



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

16/06/2022

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Madame S. ZEROUALI, membre BDU-URBAN BRUSSELS (point 1)
Monsieur B. LEMMENS, membre BDU-URBAN BRUSSELS (points 2 à 6)
Madame C. BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS (points 8 à 14)
Madame I. VANDEN CRUYCE, membre BDU-URBAN BRUSSELS (7° point)
Monsieur VERHAEGHE, membre Bruxelles Environnement (points 1 à 7)
Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement (points 8 à 14)
Madame E. LEONARD, secrétaire technique
Madame J.-D. TEUGMO TSHINDA, secrétaire technique
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd : Madame M. CORE, membre BDU- Patrimoine culturel

1^{er} OBJET

Dossier 18194 – Demande de la commune d'Auderghem pour réaménager de façade à façade la rue du Villageois du n°12 au 44. Le projet prévoit la création d'une zone 20, la plantation d'arbustes, le réaménagement de la zone de rencontre afin de rendre la rue plus attrayante. sis rue du Villageois 12 - 44

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
au PPAS : le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol N° 26, ayant fait l'objet d'un arrêté en date du 02/10/1981.

DESCRIPTION : réaménager de façade à façade la rue du Villageois du n°12 au 44. Le projet prévoit la création d'une zone 20, la plantation d'arbustes, le réaménagement de la zone de rencontre afin de rendre la rue plus attrayante.

ENQUETE : du **05/05/2022** au **04/06/2022**, huit réclamations dont deux hors délai nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- La nécessité d'aménager le reste du quartier de façon similaire (et plus particulièrement) la rue du Villageois ainsi qu'une partie de la rue du Vieux Moulin ;
- La pression de stationnement en voirie de la rue, déjà élevée, qui va être augmentée ;
- Diverses demandes :
 - supprimer les potelets et de prévoir un marquage clouté prolongé jusqu'en bas de la rue
 - délimiter les places de parking entre elles par un marquage au sol ;
 - supprimer les arbres fruitiers (qui génèrent des saletés avec leurs fruits)
 - prévoir un dispositif ralentisseur au milieu de la rue pour les deux-roues ; supprimer le chanfrein en béton dans l'angle de la rue ;
- Des questions sur le chantier (comment seront gérés les soupiroux menant aux caves ?)

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : M. PILLOIS et M. STEVENART, représentant le demandeur, Madame FLAWINNE, la réclamante.

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

Contexte

Considérant que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en réseau viaire du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Objet

Considérant que la demande concerne :

- le réaménagement de façade à façade de la rue du Villageois du n°12 au 44 ;
- l'abattage de deux arbres et leur remplacement par deux arbres fruitiers
- le placement de deux arceaux vélos en haut de la rue.
- La suppression de 4 places de stationnement.
- L'installation d'un filet d'eau en béton au milieu de la voirie.
- Le réaménagement de l'aire de repos du côté de la rue du vieux moulin.
- La mise en place de dalles podotactiles au niveau de la traversée rue du Vieux Moulin.

Procédure

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique pour le motif suivant :

- En application de la prescription 25.1 du P.R.A.S : Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun.

Considérant que huit réclamations dont deux hors délai nous sont parvenues en cours d'enquête organisée du 05/05/2022 au 04/06/2022 ; qu'elles concernent principalement :

- La nécessité d'aménager le reste du quartier de façon similaire (et plus particulièrement) la rue du Villageois ainsi qu'une partie de la rue du Vieux Moulin ; (Hors périmètre)
- La pression de stationnement en voirie de la rue, déjà élevée, qui va être augmentée ;
- Diverses demandes :
- supprimer les potelets et de prévoir un marquage clouté prolongé jusqu'en bas de la rue.
- délimiter les places de parking entre elles par un marquage au sol ;
- supprimer les arbres fruitiers (qui génèrent des saletés avec leurs fruits)
- prévoir un dispositif ralentisseur au milieu de la rue pour les deux-roues ; supprimer le chanfrein en béton dans l'angle de la rue ;
- Des questions sur le chantier (comment seront gérés les soupiroux menant aux caves ?)

Vu l'avis du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 18/05/2022 (portant la référence: **T.2022.0296/1**), favorable sous conditions ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 31/03/2022 (Réf: eBM : 34221-2022-2 et DGI : GA26-1546) Favorable sous conditions.

Vu l'avis de Vivaqua du 20/04/2022 (réf : IN 1335272), favorable sous conditions.

Objectif

- Rendre l'espace public aux piétons.
- Favoriser les liens sociaux.
- Apaiser la rue.
- Améliorer l'accessibilité de la rue.
- Verdurer le quartier en plantant des arbres et arbustes.

Motivations

Considérant que la rue du Villageois est reprise au plan régional de mobilité Good Move comme une voirie : « QUARTIER » pour tous les modes ;

Considérant que le projet a pour objectifs de rendre l'espace public aux piétons, apaiser la rue et verdurer le quartier en plantant des arbres et des arbustes ;

Considérant que la voirie sera aménagée de plain-pied et en zone de rencontre ; que l'entrée de cette zone de rencontre sera marquée à l'aide d'un trottoir traversant depuis l'accès de la rue du Vieux Moulin ;

Considérant que le PRDD et Good Move programment une diminution du stationnement en voirie de 25% ; et que le projet prévoit la suppression de 4 places de stationnement sur une longueur de 5 m (de 14 à 10 places) ce qui est en adéquation avec ces objectifs ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place de dalles podotactiles au niveau de la traversée piétonne de la rue du Vieux Moulin ; qu'il y a lieu que ces traversées soient conformes au RRU et au cahier de l'accessibilité piétonne édité par BM, notamment concernant la mise en place des dalles podotactiles et l'abaissement des bordures de trottoir au niveau de la chaussée carrossable ;

Considérant que le revêtement sera en pavés bétons de teinte gris clair ; que les emplacements de stationnement seront de teinte gris anthracite et que chaque place sera marquée d'une lettre « P » ; et afin de se conformer au code de la route, il est nécessaire que chaque place de parking soit individuellement délimitée par un marquage ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un filet d'eau en béton au centre de la rue pour permettre de récolter les eaux qui seront dirigées vers des avaloirs ;

Considérant que le projet prévoit des bacs de plantations aménagés à chaque extrémité des zones de stationnement ; et que les eaux de ruissellement seront dirigées vers ceux-ci afin d'infiltrer des eaux pluviales ;

Considérant que les zones de croisement sont marquées par un changement de revêtement de couleur « bronze quartzite » ; que ce changement de revêtement risque de nuire à la lisibilité de l'aménagement et que dès lors il y a lieu d'utiliser un revêtement de couleur uniforme pour l'ensemble de la voirie ;

Considérant qu'afin de marquer l'entrée de la rue du côté de la rue du vieux moulin il y a lieu d'étudier la possibilité d'un aménagement paysager tel que la plantation d'un arbre sur le trottoir opposé à l'aire de repos, comme par exemple avec un arbre de même essence ou de même gabarit ;

Considérant que le projet prévoit l'installation dans le haut de la rue de 2 arceaux vélo en U inversés pourvus de 2 barres horizontales ;

Considérant que le modèle d'arceau vélo doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premiers et derniers arceaux d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ;

Considérant les objectifs du Plan Régional de Mobilité Good move et son principe STOP, ainsi que la politique de mobilité et de stationnement qui vise à réduire la pression des voitures et libérer davantage d'espace public ainsi que de renforcer le maillage cyclo-piéton et PMR dans le quartier ;

Considérant qu'afin de se conformer à ces objectifs et d'encourager les modes actifs, il y a lieu d'augmenter le nombre d'arceaux vélos tout en garantissant un cheminement piéton confortable et en respectant le bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet prévoit le placement de bancs ; que des points de repos (bancs, banquettes et sièges) sont importants pour les personnes qui doivent fractionner leur déplacement vu l'âge et/ou leur condition physique ; que ces points de repos doivent être accessibles et répondre aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs) ;

Considérant que l'aire de repos existante le long de la rue du Vieux Moulin rétrécit la largeur du trottoir et n'est pas alignée au front des façades de la rue ;

Considérant que le projet vise à augmenter la largeur du trottoir et faciliter le cheminement piéton en déplaçant le mur de soutènement de manière à ce qu'il soit dans le prolongement de l'alignement des façades ;

Considérant que, pour ce faire, le projet prévoit l'abattage de deux arbres au niveau de l'aire de repos située à l'intersection de la rue des Villageois et la rue du Vieux Moulin ; et leur remplacement par deux arbres fruitiers (un Malus Alkmene et un Pyrus Triomphe de Vienne) ;

Considérant que le projet prévoit des bacs de plantations aménagés à chaque extrémité des zones de stationnement ; que les eaux de ruissellement seront dirigées vers ceux-ci afin d'infiltrer des eaux pluviales ;

Considérant la nature du projet et sa localisation dans/à proximité d'une zone Natura 2000, il est soumis aux exigences des articles 59 (si classe 1A) / 60 (si classe 1B) / 61 (si classe 2) et 64 de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature ;

Considérant que le projet se situe dans la zone tampon de 60m d'une zone Natura2000 ; qu'afin de garantir que les travaux ne mettront pas en péril la zone Natura2000 il y a lieu de détailler les mesures prises pendant le chantier ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ; qu'il y a lieu de ne pas planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant que la gestion différée des zones paysagères (fauches tardives, prairies fleuries, plantes indigènes...) permettrait de favoriser la biodiversité sur la parcelle ;

Considérant que L'article 68, alinéa 7 de l'Ordonnance du 1er Mars 2012 relative à l'environnement indique « Il est interdit de procéder à des travaux d'élagage et d'abattage d'arbres entre le 1er avril et le 15 août » ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;

Considérant que les cheminements piétons doivent avoir une distance libre de 150cm conformément au RRU ; que les façades servent de ligne guide aux personnes aveugles et PMR ; que le projet prévoit des potelets afin de protéger les piétons des voitures ; que la distance la plus faible par rapport aux façades est de 1.20m ;

Considérant que les places de parking sont clairement identifiées dans l'aménagement et que dès lors il y a lieu de déplacer les potelets à au moins 1m50 des façades, ou, si cela n'est pas possible, les supprimer afin de ne pas entraver le cheminement des piétons et dégager l'espace public de tout encombrement ;

Considérant que pour éviter les risques de chute et de glissement, il y a lieu de ne pas prévoir un marquage clouté qui n'est pas conforme au cahier de l'accessibilité piétonne de BM ;

Considérant que le projet prévoit un trottoir traversant depuis l'accès du côté de la rue du vieux moulin ainsi qu'une bordure grand chanfrein à la fin de l'aménagement afin d'identifier la zone résidentielle, que l'installation d'un dispositif ralentisseur au milieu de la rue pour les deux-roues n'est pas envisageable la vitesse étant limitée à 20km/h ni opportun dans une zone de rencontre qui vise à libérer tout obstacle pour les piétons ;

Considérant qu'un projet et/ou chantier sont à l'étude dans la zone du projet sous la référence : **VIVAQUA_4545** et que dès lors il y a lieu de se coordonner avec Vivaqua pour ce qui est des conditions émises dans son avis ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les conditions émises par le service d'incendie et d'aide médicale urgente dans son avis en ce qui concerne le rayon de giration des véhicules à échelle ainsi que la signalisation ;

Considérant qu'une réclamation ne porte pas sur le périmètre de l'intervention ;

Conditions

- Utiliser un revêtement de couleur uniforme pour l'ensemble de la voirie ;
- Augmenter le nombre d'arceaux vélos tout en respectant le bon aménagement des lieux
- Prévoir un modèle d'arceaux vélos conformes au cahier de l'accessibilité piétonne.
- Respecter les conditions émises par l'avis du SIAMU, notamment en ce qui concerne les points suivants :
 - s'assurer que les girations au niveau du carrefour avec la rue du vieux moulin (entrée et sortie de la rue des Villageois) soit possible pour les auto-échelles du service d'incendie.
 - S'assurer que le tournant de la rue du Villageois soit praticable (en terme de giration) pour les auto échelle du service d'incendie.
 - L'implantation, la signalisation et la conception des hydrants doit être conforme aux prescriptions des circulatoires ministérielles.
 - Vu le caractère particulièrement local de la voirie, une giration « dégradée » par rapport à celle définie dans l'Arrêté Régional est acceptable pour le SIAMU, par giration dégradée, il est entendu la giration réelle de nos auto-échelles à vitesse de 15/km/h.
 - Sur demande, le modèle des girations réelle des véhicules du SIAMU est disponible sur demande et présentation de l'avis à l'adresse mail plans-plannen@firebru.brussels

- Détailler les mesures prises pendant le chantier afin de garantir que les travaux ne mettront pas en péril la zone Natura2000 ;
- Les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;
- Ne pas réaliser les abattage d'arbres durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août. En cas de découverte fortuite d'animaux protégés, ces derniers doivent être déposés dans un centre reconnu ;
- Maintenir du bois mort des arbres abattus sur le site (debout en totem et/ou au sol) pour développer les zones d'habitat pour toute une diversité d'espèces ;
- Étudier la possibilité de marquer l'entrée de la rue du côté de la rue du vieux moulin avec un aménagement paysager tel que la plantation d'un arbre sur le trottoir opposé à l'aire de repos, comme par exemple un arbre de même essence ou de même gabarit ;
- Garantir que les cheminement piétons aient une distance libre de 150cm conformément au RRU et supprimer les potelets.
- Se coordonner avec Vivaqua pour ce qui est des conditions émises dans son avis notamment en ce qui concerne le projet et/ou chantier à l'étude dans la zone du projet sous la référence : **VIVAQUA _4545** ;

2^{ème} OBJET

Dossier 17663 – Demande de Madame de VISSCHER pour construire une extension et transformer une maison unifamiliale sis Avenue du Kouter 44

- ZONE :** au PRAS : zones d'habitation
- DESCRIPTION :** **construire une extension et transformer une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **19/05/2022** au **02/06/2022**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- La proximité de l'entrée latérale vers le jardin avec la porte d'entrée principale de la maison sise au n°42 (moins d'1,7 m)
 - Les vues générées par la lucarne à régulariser
 - L'absence de preuve de servitude de jour ou de vue donnant dans la venelle
- 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 en intérieur d'ilot)
- AUDITION :** Madame de VISSCHER et Monsieur Limpens, les demandeurs, Monsieur SAMUEL, l'architecte,

Avis reporté

3^{ème} OBJET

Dossier PUB/155 – Demande de la S.R.L. CLEAR CHANNEL pour remplacer le panneau existant de 8m² par un panneau digital de même surface, réalisé entièrement en matériaux durables et alimenté en énergie verte, avenue Edmond Van Nieuwenhuysse (sous le viaduc)

ZONE : Au PRAS : réseau viaire, le long d'un espace structurant.
Au PPAS : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Au RRU : zone interdite.

DESCRIPTION : **remplacer le panneau existant de 8m² par un panneau digital de même surface, réalisé entièrement en matériaux durables et alimenté en énergie verte.**

MOTIF : dérogation à l'art.31 du titre VI du RRU (dispositifs publicitaires n'ayant pas de fonction première d'utilité publique).

AUDITION : Monsieur Michel MOERMAN, le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en réseau viaire et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) ;

Considérant que le bien se situe en zone de publicité interdite du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant s'agit de remplacer le panneau existant de 8m² par un panneau digital de même surface, réalisé entièrement en matériaux durables et alimenté en énergie verte sous le viaduc entre la chaussée de Watermael et la rue de la Vignette ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du RRU en ce qu'il s'agit de placer un dispositif publicitaire en espace public n'ayant pas de fonction de première utilité publique (titre VI, art. 31 1^o) et que la demande n'est pas située en zone élargie ou dans une zone commerciale située en zone générale;

Considérant, cependant, que ce panneau diffuserait des messages d'informations communales et régionales ;

Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis ;

Considérant l'absence de gêne quant au placement de ce panneau à cet endroit ;

Considérant que le dispositif s'intègre bien dans son environnement, qu'il apporte une dynamique à un lieu de faible valeur passagère en milieu urbain (viaduc routier) et ne créer aucune nuisance aux usagers de l'espace public ;

Considérant que les dimensions du panneau restent inchangées ;

Considérant que la structure du panneau avec un format d'affichage de 8m² digital est composée de poutrelles IPN fixées en T sur des poutres en acier inoxydable encrées dans le sol via des socles en béton et d'une dalle LED d'un format d'affichage de 8 m² ;

Considérant que le panneau est placé dos à un mur supportant le viaduc, à la fin d'un parking situé sous le viaduc ;

Considérant que le demandeur assurera l'entretien du mur de soutènement du viaduc.

Considérant, accessoirement, que l'éclairage de ce panneau est de nature à sécuriser le lieu qui est relativement sombre la nuit ;

Considérant que l'éclairage par LED du panneau est doté d'un capteur de luminosité qui ajuste continuellement la luminosité de l'écran par rapport à la lumière ambiante, qu'il n'y aura donc pas d'intensité lumineuse gênante ;

Considérant que le dispositif envisagé s'inscrirait en parfaite conformité avec les normes de sécurité ;

Considérant que la présente demande telle que proposée peut renforcer le bon aménagement des lieux ;

Considérant, par conséquent que la dérogation aux prescriptions du RRU (titre VI, art. 31 1°) est acceptable.

Avis favorable pour une durée de 6 ans à la condition suivante :

- Eteindre le panneau publicitaire entre 22h et 6h.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU, de BUP-DPC, de Bruxelles Environnement et de la Commune, la dérogation à l'art.31 du titre VI du RRU (dispositifs publicitaires en espace public n'ayant pas de fonction première d'utilité) est octroyée moyennant le respect de la condition émise et le permis d'urbanisme peut être délivré.

4^{ème} OBJET

Dossier 18137 – Demande de Monsieur RICKER pour rénover et isoler par l'extérieur les façades et la toiture, agrandir en hauteur les menuiseries situées au bel-étage d'une maison unifamiliale, rue Guy-Jean Verachtert 9

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **rénover et isoler par l'extérieur les façades et la toiture, agrandir en hauteur les menuiseries situées au bel-étage d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **19/05/2022** au **02/06/2022**, deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement sur des questionnements en ce qui concerne :
- la hauteur du faîte de la toiture après l'isolation,
 - les dimensions de la fenêtre latérale (donnant sur le jardin du n° 10)
 - l'endroit exact où sera installé le système de ventilation double-flux pour l'évacuation de l'air et le nombre de décibels générés par celui-ci,
 - l'uniformité du bien avec le bien mitoyen,
 - l'uniformisation de la typologie des fenêtres du bel-étage à celle des autres étages ;
- MOTIF :** dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)
- AUDITION :** Monsieur ZWATS représentant du demandeur monsieur RICKER , Monsieur DE VISSCHER et Madame ROYERS, 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, 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 de rénover et d'isoler par l'extérieur les façades et la toiture, agrandir en hauteur les menuiseries situées au bel-étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation des façades ;
- la rénovation et l'isolation de la toiture ;
- l'agrandissement de la hauteur des menuiseries situées au niveau du bel-étage ;
- le remplacement de la chaudière à mazout par une pompe à chaleur air- eau ;
- l'installation d'un système de ventilation double-flux ;

Considérant que la demande porte sur une maison « jumelle » trois façades datant des années 70, de type bel-étage R+1+les combles, et faisant partie de l'ensemble architectural du « parc des princes »;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19/05/2022 au 02/06/2022 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur des questionnements en ce qui concerne :

- la hauteur du faîte de la toiture après l'isolation,
- les dimensions de la fenêtre latérale (donnant sur le jardin du n° 10)
- l'endroit exact où sera installé le système de ventilation double-flux pour l'évacuation de l'air et le nombre de décibels générés par celui-ci,
- l'uniformité du bien avec le bien mitoyen,
- l'uniformisation de la typologie des fenêtres du bel-étage à celle des autres étages ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler par l'extérieur les façades du bien avec un isolant de 14 cm d'épaisseur, revêtu d'un parement de brique de couleur blanche ou peinte en blanc ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) en ce que l'isolation entraînerait une avancée de la façade avant du bien par rapport au bâtiment mitoyen ;

Considérant l'existence d'une zone de recul et donc l'absence d'empiétement sur l'espace public ;

Considérant que la nouvelle façade avant serait alignée à la descente d'eau marquant la limite entre les deux logements ; que cet alignement permettrait de réduire l'impression visuelle du décalage des plans de façades ;

Considérant que la possibilité de supprimer la brique de parement existante avant la pose de l'isolant et de la nouvelle brique de parement devrait être examinée ; que ce processus technique permettrait de réduire la dérogation et donc le décalage par rapport au bâtiment mitoyen ;

Considérant qu'il serait également préférable d'opter pour une brique de parement de teinte similaire à celle du bien mitoyen afin de préserver l'uniformité des deux maisons ;

Considérant que la toiture serait isolée par l'intérieur et la couverture renouvelée à l'identique de celle existante (ardoise en fibro-ciment de couleur grise) ;

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

Considérant que les châssis en aluminium existants de couleur blanche, seraient remplacés par de nouveaux châssis en aluminium de teinte grise à triple vitrage ;

Considérant qu'il serait préférable d'opter pour des châssis de couleur blanche compte tenu du maintien de la couleur de brique existante d'une part, et pour préserver un fois de plus la cohérence des deux maisons d'autre part ;

Considérant que cette rénovation énergétique permettrait au bien d'avoir une PEB de niveau « C » par rapport au « G » actuel ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique ;

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

Considérant que la hauteur des menuiseries du bel-étage serait augmentée de 20 cm, dus à la suppression des coffrets à volet roulant situés à l'intérieur ;

Considérant l'optimisation de l'apport en lumière naturelle dans la maison ;

Considérant l'absence de toute modification structurelle ;

Considérant que la demande prévoit aussi, l'installation d'un système de ventilation double – flux ;

Considérant que cet élément devrait être implanté de façon à ne pas nuire au voisinage ; qu'il serait dès lors nécessaire de préciser son emplacement sur un plan ;

Considérant l'absence de toute autre modification ; que les transformations envisagées s'intègrent relativement bien à l'architecture du bien et dans le tissu environnant ; qu'elles ne sont dès lors pas de nature à nuire aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir une brique de parement de teinte similaire à celle existante,
- Examiner la possibilité de supprimer la brique de parement existante avant la pose de l'isolant
- Prévoir des châssis de couleur blanche ;
- Préciser l'emplacement du système de ventilation à double flux (*il devrait être implanté de façon à nuire le moins possible au voisinage*) ;
- Intégrer des nichoirs dans la corniche ou en façade ;
- Compléter l'ensemble des plans (*représenter l'amorce du bâtiment mitoyen, représenter l'épaisseur de l'isolant en situation projetée, coter les coupes...etc.*)
- Produire une copie intégrale de l'acte d'achat du bien ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel 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 d'implantation (titre I, art. 4) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

5^{ème} OBJET

Dossier 18204 – Demande de Monsieur et Madame TOURE - VACHIERY pour construire une maison unifamiliale deux façades, chaussée de Watermael

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une maison unifamiliale deux façades

ENQUETE : du **26/05/2022** au **09/06/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur et Madame TOURE - VACHIERY, les demandeurs, Monsieur BELAKBIR, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale deux façades ;
Considérant que la demande fait suite à la délivrance, en date du 06 juillet 2021 d'un certificat d'urbanisme pour la construction de trois maisons unifamiliales ;
Considérant que l'immeuble projeté est une maison mitoyenne de type sous-sol + R+1 + les combles disposant de trois chambres ;
Considérant qu'elle serait implantée dans le lot central (lot M2, parcelle 91x23) du lotissement ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/05/2022 au 09/06/2022 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 toiture lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne en toiture arrière présente une largeur supérieure au 2/3 de celle de la façade ;
Considérant que la construction de la maison est conforme aux affectations prévues en zone d'habitation ;
Considérant l'apport d'un nouveau logement répondant aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que la rue comporte essentiellement des bâtiments analogues (maisons unifamiliales mitoyennes) ; que le gabarit projeté pour la maison est similaire à celui des bâtiments alentours ;
Considérant que sa façade est alignée au front bâti existant ;
Considérant que le projet, bien que ne respectant pas quelques points du certificat d'urbanisme tels que repris dans la note explicative, ne déroge toutefois pas au règlement régional d'urbanisme à l'exception de la dérogation sollicitée ;
Considérant que cette dérogation est de 50 cm ; qu'elle correspond essentiellement au débord de la corniche de la lucarne ;
Considérant que cette lucarne s'intègre relativement bien à la toiture du bien et reste harmonieuse au gabarit principal du bien ;
Considérant dès lors que cette dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (art.6, Titre I) jugée minime est acceptable ;
Considérant que cette nouvelle construction ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant qu'elle s'intègre relativement, discrètement dans le tissu environnant ;

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 toiture – lucarne (titre I, art. 6) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

6^{ème} OBJET

Dossier 18213 – Demande de Monsieur GILLET pour rénover et créer une extension en façade arrière d'une maison unifamiliale, rue de la Vignette 130

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : rénover et créer une extension en façade arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du **02/06/2022** au **16/06/2022**, 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 (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur GILLET, le demandeur et l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de rénover et de créer une extension en façade arrière d'une maison unifamiliale;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition des extensions existantes et la création d'une nouvelle extension en façade arrière ;
- la restructuration interne des espaces ;
- la modification des menuiseries ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 02/06/2022 au 16/06/2022 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 (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée est plus profonde que celle du voisin mitoyen le plus profond ;

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

Considérant que la commune ne dispose pas de documents d'archives témoignant de la situation existante de droit du bien ;

Considérant qu'il s'agit de démolir les extensions actuellement existantes en façade arrière et de construire une nouvelle extension plus cohérente et architecturée ;

Considérant que cette nouvelle extension serait implantée dans la continuité de l'espace salle à manger existante, et que l'ensemble serait dès lors aménagé en séjour ;

Considérant qu'elle serait également alignée à l'extension mitoyenne existante, et qu'elle bénéficierait d'une double hauteur d'où la dérogation en matière d'hauteur (art.6, titre I) ;

Considérant que cette dérogation s'élève à 2,72 m ; que cette double hauteur sollicitée permettrait de lier les espaces de vie de la maison, notamment via la création d'un vide sur le séjour depuis le salon situé au 1^{er} étage ;

Considérant que des extensions en façade arrière sur deux niveaux sont assez courantes le long de la rue de la vignette ;

Considérant que deux courtoisies seraient effectuées sur la toiture de l'extension afin de minimiser la perception du volume ;

Considérant dès lors que la nouvelle extension n'aurait que très peu d'impact sur l'ensoleillement des bâtiments voisins au vu de l'étude d'ensoleillement figurante dans la note explicative du dossier ;

Considérant que cette extension bénéficierait d'une terrasse d'une profondeur de 1,41 m surélevée de 58 cm par rapport au niveau du jardin et servant d'espace tampon entre l'intérieur et l'extérieur ;

Considérant que la dérogation en matière de profondeur (art.6, titre I) s'élevant à 1,41 m est essentiellement due à la présence de la terrasse qui serait surélevée de plus de 50 cm ;

Considérant que les limites mitoyennes sont marquées de part et d'autre par des haies vives de près de 1,80 m de hauteur, limitant ainsi les nuisances visuelles et sonores ;

Considérant que la profondeur totale de la construction reste inférieure au $\frac{3}{4}$ de celle de la parcelle ; que les potentielles nuisances en intérieur d'îlot sont très minimales ;

Considérant par conséquent que cette construction ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, et que sa morphologie particulière donne une certaine contemporanéité au bien ;

Considérant que cette extension s'intègre relativement bien dans le tissu environnant et dans le contexte urbanistique.

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

Considérant qu'il serait tout de même judicieux de prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie avec infiltration du trop-plein dans la zone de cour et jardin compte tenu de la pente du terrain ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique dû à l'isolation de la façade arrière ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 3) en ce que la chambre 1 présente un déficit de 1,2 m² en la matière ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation qui semble être de droit, que la modification de la baie induirait une modification conséquente de la façade et une perte dans la qualité architecturale du bien ;

Considérant dès lors que cette dérogation ne peut qu'être acceptable ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 3 du CoBAT ;

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

Considérant que les châssis en PVC de couleur blanche existants en façade avant y compris la porte d'entrée seraient remplacés par des châssis en aluminium de couleur vert - gris se mariant mieux avec la brique existante ;

Considérant toutefois qu'il serait préférable d'opter pour des menuiseries en bois, et une porte d'entrée au design correspondant au style architectural du bien compte tenu de sa valeur historique;

Considérant que le demandeur n'a présenté aucune objection quant à cette modification de matériau ;

Considérant que ces châssis devraient prévoir des impostes afin de mieux s'intégrer dans la rue ;

Considérant que la corniche en bois existante serait peinte de couleur vert – gris ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Opter pour des menuiseries en bois avec impostes en façade avant, et une porte d'entrée présentant des moulures et éventuellement des ferronneries ;
- Prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie avec infiltration du trop-plein ;

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

octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

7^{ème} OBJET

Dossier 18193 – Demande de la sa SEGONNES pour clarifier la destination des bâtiments comme équipement et régulariser les différentes constructions, tel que précisé par le demandeur, drève du Prieuré 19

- 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° 26 VAL DUCHESSE PRIEURE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Tot » en date du 02/10/1981 et d'un arrêté de type « Cobat 04 - Abrog. Part » en date du 17/03/2011.
- DESCRIPTION :** clarifier la destination des bâtiments comme équipement et régulariser les différentes constructions, tel que précisé par le demandeur
- ENQUETE :** du **05/05/2022** au **03/06/2022**, six réclamations dont une hors délai et une demande de convocation à la commission de concertation nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles portent principalement sur les points suivants :
- ce quartier est enregistré comme « résidentiel », il ne peut accueillir que des maisons unifamiliales. Le changement d'affectation est une violation des impératifs urbanistiques de base imposés au quartier.
 - les lieux doivent retrouver leur pristin état, à savoir des bureaux.
 - aucune demande de changement d'affectation des lieux n'a été sollicitée par le propriétaire et/ou locataire
 - la configuration de l'habitat avec jardin fait en sorte que le bruit ne rencontre que peu d'obstacles et porte loin et fort : (lors des récréations), sans oublier les vues plongeantes sur la terrasse du 12 drève des Madones
 - le bruit est présent également les soirées et certains week-ends (l'accès au parc est continuellement ouvert).
 - une extension du nombre de classes et d'enfants augmenterait considérablement les nuisances sonores.
 - le projet en question est encerclé de lieux classés (chemin de Putdael, parc du Val Duchesse, église Ste Anne du XI siècle). Il entre donc en contradiction avec son environnement ;
 - le toit de l'abri de jardin est composé d'amiante : il commence à s'effriter, ce qui représente un danger pour les voisins, les travailleurs et les enfants. Une rénovation en profondeur devrait être effectuée.
 - l'utilisation antérieure du terrain en tant que club sportif (équipement d'intérêt collectif) était limitée à la parcelle le long de la drève des Madones tandis que le reste (château Les Semailles et le centre de formation construit par La Prévoyance Sociale) étaient clairement utilisés comme "bureaux" ;
 - l'ancien propriétaire de l'ensemble de la propriété a vendu les parcelles pour un usage résidentiel : le Prieuré 19 a dès lors perdu sa qualification d'équipement d'intérêt collectif.

- une gestion raisonnée et régulière des arbres de la limite nord doit être mise en place afin de remédier aux préjudices en termes d'ombrage et de sécurité
- plans et documents erronés (not. parkings..)

MOTIFS :

- application de la prescription générale **0.7.2. du PRAS** (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)
- application de la prescription générale **0.12. du PRAS** (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- **Art. 126 §11 du CoBAT : dérogation à un PPAS**
- application de l'art. **147 du CoBAT**: demande soumise à **rapport d'incidence** (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²)
- rapport d'incidences - Art. 175/20 du CoBAT - MPP - Enquête de 30 jours
- annexe B du CoBAT – rubrique 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol
- application de l'art. **207 §1.al.4 du COBAT** (bien à l'inventaire)
- **dérogation à l'art.11 du titre I du RRU** (aménagement de la zone de recul)

AUDITION :

Monsieur DAWANS, Madame BOSMANS, Monsieur GOETHAELS, les demandeurs, Madame PARRÉ, l'architecte, Maître VAN KERKHOVE, son conseil, Messieurs et Mesdames DAIRE, HOLE, WAUTHIER, de BRIEY, STIERLE, les réclamants.

AVIS REPORTE POUR :

- Permettre à la commission de concertation de visiter les lieux (intérieur et extérieur) ;
- Fournir une étude phytosanitaire des arbres sur le site et le rapport des entretiens faits ;
- Fournir un rapport d'amiante ;
- Modifier les plans suite aux exigences du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) afin d'obtenir un avis favorable de cette instance ;
- Fournir des informations sur les horaires de classes des enfants et l'occupation quotidienne de la cour de récréation et du jardin ; proposer des alternatives afin de répondre aux craintes des riverains ;
- Introduire une demande de permis d'urbanisme classe II pour le stationnement (plus de 10 emplacements de voiture) ;

8^{ème} OBJET

Dossier 17966 – Demande de Monsieur GORISSEN pour transformer une maison unifamiliale (extension arrière et latérale), mettre en conformité la création d'une terrasse et abattre un arbre, rue Armand Swevers 26

ZONE :

au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale (extension arrière et latérale), mettre en conformité la création d'une terrasse et abattre un arbre

ENQUETE : du 19/05/2022 au 02/06/2022, deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- Une opposition à la construction du balcon en façade arrière qui engendrerait des vues plongeantes, diminuerait l'apport de lumière vers le jardin du n°27 et créerait un effet imposant

MOTIFS :

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur GORISSEN, le demandeur, Monsieur TRICE, l'architecte, Monsieur Deschotter, famille du réclamant et Monsieur Jans, conseil du réclamant

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 transformer une maison unifamiliale (extension arrière et latérale), mettre en conformité la création d'une terrasse et abattre un arbre ;

Considérant que la présente demande fait suite à l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 14 octobre 2021 ;

Considérant suite à cet avis défavorable, le demandeur a introduit un projet modificatif à son initiative (en date du 4/05/2022) en vertu de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la demande modifiée indice II (126/1 du CoBAT) porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension arrière et latérale semi-enterrée
- La modification du revêtement des trois façades d'angles
- La réalisation d'un nouvel escalier d'intérieur
- La mise en conformité et la modification de la terrasse en bois à l'arrière du rez-de-chaussée
- L'abattage d'un arbre

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19/05/2022 au 2/06/2022 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur une opposition à la construction du balcon en façade arrière qui engendrerait des vues plongeantes, diminuerait l'apport de lumière vers le jardin du n°27 et créerait un effet imposant ;

Considérant que le balcon visé dans les deux réclamations est celui prévu en situation existante de droit (PU 14030 délivré en 2006) ; que ce balcon, autorisé en 2006, n'a jamais été mis en œuvre ; que la présente demande régularise la non-exécution du balcon prévu dans l'ancienne demande de permis d'urbanisme (PU 14030) ; que la nouvelle demande ne prévoit pas de balcon à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que le projet porte sur une maison d'angle des années 1960 ; qu'elle fait partie d'un ensemble de cinq maisons de la rue Armand Swevers ;

Considérant que le projet modifié prévoit de construire une extension arrière et latérale semi-enterrée ;

Considérant qu'un permis a été délivré en 2006 afin de réaliser une extension latérale (PU 14030) ;

Considérant que l'extension était composée d'éléments en saillie triangulaires implantés sur les trois façades de l'habitation sur trois niveaux dont un au sous-sol ; que ces volumes étaient imbriqués de manière décalée ; que le projet prévoyait également un balcon en façade arrière

du 1^{er} étage et balcon en façade latérale du 2^{ème} étage ; que ces deux balcons n'ont jamais été mis en œuvre ;

Considérant que le projet actuel prévoit la création d'une nouvelle extension arrière et latérale semi-enterrée et la modification du revêtement des trois façades d'angles ;

Considérant, qu'en cela, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de l'implantation (titre I, art. 3) en ce que la nouvelle extension n'est pas implantée à l'alignement ;

Considérant que le projet d'extension vise à agrandir la maison pour permettre à la famille de disposer des espaces de séjour confortables et d'une chambre supplémentaire à l'étage ;

Considérant qu'aujourd'hui la maison dispose d'une surface de 45 m² au rez-de-chaussée pour les pièces de séjour ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une extension arrière et latérale au sous-sol d'une superficie de 23 m² pour y créer le salon ;

Considérant qu'un nouvel escalier est réalisé depuis le nouveau salon au sous-sol vers l'espace cuisine/salle à manger au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'à l'arrière du sous-sol est aménagée une terrasse en bois semi-enterrée d'une superficie d'environ 7 m² ; que cette terrasse est réalisée en vue de jouir d'un espace extérieur à l'arrière du salon projeté ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer le salon existant au 1^{er} étage et de le remplacer par une quatrième chambre de 15 m² ;

Considérant qu'un hall de nuit est également créé donnant accès à la chambre parentale et à la nouvelle chambre ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'augmentation de superficie à l'étage ;

Considérant que le projet prévoit également la réalisation d'un balcon triangulaire au 2^{ème} étage en façade latérale pour la chambre 3 ; qu'il s'agit d'un balcon accessoire à une chambre ; que ce balcon est d'une petite superficie (environ 2 m²) ; qu'il est conforme aux vues en matière de code civil ; qu'un balcon similaire avait été autorisé en 2006 ;

Considérant que le nouveau volume s'inscrit dans la continuité des éléments en saillie existants afin de rejoindre l'angle de la façade arrière et de la terrasse au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension arrière et latérale semi-enterrée aux angles arrondis sera couverte d'un bardage en bois ajouré de type padouk ; que la toiture plate de l'extension sera végétalisée ;

Considérant que le projet modificatif améliore la distance entre l'extension projetée et la limite de l'espace public (côté rue Vandersaenen) ; que l'extension sera implantée à une distance de 3,43 m par rapport à la limite de l'espace public ;

Considérant que le style architectural de l'extension existante autorisée en 2006 est déjà en rupture avec les maisons avoisinantes ;

Considérant que l'extension projetée est de style architectural recherché et plus harmonieux avec le bâti existant ;

Considérant que la réalisation d'un autre type d'extension serait difficile au vue de la configuration de la parcelle (terrain d'angle en pente) ;

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 l'implantation (titre I, art. 3) est acceptée ;

Considérant que la présente demande porte également sur la mise en conformité et sur la modification de la terrasse en bois 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 la terrasse dépasse le mitoyen le plus profond (n°27) ;

Considérant que le dernier permis délivré en 2006 prévoyait une terrasse moins profonde, d'environ 2 m de profondeur et non surélevée ;

Considérant qu'aujourd'hui, en situation existante de fait, la terrasse a une superficie d'environ 40 m² ; qu'elle est accolée à la limite mitoyenne et qu'elle dépasse de 3,95 m le mitoyen le plus profond ; qu'elle est posée sur pilotis, implantées dans le talus ;

Considérant qu'aujourd'hui existe également un escalier d'accès à cette terrasse depuis la zone de retrait latéral ;

Considérant que le projet modifié indice II prévoit de réduire la profondeur de la terrasse à 3 m ; que la terrasse sera implantée sur l'extension projetée du sous-sol ; qu'il prévoit également la suppression de l'escalier d'accès depuis la zone de retrait latérale ;

Considérant qu'un bac à plantes d'une largeur de 1m sera installée sur la terrasse le long de la limite mitoyenne du n°27 ;

Considérant qu'il s'agit d'un terrain en pente peu praticable ; que la terrasse du rez-de-chaussée est le seul réel espace extérieur ;

Considérant que cette terrasse existe, au vue des photos aériennes, depuis 1996 ;

Considérant la présence d'autres terrasses dans la même rue ;

Considérant que le projet modificatif indice II améliore la situation par rapport à celle existante ;

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 le projet modificatif indice II prévoit la suppression de l'emplacement de stationnement prévu en zone de retrait latéral ;

Considérant que le chemin d'accès piéton depuis la voirie en zone de retrait latéral est végétalisé (gazon damé) ; que le projet modifié n'y prévoit plus le stationnement d'une voiture ;

Considérant, enfin, que la demande porte sur l'abattage d'un pin présent en zone de recul pour la réalisation de l'extension ;

Considérant que le projet prévoit de replanter un arbre à fleurs de type cerisier du japon, magnolia ou cornouillers.

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 d'implantation (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées.

9^{ème} OBJET

Dossier 18177 – Demande de la S.P.R.L. LVLP pour modifier le PU 17215 (construire une extension au rez-de-chaussée pour agrandir un bureau), avenue des Volontaires 19 - 21

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **modifier le PU 17215 (construire une extension au rez-de-chaussée pour agrandir un bureau)**

ENQUETE : du **19/05/2022** au **02/06/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Mr Martin POLET, représentant la sprl LVLP, le demandeur, Monsieur AGLAVE, l'architecte

Avis en cours de rédaction

10^{ème} OBJET

Dossier 18215 – Demande de Monsieur de SCHIETERE de LOPHEM pour transformer une maison et revenir à la situation de droit (logement unifamilial), rue de la Chasse Royale 1

ZONE : au PRAS : zone mixte
au PPAS n° 6 (A.R. du 08/02/1985) : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison et revenir à la situation de droit (logement unifamilial)

ENQUETE : du **19/05/2022** au **02/06/2022**, 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 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur GENDARME, 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 subséquentement 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 de transformer une maison et revenir à la situation de droit (logement unifamilial) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la toiture et la mise en conformité des châssis et porte en façade avant
- la mise en conformité et la reconstruction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19/05/2022 au 02/06/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande tend à rehausser le bâtiment afin de créer un étage supplémentaire ;

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 niveau de corniche de la façade avant et le profil de la toiture projetée viennent s'intercaler entre les niveaux et profils des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que la pointe du faite de la nouvelle toiture déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen de droite ;

Considérant que cela tient à la forme particulière de la toiture du bâtiment voisin de droite ; que la dérogation est minime, sans impact depuis l'espace public et est donc acceptable ;

Considérant que la hauteur de la façade avant est conforme aux prescriptions du PPAS ;

Considérant que la partie rehaussée de la façade présente un revêtement en briques de couleur anthracite, alors que le reste de la façade est en brique rouge / brun ; que ces briques sont de mêmes dimensions que celles utilisées aux niveaux inférieurs ;

Considérant que l'utilisation d'une couleur tranchant avec celle des briques d'origine permet d'éviter la présence de deux teintes légèrement différentes de la même couleur sur la façade, ce qui produirait un effet inesthétique ;

Considérant que la couleur choisie (anthracite) s'intègre relativement discrètement à la façade ; qu'elle est acceptable ;

Considérant que la partie rehaussée comprend des bandeaux en briquettes de couleur jaune, similaires à ceux présents aux niveaux inférieurs ;

Considérant que la rehausse du bâtiment permet d'aménager deux chambres de presque 20 m², chacune avec sa salle de douche ;

Considérant que ce volume supplémentaire permet d'augmenter les qualités résidentielles du logement ;

Considérant que les châssis d'origine de la façade avant ont été remplacés ; que les châssis qui les remplacent sont en bois, de teinte bleu / anthracite ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir ces châssis et de rajouter des petits-bois dans les impostes des châssis du premier étage ;

Considérant que les plans d'origine ne mentionnent pas les formes, matériaux et couleur des châssis d'origine ;

Considérant que les nouveaux châssis, dans la partie rehaussée de la façade, seront également en bois de couleur bleu / gris anthracite, avec des petits-bois dans une imposte vitrée ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries (châssis, porte d'entrée et corniche) présentent les mêmes matériaux et couleurs ; que les divisions interne des châssis sont harmonieuses entre elles ;

Considérant également que la ferronnerie du châssis du sous-sol est maintenue ;

Considérant dès lors que le bien présente des qualités architecturales intéressantes ;

Considérant dès lors que les modifications apportées au volume principal et à la façade avant sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse partiellement le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que cette rehausse est de forme triangulaire, avec un dépassement de 85 cm au point le plus haut ;

Considérant que cette rehausse permet d'agrandir la salle à manger / cuisine, laquelle n'est séparée du séjour que partiellement par une paroi vitrée ;

Considérant qu'ainsi, l'ensemble des locaux de séjour atteint 27 m² ; qu'il s'agit d'une amélioration par rapport à la situation existante ;

Considérant que la parcelle n'a une superficie que de 56 m² ; que le bâtiment n'a qu'une emprise au sol au rez-de-chaussée de 45 m² ;

Considérant que l'extension permet d'avoir une hauteur sous plafond de 2,5 m dans la cuisine ; qu'au vu de la faible superficie de la pièce, il convient d'avoir une hauteur sous plafond importante afin de garantir un maximum de confort ;

Considérant que l'extension projetée représente le compromis entre le besoin de hauteur sous plafond et celui de minimiser l'impact de la rehausse sur le voisinage ;

Considérant l'absence de remarques émises lors de l'enquête publique ;

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

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

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

Avis favorable.

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

11^{ème} OBJET

Dossier 18198 – Demande de Monsieur et Madame BLACKMAN - MITRI pour créer une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale sise rue du Docteur 12

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : créer une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du **19/05/2022** au **02/06/2022**, deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- L'affirmation erronée selon laquelle les travaux ici prévus permettraient au voisin de gauche d'agrandir son espace au premier étage, vu la différence de niveau entre les deux terrains liés à la privatisation du terrain régional à l'arrière des parcelles
- L'impact du projet d'agrandissement du premier étage sur le terrain voisin au n° 10, vu la différence de niveau (mur aveugle sur deux niveaux, entraînant une perte d'ensoleillement)
- Les panneaux solaires prévus sur la toiture de l'extension, qui semblent volumineux.

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 et Madame BLACKMAN - MITRI, les demandeurs, Madame HUPET, l'architecte, M. DELVEAUX et M. DEMETER, 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de créer une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19/05/2022 au 02/06/2022 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;
Considérant que ces réclamations, précisées en séance, portent principalement sur les points suivants :

- L'affirmation erronée selon laquelle les travaux ici prévus permettraient au voisin au n°10 d'agrandir son espace au premier étage, vu la différence de niveau entre les deux terrains liés à la privatisation du terrain régional à l'arrière des parcelles

- L'impact du projet d'agrandissement du premier étage sur le terrain voisin au n° 10, vu la différence de niveau (mur aveugle sur deux niveaux, entraînant une perte d'ensoleillement)
- Les panneaux solaires prévus sur la toiture de l'extension, qui semblent volumineux.
- L'empiètement du projet sur la parcelle sise au n°14

Considérant que la commission de concertation remarque des affirmations erronées dans la note explicative, à savoir que ses membres auraient donné un accord de principe préalable à l'introduction de la demande quant à la profondeur de construction admissible ;

Considérant que l'objet des réunions de projet est de permettre aux administrations de donner des conseils ; qu'aucun accord n'en résulte et que ni la commission de concertation, ni le Collège des Bourgmestre et Echevins n'est lié par cette réunion ;

Considérant qu'il convient de clarifier cela dans la note explicative ;

Considérant que l'emprise du projet ne dépasse pas du cadre de la parcelle 464 F3 ; qu'une haie de 1,9 m de hauteur est prévue à l'alignement entre ladite parcelle et l'espace public (Promenade Verte) ;

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 :

- Au rez-de-chaussée et au premier étage, l'extension prévue dépasse une profondeur égale aux $\frac{3}{4}$ de celle de la parcelle
- Au premier étage, l'extension prévue dépasse le profil mitoyen le plus profond et le 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 parcelle fait 62 m², et pas 65 m² comme indiqué dans le cadre VI du formulaire de demande de permis ;

Considérant que la superficie bâtie atteint 51,5 m² ; qu'ainsi le taux d'imperméabilisation de la parcelle est porté à 83% ;

Considérant cependant que le demandeur ajoute deux citernes de 750 l chacune, soit un total de 1,5 m³ ;

Considérant qu'il s'agit d'une amélioration significative de la gestion des eaux pluviales par rapport à la situation existante ;

Considérant également que les citernes sont placées dans la cave et pas enterrées dans le jardin ;

Considérant que la mise en place des citernes, la remise en pleine terre du reste de la parcelle ainsi que sa petite taille rendent acceptable l'important taux d'imperméabilisation du projet ;

Considérant que la construction d'une extension au rez-de-chaussée permet d'y placer les espaces de séjour (cuisine, salle à manger, salon) ; qu'ainsi ces locaux atteignent ensemble une surface de 28 m² ;

Considérant que cet espace est éclairé à l'arrière par une large baie vitrée , qu'un puit de lumière permet de bénéficier de lumière naturelle depuis des fenêtres de toit de l'extension du premier étage ;

Considérant que les transformations du rez-de-chaussée permettent de créer un espace plus spacieux et mieux éclairé que ce qui existe actuellement ;

Considérant que le bien est mitoyen de la Promenade Verte ; qu'une plaine de jeux est présente à environ 350 m ;

Considérant dès lors que la réduction de la taille du jardin est acceptable ; que la maison reste fonctionnelle pour une famille avec enfant(s) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce qui concerne le rez-de-chaussée est acceptable ;

Considérant que, du côté droit, le bâtiment voisin présente une extension au premier étage ; que cette extension présente une forme cylindrique) ;

Considérant que le bâtiment voisin de gauche ne présente aucune extension à l'arrière du premier étage ;

Considérant que le projet prévoit, au premier étage, d'isoler la façade latérale de gauche (côté n°10) ; qu'il s'agit d'un acte prévu en surplomb du terrain voisin ;

Considérant qu'il convient de joindre à la demande l'accord écrit et enregistré du propriétaire du terrain voisin concerné, ainsi que le titre de propriété dudit terrain ;

Considérant que les plans ne précisent pas la composition du mur mitoyen rehaussé au premier étage, du côté droit (n°14) ; que l'épaisseur prévue du mur semble indiquer la présence d'une isolation en surplomb de l'extension du n°14 ;

Considérant qu'il convient de fournir un plan permettant de visualiser le détail de cette maçonnerie (par exemple, établi à 1,8 m de hauteur à partir du niveau de plancher du premier étage) ;

Considérant que, si une isolation était prévue également en surplomb du côté du n°14, il conviendrait de fournir de même l'accord écrit et enregistré du voisin concerné ainsi que son titre de propriété ;

Considérant qu'en séance, le voisin concerné a déclaré s'opposer au placement d'une isolation en surplomb de sa parcelle ;

Considérant que le permis d'urbanisme n° 13891 autorisant la construction de l'extension du premier étage du bien sis au n°14 précisait clairement que les murs mitoyens devaient être réalisés conformément aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la même condition doit être imposée dans le présent projet en ce qui concerne la parties rehaussées des murs mitoyens (n°14 et N°10) ;

Considérant que l'extension prévue abrite une chambre de 10 m² et un puit de lumière au profit du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'ainsi, le bien comptera 3 chambres (deux de 10 m² et une de 14 m²) ;

Considérant que la parcelle ne fait que 4 m de large ; que la toiture présente déjà une lucarne à l'arrière ;

Considérant que les possibilités d'agrandissement du logement sont dès lors relativement limitées sans volume supplémentaire à l'arrière ;

Considérant que ce volume permet d'augmenter les qualités résidentielles du bien et d'accueillir plus confortablement une famille avec enfants ;

Considérant que le volume prévu au premier étage et la profondeur envisagée (13 m) sont similaires à ceux autorisés au n° 16 ; que cela reste acceptable et mesuré ;

Considérant que les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant par conséquent que les extensions, au rez-de-chaussée et au premier étage ne sont pas de nature à porter excessivement 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 les panneaux solaires placés à l'arrière, sur la lucarne et l'extension du premier étage, sont visibles depuis l'espace public (Promenade Verte) ; qu'ils sont dès lors soumis à permis ;

Considérant que l'angle prévu les rend fortement visible ; que cela n'est pas esthétique ;

Considérant qu'il convient de les aligner dans le plan des toitures sur lesquels ils sont placés, ou d'en baisser l'amplitude à un maximum de 20° par rapport au dit plan ;

Considérant que le projet prévoit d'installer deux systèmes de chauffage différents (chaudière au gaz pour la partie existante et pompe à chaleur air / air pour l'extension) ;

Considérant que l'unité extérieure de la pompe à chaleur est placée sur la toiture de l'extension ;

Considérant qu'il s'agit d'un dispositif inesthétique, qui ne sera plus masqué suite à la modification de l'inclinaison des panneaux solaires ;

Considérant qu'il s'agit également d'une installation susceptible de générer des nuisances sonores ; que sa localisation en toiture amplifie ces nuisances ;

Considérant qu'il convient de placer l'unité extérieure de la pompe à chaleur dans le jardin, au niveau du rez-de-chaussée ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Clarifier dans la note explicative le fait qu'aucun accord de principe n'a été donné pour le projet

- Joindre l'accord écrit et enregistré du propriétaire du terrain voisin de gauche (n°10) ainsi que le titre de propriété dudit terrain pour l'isolation en surplomb de son terrain ou supprimer cet élément
- Fournir un plan permettant de visualiser la composition du mur mitoyen avec le voisin de droite (n°14). En cas d'isolation en surplomb de sa parcelle, fournir l'accord écrit et enregistré du propriétaire du terrain voisin de droite ainsi que le titre de propriété dudit terrain, ou supprimer cet élément
- Prévoir des murs mitoyens conformes aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme (28 cm de maçonnerie, à cheval sur la limite mitoyenne)
- Placer les panneaux solaires (lucarne et extension) dans le plan de la toiture ou avec une inclinaison de 20° maximum
- Déplacer la pompe à chaleur dans le jardin, au niveau du rez-de-chaussée

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

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

12^{ème} OBJET

Dossier 18209 – Demande de la Commune d'Auderghem pour changer d'affectation, transformer et régulariser la maison des Jeunes d'Auderghem, chaussée de Wavre 1979 - 1981

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **changer d'affectation, transformer et régulariser la maison des Jeunes d'Auderghem**
- ENQUETE :** du **19/05/2022** au **02/06/2022**, 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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- AUDITION :** Commune Auderghem, le demandeur, Monsieur de RIBAUCOURT, 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 (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et il est bordé par un espace structurant ;

Considérant que la demande vise à changer d'affectation, transformer et régulariser la maison des Jeunes d'Auderghem;

Considérant que la demande porte plus précisément à :

- changer l'affectation de l'immeuble,
- régulariser l'extension accueillant la cuisine et la zone de stockage à l'étage,
- démolir et reconstruire les extensions au rez-de-chaussée,
- transformer l'aménagement intérieur,
- rénover les façades,
- supprimer la lucarne en façade avant,
- aménager la cour arrière,

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **19/05/2022** au **02/06/2022** pour les motifs suivants :

- En application de la prescription particulière 2.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- En application des articles 188 al.2 et 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U), Titre I, portant sur les caractéristiques des constructions et de leurs abords :
 - article 4 : profondeur de la construction ;

Considérant qu'aucune remarque était introduite durant l'enquête publique ;

Considérant que l'avis favorable conditionnel du **SIAMU** daté du **19/05/2022** et portant les références suivantes : T.1987.0918/4 auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant que l'avis de non-conformité de **AccesAndGo** daté du **21/05/2022** auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant que la situation de droit montre un immeuble avec un Horeca (« salle de café ») au rez-de-chaussée et un logement attenant ;

Considérant que depuis plus ou moins 1972 l'immeuble est utilisé pour la Maison des Jeunes d'Auderghem et que les extensions datent des années '70s (gis.urban.brussels) ;

Considérant que la demande prévoit que le maintien de l'extension abritant la cuisine au rez-de-chaussée et la zone de stockage ; que cette extension semble existée depuis la construction de l'immeuble ;

Considérant que plusieurs extensions se sont ajoutées pendant les années ; que le projet prévoit de les démonter et de les reconstruire afin de réaliser une seule extension en alignement de la façade arrière de l'extension principale existante ;

Considérant que la nouvelle extension permet d'agrandir l'espace de la salle polyvalente et d'abriter un sanitaire PMR et une zone de rangement ainsi que l'accès à la cour arrière ;

Considérant que la demande prévoit également des transformations internes :

- au rez-de-chaussée : l'ouverture d'un mur entre le hall et la salle de bar avec le placement d'une verrière, l'ouverture des cloisons autour de l'escalier, le percement dans des murs porteurs et la pose de poutrelles métalliques et la pose d'un isolant acoustique dans la salle polyvalente ;
- au 1^{er} étage : la suppression des fenêtres dans la circulation et la modification du passage amenant à la zone de stockage ;
- au 2^{ème} étage : la transformation et l'ajout de velux (3 en façade avant et 3 en façade arrière), la suppression de quelques marches entre palier et espace répétition et la pose d'isolants acoustiques par rapport aux deux voisins ;

Considérant que la demande déroge à l'art. 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) en ce qui concerne la profondeur de l'extension ; que cette nouvelle extension se place dans l'alignement de l'ancienne et qu'elle permet d'améliorer la gestion des espaces au rez-de-chaussée ; que la dérogation est en conséquence acceptable ;

Considérant que la toiture plate a une superficie d'environ 90 m² et que la demande prévoit des travaux sur cette toiture ;

Considérant que la volonté du demandeur est d'adapter thermiquement l'annexe, en adaptant l'arrivée de la lumière naturelle par le toit plat afin d'améliorer l'isolation et d'éviter des problèmes de surchauffe ;

Considérant qu'il convient de prévoir une toiture verdurisée afin d'améliorer l'esthétique de l'intérieur d'îlot et de diminuer l'albédo en participant à la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain ;

Considérant que la demande porte aussi sur la rénovation des façades :

- en façade avant : le maintien de la décoration polychrome à l'étage, la modification des allèges du rez-de-chaussée, l'élargissement de la porte à rue côté salle polyvalente et la suppression de celle côté salle bar, le remplacement de tous les châssis (bois de ton noir) avec l'ajout de barres garde-corps en métal pour les châssis avec une allège basse (normes sécurités), la rénovation des briques de façade et de la toiture, le rafraîchissement des peintures et la pose de trois velux (un grand à la place de la lucarne existante);
- en façade arrière : la pose de l'isolation extérieure et crépi de finition sur la façade existante, la rénovation de la toiture avec le remplacement des tuiles brun-rouge existantes avec des tuiles noires et l'ajout de trois nouveaux velux ;

Considérant qu'il convient de prévoir, pour la façade avant comme pour la toiture, des teintes plus en accord avec l'environnement et équilibre avec les éléments de décor polychrome ; qu'il convient d'éviter des tons trop foncés ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement de la cour arrière en créant un espace vert de $\pm 10\text{m}^2$ le long du mitoyen droit et une cour dallée ; que le mur mitoyen est abattu afin d'y placer une haie vive et un portillon d'accès vers l'îlot pour créer la 2^e voie d'évacuation ;

Considérant que cet accès permettrait aux jeunes de profiter de l'immense cour et jardin appartenant à la parcelle voisine également propriété du demandeur ;

Considérant que, toutefois, le gabarit de l'immeuble et la structure sont inchangés ;

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 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir une toiture verte sur la toiture plate de l'annexe,
- Garder les tuiles rouges en toiture ,
- Spécifier le revêtement de la cour et l'indiquer sur les plans,
- retirer les enseignes de la demande de permis
- Se conformer au Titre IV et VIII du RRU en ce qui concerne les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite,

Vu l'avis unanime favorable conditionnel 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 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.

13^{ème} OBJET

Dossier 18187 – Demande de Monsieur et Madame ZHANG pour agrandir et transformer une maison unifamiliale, boulevard du Souverain 123

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

DESCRIPTION : agrandir et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIFS :

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur et Madame ZHANG, les demandeurs, Monsieur JANS, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 d'agrandir et de transformer une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de l'extension en façade arrière ;
- la mise en conformité de la lucarne créée dans le versant arrière de la toiture ;
- la création d'un escalier permettant l'accès dans les combles depuis le 2^{ème} étage ;
- la modification de la porte d'entrée et de garage ;
- l'application de la peinture de couleur rouge sur la façade avant et le pignon ;

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 ; et pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne datant de 1930, de type sous-sol + R+1 + les combles ;

Considérant que le bien dispose déjà d'une extension affectée en véranda en façade arrière ayant fait l'objet du permis d'urbanisme n° 3556 et se développant sur la moitié de la largeur de la parcelle ;

Considérant que l'escalier et la toilette se situant sur l'autre moitié de la parcelle dans le prolongement latéral de l'extension existante seraient démolis ;

Considérant que le projet prévoit de prolonger l'extension (véranda) existante sur la totalité de la largeur de la parcelle et de l'isoler afin d'avoir un volume continu, homogène et confortable ;

Considérant qu'on passerait dès lors d'une superficie de véranda de 7,1 m² celle de 13,7 m² ; qu'elle aurait une structure maçonnée avec une finition cimentée ;

Considérant qu'un nouvel escalier implanté contre la façade de l'extension et le mitoyen de gauche serait créé pour permettre l'accès vers le jardin ;

Considérant que cette extension s'intègre relativement, discrètement aux qualités architecturales du bien ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique ;

Considérant qu'un escalier interne, se situant dans le prolongement de l'escalier existant serait créé pour faciliter l'accès au grenier depuis le 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la lucarne créée sur le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette lucarne d'une hauteur de 1,50 m et d'une largeur de 2,15 m, s'intègre relativement, discrètement dans la toiture de l'immeuble ; qu'elle permet d'éclairer une chambre et d'avoir une hauteur sous plafond suffisante ;

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

Considérant qu'il s'agit aussi de mettre en conformité la modification des châssis, de la porte d'entrée et de garage en façade avant ;

Considérant que cette façade présente un ensemble d'encadrements et de jeux de briques caractéristiques qu'il conviendrait de représenter en plan ;

Considérant que les châssis, la porte d'entrée et de garage existants probablement en bois initialement, ont été remplacés par des châssis en PVC de couleur blanche ;

Considérant qu'il s'agit d'un bien datant d'avant 1932, situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que les menuiseries en PVC ne s'intègrent pas aux caractéristiques architecturales du bien ; qu'il serait dès lors nécessaire de prévoir des menuiseries en bois ; une porte d'entrée et de garage aux caractéristiques similaires à celles d'origine ;

Considérant que la demande prévoit également de peindre de couleur rouge la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que cette façade a actuellement une finition de brique de ton rouge s'intégrant relativement discrètement au contexte urbanistique ; que la peinture de couleur rouge n'aurait aucune plus-value et dénaturerait l'aspect esthétique du bien ; qu'il serait tout à fait préférable de maintenir les briques existantes en l'état ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir des châssis en bois en façade avant,
- Prévoir également une porte d'entrée et de garage en bois, de design similaire à ceux d'origine ;
- Ne pas peindre la façade avant ;
- Représenter en plan les encadrements et les jeux de briques présents en façade avant ;

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

14^{ème} OBJET

Dossier 18195 – Demande de Madame BODSON pour mettre en conformité une maison unifamiliale et de modifier le revêtement de la façade avant, Avenue des Traquets 23

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

DESCRIPTION : **mettre en conformité une maison unifamiliale et de modifier le revêtement de la façade avant**

ENQUETE : du **19/05/2022** au **02/06/2022**, 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 BODSON, la demanderesse, Madame DE HALLEUX, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale et de modifier le revêtement de la façade avant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité de la véranda en façade arrière,
- L'isolation de la façade arrière ;
- La mise en conformité de la lucarne et des châssis en façade avant ;
- La modification du revêtement de la façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19/05/2022 au 02/06/2022 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 (titre I, art. 6) en ce que l'extension (véranda) réalisée en façade arrière est plus profonde que le voisin mitoyen le plus profond (n°25) de 1,10 m ;

Considérant que la demande porte sur une maison mitoyenne de type sous-sol + R+1 + les combles datant des années 50 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'extension affectée en véranda créée en façade arrière dans le prolongement de cuisine ;

Considérant que cette extension est implantée à 3,15 m du mitoyen de gauche et contre le mitoyen de droit ; qu'elle dispose d'une superficie de 3 m² et d'une profondeur de 1,53 m ;

Considérant qu'elle joue un rôle d'espace tampon entre l'intérieur et l'extérieur en facilitant l'accès au jardin ;

Considérant qu'elle dispose d'une toiture en pente dont le point le plus haut reste bas par rapport au volume de la cuisine ;

Considérant que cette véranda semble exister depuis plus ou moins 1987 selon les images orthophotoplans de Brugis ; que depuis lors, elle n'a jamais fait l'objet d'une quelconque plainte ;

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

Considérant que cette véranda n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et qu'elle s'intègre relativement bien au tissu environnant ;

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 totalité de la façade arrière, l'extension y compris serait isolée et revêtue d'un crépi de ton blanc avec des châssis en PVC de couleur blanche également ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la lucarne implantée sur le versant avant de la toiture et des menuiseries en façade avant ;

Considérant que la lucarne en toiture avant semble avoir été modifiée ; que sa largeur, supérieure au $\frac{2}{3}$ de celle de la façade en situation existante de droit aurait été réduite et les trumeaux existants entre les châssis supprimés ;

Considérant que la nouvelle lucarne, conforme à l'art.6 du titre I (toiture - lucarne) du règlement régional d'urbanisme ; et disposant d'un châssis triple vantaux, s'intègre relativement, discrètement dans la toiture de l'immeuble ;

Considérant que la porte d'entrée a été modifiée ; que les châssis en bois simple ouvrant existants ont été remplacés par des châssis en PVC de couleur blanche avec rejet d'eau visible ;

Considérant que ces châssis dateraient de 2011 (*voir note explicative*) ; qu'il serait nécessaire de prévoir de nouveaux châssis sans rejet d'eau visible en façade pour des raisons d'esthétique ;

Considérant que la porte d'entrée actuelle, très moderne, ne correspond pas au style architectural du bien et contribue à son appauvrissement ; qu'il serait dès lors préférable de prévoir une porte d'entrée au design similaire à celui d'origine intégrant des ferronneries ;

Considérant que la demande prévoit également de remplacer la brique en façade avant par un crépi de ton beige pâle ; et une modification de la couleur des zones lisses par un crépi de ton plus soutenu (béton ton beige - brun) ;

Considérant que la plupart des façades avant des maisons de la rue des traquets en général et dans l'environnement immédiat du bien en particulier se caractérisent par cette combinaison de briques et de crépi ; que dès lors le remplacement de la brique existante par du crépi entraînerait une rupture de la continuité existante et de ce fait une intégration peu cohérente du bien dans le tissu environnant ;

Considérant qu'il serait par conséquent préférable de maintenir la brique existante en façade ;

Considérant que le soubassement en pierre bleue serait nettoyé et restauré ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir en façade avant des châssis sans rejet d'eau visible ;
- Prévoir une porte d'entrée en bois similaire à celle d'origine ;
- Maintenir la brique existante en façade avant,
- Modifier le cadre X de l'annexe I ;

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

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