chacun des logements et le commerce possèdent une cave privative ;

Considérant néanmoins que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de locaux communs (titre II, art. 16, 17, 18) en ce qu'aucun local commun (rangement, deux-roues et ordures ménagères) n'est prévu dans l'immeuble ;

Considérant que la situation de droit ne prévoyait pas non plus de locaux communs ; que l'espace prévu dans la cage d'escalier ne permet pas la circulation de vélos et que la présence d'un local pour ordures ménagères n'est pas nécessaire pour 4 logements ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de locaux communs (titre II, art. 16, 17, 18) est acceptable ;

Considérant que deux entrées sont prévues en façade avant, l'une pour les logements, l'autre pour le commerce ;

Considérant que les deux portes sont en bois, l'une peinte ne blanc, l'autre en bois naturel ;

Considérant que les châssis sont également en bois ;

Considérant que le bien maintient ses caractéristiques architecturales de l'époque ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la profondeur totale de la construction à celle de la construction mitoyenne la plus profonde (n°1318) et adapter l'aménagement du logement du rez-de chaussée en conséquence,
- prévoir un bureau à la place de la chambre 2 aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages,
- adapter dans les plans du 2^{ème} et 3^{ème} étage la mention « pièce modifiée »
- corriger sur les plans et dans les autres documents de la demande (note explicative) la création de deux unités distinctes au rez-de-chaussée : indiquer le commerce et son logement accessoire comme une seule unité.

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

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

10^{ème} OBJET

Dossier 18172 – Demande de Monsieur et Madame RAMSELAAR-KERNDLOVA pour changer d'affectation et ajouter une cheminée pour un poêle à pellet, chaussée de Wavre 1413

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
DESCRIPTION :	changer d'affectation et ajouter une cheminée pour un poêle à pellet
ENQUETE :	néant. Uniquement pour avis
MOTIF :	application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
AUDITION :	Monsieur et Madame RAMSELAAR-KERNDLOVA, les demandeurs, Madame Emeline Dewitt, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de changer d'affectation une partie de la maison et d'ajouter une cheminée pour un poêle à pellet dans une maison mitoyenne datant de 1913 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le changement d'affectation d'une partie de la maison de crèche accessoire au logement en maison unifamiliale sur la totalité ;
- l'ajout d'une cheminée dans le séjour du rez-de-chaussée pour l'installation d'un poêle à pellet ;
- le remplacement de la cuisine/buanderie du sous-sol par une cave ;
- la mise en conformité de la terrasse du 1^{er} étage (réduction à 3m de profondeur avec pose d'un claustra et plantations), de l'imperméabilisation du jardin et de la modification des divisions des châssis en façade avant conformément au permis n°15702 du 24/09/2013 ;

Considérant que la demande consiste en un retour à une maison unifamiliale dans son entièreté, conformément au permis n°15392 du 20 juillet 2012 ; que le seul ajout consiste en le placement d'une nouvelle cheminée ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que l'espace séjour et plus particulièrement la salle à manger principale ne bénéficie que d'un éclairage de 5,93m² alors qu'il devrait être de 9,32m² ; qu'il en va de même pour l'éclairage des quatre chambres au premier et deuxième étages ;

Considérant que les déficits relatifs aux chambres ne préjudicient pas fondamentalement à leur habitabilité et ce également au vu de l'ancienneté de la situation des lieux et de l'usage principalement nocturne desdits espaces ;

Considérant néanmoins que la chambre sous toiture pourrait bénéficier d'une plus grande fenêtre de toit ;

Considérant qu'il convient dès lors de placer une nouvelle fenêtre de toit plus grande ou supplémentaire dans la chambre arrière sous toiture ;

Considérant que la cuisine présente en sous-sol est supprimée pour laisser place à une cave ;

Considérant que la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage est adaptée de manière à se conformer au PU 15392 (réduction de la profondeur à 3m et pose de plantations et d'un claustra vitré) ;

Considérant également que la zone de cours et jardins sera en pleine terre ;

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

Considérant que le bois est maintenu en façade avant ; que les divisions tripartites sont également maintenues ;

Considérant que les caractéristiques architecturales d'origine du bien sont maintenues.

Avis favorable à la condition suivante :

- placer une fenêtre de toit plus grande ou une fenêtre de toit supplémentaire dans la chambre arrière sous toiture

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

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

11^{ème} OBJET

Dossier 18139 – Demande de Madame MEUNIER pour créer une lucarne en façade latérale, rénover et améliorer la performance énergétique d'une maison unifamiliale, avenue Jean François Leemans 81

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** créer une lucarne en façade latérale, rénover et améliorer la performance énergétique d'une maison unifamiliale.
- ENQUETE :** du **13/04/2022** au **27/04/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - lucarnes) du titre I du RRU
- AUDITION :** Madame MEUNIER, la demanderesse, Madame ANGENOT, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de créer une lucarne en façade latérale, rénover et d'améliorer la performance énergétique d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de la terrasse surélevée existante en façade arrière ;
- la restructuration du 1^{er} et du 2^{ème} étage ;
- la création d'un escalier menant dans le grenier, et d'une lucarne en toiture latérale ;
- la rénovation et l'isolation de la toiture ;
- la modification des menuiseries ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/04/2022 au 27/04/2022 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 bel étage R+2 + les combles ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir la terrasse surélevée existante en façade arrière ;

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 de cette terrasse surélevée serait profonde de 1,25 m par rapport à celle du voisin mitoyen ;

Considérant que le bien dispose déjà d'une terrasse attenante au séjour, que celle-ci aurait actuellement une forme trapézoïdale d'une profondeur de 1,25 m rendant difficile son usage ;

Considérant que le projet prévoit d'agrandir ladite terrasse sur une profondeur de 1,75 m assortie de cinq marches d'escalier permettant d'accéder directement au jardin ;

Considérant que cette terrasse est surélevée de 1,40 m par rapport au niveau du jardin et serait protégée par un garde-corps en fer forgé,

Considérant que l'escalier à trois volets existants implanté contre la limite mitoyenne avec le n°83 et permettant d'accéder au sous-sol depuis la terrasse serait conservé ;

Considérant dès lors que l'extension de la terrasse s'est faite à 2,70 m de la limite mitoyenne avec le n°83, et à 3,70 m de l'espace public ; que la végétation basse existante sert d'écran par rapport à la rue ;

Considérant que la profondeur totale de la construction reste inférieure au $\frac{3}{4}$ de celle de la parcelle ;

Considérant dès lors que les nuisances dans intérieure d'îlot sont très limitées ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ;

Considérant que le 1^{er} étage serait restructuré de façon à avoir des espaces ouverts, et continus, que la cheminée et la toilette existantes seraient supprimées afin d'augmenter respectivement l'espace cuisine et séjour ;

Considérant que le 2^{ème} étage serait également restructuré en deux chambres aux superficies agréables de 17,86 m² et 17,47 m², un bureau et une salle de bain intégrant un WC ;

Considérant que la demande porte également sur la création d'un escalier menant au grenier et la modification de la toiture ;

Considérant qu'un escalier se situant dans la continuité de l'escalier existant serait créé afin de rendre plus aisé l'accès aux combles depuis le 2^{ème} étage ;

Considérant que la toiture serait rénovée et isolée de l'intérieur ; que les tuiles de ton orangé seraient conservées ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique ;

Considérant l'absence de modification de la hauteur du faîte, et de la typologie de toiture ;

Considérant qu'il s'agit également de créer une lucarne en toiture latérale afin de maximiser l'espace sous les combles, les lumières et les vues ;

Considérant qu'il s'agit d'une lucarne à toiture plate, avec un revêtement en acier corten de ton rouille et un châssis en aluminium de couleur gris-vert olive ;

Considérant que cette transformation est faite en prévision de la transformation potentielle ultérieure du grenier en une chambre ;

Considérant toutefois que cet espace garde actuellement sa fonction de grenier ;

Considérant que cette lucarne déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (Titre I, art.6) en ce qu'elle aurait une hauteur de plus de 2 m soit 2,60 m ;

Considérant que cette dérogation de 40 cm permet de maximiser la surface habitable et d'avoir une hauteur sous plafond uniforme de 2,45 m ;

Considérant la rareté de pareille lucarne dans le paysage proche du bien ;

Considérant qu'elle serait implantée dans le même plan que la façade ;

Considérant que cette lucarne ne s'intègre pas harmonieusement dans le tissu environnant compte tenu de son implantation en toiture et de son gabarit ;

Considérant qu'elle présente de ce fait un fort impact visuel depuis la rue qu'il conviendrait de réduire ; que sa hauteur devrait être réduite à 2 m tout en conservant l'habitabilité des combles ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture -lucarne (Titre I, art.6) est acceptable moyennant des adaptations

Considérant que la demande porte également sur la modification des menuiseries ;

Considérant que les châssis actuels en bois de type simple vitrage seraient remplacés par des châssis en aluminium de type double vitrage de couleur gris – vert olive;

Considérant que les divisions seraient également modifiées ; que les panneaux blancs existants seraient supprimés au profit d'un vitrage ;

Considérant que l'ensemble des modifications s'intègrent relativement bien à l'architecture du bien dans le contexte urbanistique à l'exception de la lucarne ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Intégrer la lucarne dans la pente de la toiture et limiter sa hauteur à 2 m en veillant à l'habitabilité de la pièce sous combles,

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – lucarne (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence

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

12^{ème} OBJET

Dossier 18140 – Demande de Monsieur HENRY pour mettre en conformité une véranda, créer une lucarne en toiture avant et arrière, isoler la toiture et le bow-window d'une maison unifamiliale, clos des Pommiers Fleuris 35

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **mettre en conformité la véranda, créer une lucarne en toiture avant et arrière, isoler la toiture et le bow-window d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : **du 13/04/2022 au 27/04/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

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

AUDITION : Monsieur HENRY, le demandeur, Monsieur DECAUX, 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 mettre en conformité la véranda, créer une lucarne en toiture avant et arrière, isoler la toiture et le bow-window d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création de deux lucarnes en façade avant et façade arrière ;
- la mise en conformité de la véranda en façade arrière ;
- l'isolation de la toiture et du bow-window ;
- la mise en conformité des menuiseries ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/04/2022 au 27/04/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison ouvrière mitoyenne de type sous-sol + R+1 + les combles, datant de 1958 ;

Considérant que la demande porte sur la création d'une lucarne sur chaque versant de toiture en vue d'augmenter la surface habitable du bien ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) en ce que les lucarnes projetées ont une hauteur de plus de 2 m soit 2,655 m ;

Considérant dès lors que les combles seraient aménagés en un bureau de 9,34 m² et une chambre de 11,08 m² attenante à une salle de bain de 2,44 m² ;

Considérant que l'accès aux combles depuis le 2^{ème} étage se fera via un nouvel escalier à deux volets, distinct de l'escalier existant ;

Considérant que l'habitabilité des combles est assurée, notamment par la création de ce nouvel escalier et de deux lucarnes ;

Considérant que ces lucarnes seraient implantées dans l'axe de la toiture et de façon symétrique afin de garder un certain équilibre en façades ;

Considérant qu'il s'agit de lucarnes à toitures plates présentant une légère pente, qu'elles seraient revêtues en zinc joint debout de couleur noir anthracite avec des châssis de couleur claire ;

Considérant qu'un revêtement de zinc de couleur gris clair serait toutefois préférable ;

Considérant que les 65,5 cm qui donnent lieu à la dérogation permettent aux pièces sous les combles de bénéficier d'une hauteur sous plafond conforme de 2,30 m ;

Considérant qu'une hauteur de lucarne de 2,655 semble beaucoup trop importante pour une hauteur sous plafond limitée à 2,30 m ; que ces lucarnes présentent un fort impact visuel de par leurs gabarits et qu'elles s'intègrent de ce fait peu harmonieusement au bâti existant et dans le contexte urbanistique ;

Considérant également la rareté de pareilles lucarnes dans le clos ;

Considérant dès lors qu'il aurait lieu de réduire quelque peu l'aspect massif et la hauteur de ces lucarnes tout en maintenant l'habitabilité du volume sous la toiture ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la toiture et le bow-window existants au 1^{er} étage seraient isolés respectivement de l'intérieur et par l'extérieur ;

Considérant que cette isolation du bow-window permettrait à la lucarne en façade avant de bénéficier d'une terrasse de + ou - 30 cm de profondeur ;

Considérant que le bien dispose d'un jardin suffisant, que ce nouvel espace extérieur ne présente aucune plus-value pour le bien et qu'il conviendrait dès lors de le supprimer ;

Considérant l'absence de modification de la hauteur de corniche et du faîte de la toiture ;

Considérant l'amélioration du confort thermique du logement ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la véranda en façade arrière ;

Considérant que cette extension (véranda) a une profondeur de 2,11 m, qu'elle se situe dans le prolongement de l'espace cuisine et séjour et fait office de coin déjeuner ;

Considérant que cette annexe est construite sur un vide ventilé ce qui permet une infiltration de l'eau par le sol ; qu'elle est alignée à celle des voisins mitoyens et que seules les trois marches d'escalier permettant d'accéder au jardin ne se situent pas dans l'alignement ;

Considérant qu'elle est munie d'une grande baie vitrée pour un maximum de confort et d'éclairage naturel ;

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

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

Considérant que les nouvelles menuiseries en façade avant, en bois de teinte gris clair, ne respectent pas le dessin et les divisions d'origine ;

Considérant cependant qu'elles sont toutes de même teinte et forment un ensemble cohérent et harmonieux ;

Considérant dès lors que ces menuiseries s'intègrent relativement, discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que la porte d'entrée a été également modifiée et que celle-ci s'intègre relativement bien à l'architecture du bien ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- encadrer les lucarnes dans les différentes pentes de la toiture, limiter leurs hauteurs à 2 m tout en maintenant l'habitabilité du volume sous combles ;
- prévoir une finition de teinte gris anthracite clair pour les lucarnes ;
- préciser les caractéristiques (matériau et couleur) de la porte d'entrée dans la légende et représenter les ferronneries,
- insérer la légende sur le document A3,

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

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