



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

**15/09/2022**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Monsieur B. LEMMENS, membre BDU-URBAN BRUSSELS (points 1 à 6)  
Monsieur H. FAKCHIC, membre BDU-URBAN BRUSSELS (points 7 à 11)  
Madame M. CORE, membre BDU-DMS  
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 C. BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS, Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement

---

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

**Dossier 18231 – Demande de Monsieur MORMINO pour isoler par l'extérieur la toiture et la lucarne et mettre en conformité la modification des menuiseries d'une maison unifamiliale sise avenue du Kouter 3**

**Dossier 18231 – Aanvraag van Mijnheer MORMINO sterkkende tot het dak en het dakkapel van buitenaf isoleren en het conform stellen van de wijziging van de behuizingen van een ééngezinswoning, Kouterlaan 3**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** isoler par l'extérieur la toiture et la lucarne et mettre en conformité la modification des menuiseries d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du **24/08/2022** au **07/09/2022**, 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.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur MORMINO, le demandeur

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

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

Considérant qu'il s'agit d'isoler par l'extérieur la toiture et la lucarne et mettre en conformité la modification des menuiseries d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/08/2022 au 07/09/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale de 1924 ;

Considérant que la demande porte sur l'isolation par l'extérieur de la toiture et de la lucarne en vue de l'amélioration thermique de la maison ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'épaisseur de l'isolant entraîne un dépassement du profil des deux toitures mitoyennes ;

Considérant que le dépassement se limite à l'épaisseur de l'isolant, à savoir 12 cm ;

Considérant que la dérogation est minimale ;

Considérant que la lucarne est également isolée par l'extérieur par un isolant de 10 cm ;

Considérant que le bardage de la lucarne sera en fibre ciment de teinte blanche ;

Considérant que ces travaux d'isolation sont réalisés afin de mettre fin aux problèmes d'infiltrations et d'humidité qui dégradent actuellement le bien ;

Considérant que la couverture de la toiture à versants sera en tuiles noires vernies ;

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 (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité des modifications des menuiseries de la maison unifamiliale ;

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

Considérant que la division des châssis et la porte d'entrée ont été modifiés ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée sont en bois de teinte naturelle ;

Considérant que les modifications s'intègrent relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien.

### **Avis favorable**

### **Gunstig advies**

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.

**Gezien het unaniem gunstig advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, wordt de afwijking van de voorschriften van de regionale stedenbouwkundige verordeningen op het gebied van dakbedekking - hoogte (titel I, art. 6) verleend en de bouwvergunning kan worden uitgegeven.**

## **2<sup>de</sup> VOORWERP**

**Dossier 18138 – Aanvraag van Mijnheer VAN PEER voor het afbreken van een ééengezinwoning en het bouwen van appartementsgebouw (3 wooneenheden), Henri Schoofslaan 19**

---

**Dossier 18138 – Demande de Mijnsieur VAN PEER pour la démolition d'une maison unifamiliale et la construction d'un immeuble à appartements (3 logements), avenue Henri Schoofs 3**

---

- GEBIED :** in het GBP : gemengd gebied  
in het BBP n°6 (K.B. van 18/01/1980) : woongebied
- BESCHRIJVING :** **het afbraken van een ééngezinwoning en het bouwen van appartementsgebouw (3 wooneenheden)**
- ONDERZOEK :** van **24/08/2022** tot **07/09/2022**. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.
- MOTIEVEN :**
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
  - toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning)
  - afwijking van het voorschrift II, 2) van het bijzonder bestemmingsplan nr 6 (gabariet - inplanting (oppervlakte van de woningen))
  - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
  - afwijking op artikel 9 van het Gemeentelijk Bouwreglement (schoorsteenkanalen)
- AUDITIE :** Mijnheer VAN PEER, de aanvrager en Mijnheer VAN DEN BROECKE, de architect.

**Na een gedachtewisseling, brengt de overlegcommissie het volgend advies uit :**

Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengde gebied van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd en in een woongebied van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) n°6 (K.B. van 18/01/1980) ;

Overwegende dat de aanvraag het afbraken van een ééngezinwoning en het bouwen van een appartementsgebouw (3 wooneenheden) betreft ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 24/08/2022 tot 07/09/2022 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbare onderzoek ;

Overwegende dat geen documenten geüpload werden op openpermits.brussels / share.urban.brussels voor en tijdens het openbaar onderzoek ;

Overwegende dat het openbaar onderzoek geen nuttig effect heeft gehad ;

Gezien het ongunstig advies van de brandweerdienst ;

Overwegende dat geen motivatie het keuze van een afbraking / herbouwing in plaats van een verbouwing / verhoging van het goed uitleg ;

Overwegende dat de overlegcommissie geen gunstig advies in deze geval kan geven ;

**Ongunstig advies.**

**Avis défavorable.**

Gezien het unaniem ongunstig advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van het BROH-DS en de Gemeente, zijn de afwijkingen aan het gewestelijke verordening, aan het bouwreglement en aan het BBP n°6 niet toegekend en de stedenbouwkundige vergunning moet geweigerd worden.

**Vu l'avis défavorable émis par la commission de concertation en présence de Urban Brussels –Direction urbanisme et de la commune, les dérogations au RRU ainsi qu'au règlement communal sur les bâtisses ne sont pas accordées et le permis d'urbanisme ne peut être délivré.**

### **3<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18174 – Demande de Monsieur DONNAY de CASTEAU pour transformer une maison unifamiliale trois façades (extensions et travaux intérieurs structurels), sise rue Eugène Denis 12**

**Dossier 18174 – Aanvraag van Mijneer DONNAY de ASTEAU strekkende tot het verbouwen van een drie gevels ééngesinswoning (uitbreidingen en structurele binnen werkzaamheden), Eugène Denisstraat 12**

- 
- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale trois façades (extensions et travaux intérieurs structurels)
- ENQUETE :** du **24/08/2022** au **07/09/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.12 (aménagement des zones de retrait latéral) du titre I du RRU
  - dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- AUDITION :** Monsieur DONNAY de CASTEAU, le demandeur, Monsieur SCHOCKAERT, 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 transformer une maison unifamiliale trois façades (extensions et travaux intérieurs structurels) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une extension à l'avant du rez-de-chaussée,
- le réaménagement intérieur du rez-de-chaussée et le placement d'un monte-personne,
- la création d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage,
- l'aménagement d'un abri vélos en zone de retrait latéral,
- l'isolation par l'extérieur de l'ensemble de la maison,
- des modifications de la façade avant et latérale et des menuiseries ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/08/2022 au 07/09/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale trois façades de type bel-étage construite en 1961 ;

Considérant que la maison se situe dans un ensemble de maisons aux caractéristiques architecturales semblables ;

Considérant que l'ensemble du projet est réalisé en vue d'adapter l'aménagement de la maison pour le déplacement plus aisé d'une personne polyhandicapée ;

Considérant que la demande porte sur la création d'une extension à l'avant du rez-de-chaussée, le réaménagement de l'espace et l'installation d'un monte-personne ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'extension à l'avant du rez-de-chaussée modifie l'alignement de l'ensemble des maisons ;

Considérant que l'extension est prévue à l'avant, du côté droit de la maison ;

Considérant que cette extension présente une avancée sur la zone de recul de 1,72 m ; que cette extension présente une hauteur de 2,65 m et une largeur de 3,82m ;

Considérant que l'ensemble des espaces du rez-de-chaussée sont réaménagés ;

Considérant, en effet, que l'ancienne réserve est aménagée en une chambre de 13,5 m<sup>2</sup>, que l'ancien garage est transformé en un espace de stockage et qu'à l'arrière sont aménagés un espace de stockage et une salle de bain ;

Considérant qu'un monte-charge est également créé vers le 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que cette extension et ces modifications intérieures sont créées dans l'objectif de faciliter l'aménagement des lieux et le déplacement pour une personne polyhandicapée ;

Considérant, cependant, que la maison appartient à un ensemble de trois maisons similaires ;

Considérant que la présence de cette extension dans la zone de recul modifie la cohérence architecturale du bloc des trois maisons et, plus globalement, la cohérence architecturale du quartier ;

Considérant qu'aucune construction ne peut être autorisée en zone de recul ;

Considérant la crainte d'un précédent dans le quartier ;

Considérant, en outre, que d'autres solutions sont envisageables pour le réaménagement du rez-de-chaussée afin d'y faciliter le déplacement pour une personne polyhandicapée tout en conservant les caractéristiques architecturales du bien et de l'ensemble des trois maisons ;

Considérant qu'il convient de supprimer l'extension prévue en façade avant du rez-de-chaussée et de revoir en conséquence l'aménagement intérieur ;

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

Considérant que le projet prévoit également la création d'une extension à l'arrière des espaces de vie, au 1<sup>er</sup> étage ;

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 cette extension dépasse en profondeur et en hauteur le profil construit du mitoyen de gauche n° 11 ;

Considérant que l'extension dépasse en profondeur le mitoyen de gauche de 1,65 m ; que l'extension présente une hauteur de 3,08 m ;

Considérant que cette extension a pour objectif d'étendre les espaces de vie afin de permettre une meilleure circulation en chaise roulante ;

Considérant que cette modification est non visible depuis l'espace public ; qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités architecturales du bien et 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 qu'aucune modification n'est réalisée aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages du bien ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'un abri de vélos dans la zone de retrait latérale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12 du RRU et art. 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses) en ce que cet aménagement ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que cet abri vélos sera couvert d'un bardage en bois ;

Considérant qu'il est situé au fond de la zone de retrait latéral, qu'il ne sera dès lors que peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12 du RRU et art. 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses) sont acceptables ;

Considérant que la zone de recul n'a pas été adaptée ;

Considérant, en effet, qu'au vu de la suppression du garage, la zone de recul doit être aménagée en jardinet et clôturée vers la voie publique par un ouvrage en matériaux durs formant un soubassement ;

Considérant qu'une autorisation précaire peut cependant être délivrée pour daller une partie de la zone de recul pour faciliter le cheminement en chaise roulante vers l'entrée de la maison ;

Considérant qu'il convient de prévoir, dans la présente demande, l'aménagement d'un jardinet en zone de recul et clôturer cette dernière vers la voie publique par un ouvrage en matériaux durs formant un soubassement ;

Considérant, enfin, que la demande porte sur des modifications en façades et sur des modifications des menuiseries ;

Considérant que l'ensemble des maisons possède des caractéristiques architecturales intéressantes typiques des années 1960 (jeu de briques, balcons, etc...) ;

Considérant que la façade avant est isolée par l'extérieur ; qu'elle est recouverte d'un crépis sur isolant de ton gris clair ;

Considérant que le projet prévoit aussi la suppression du balcon ;

Considérant que le crépi et la suppression du balcon rompent avec les qualités architecturales du bien et de l'ensemble des maisons ;

Considérant qu'il convient dès lors de remplacer le crépi de ton gris clair prévu en façade avant et latérale par de la brique de ton blanc en maintenant le jeu de couleurs de briques (encadrement en briques rouges) ;

supprimer le crépis de ton gris clair en façade avant et latérale et de prévoir de la brique de ton blanc ;

Considérant qu'il convient également de maintenir le balcon présent au 1<sup>er</sup> étage en façade avant ;

Considérant que le projet prévoit des modifications de menuiseries en façade avant et latérale ;

Considérant que le châssis avant ouvrant au 1<sup>er</sup> étage est modifié pour un châssis coulissant ; que le garde-corps a été supprimé ;

Considérant que le châssis du 1<sup>er</sup> étage sera en PVC gris ; alors qu'aux étages, il s'agira de châssis en bois blanc ; que la porte d'entrée est également modifiée et qu'elle sera en PVC de ton gris ;

Considérant qu'il n'y aura dès lors pas d'uniformité dans la couleur des menuiseries ;

Considérant qu'il convient de maintenir des menuiseries de ton blanc au rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage de la façade avant et latérale ;

Considérant qu'il convient également d'adapter les élévations de la façade avant de la situation existante en représentant les éléments en brique rouge et en bois.

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer l'extension prévue en façade avant du rez-de-chaussée et revoir en conséquence l'aménagement intérieur,
- maintenir le balcon présent au 1<sup>er</sup> étage en façade avant,
- prévoir l'aménagement d'un jardinet en zone de recul et clôturer cette dernière vers la voie publique par un ouvrage en matériaux durs formant un soubassement,
- remplacer le crépi de ton gris clair prévu en façade avant et latérale pour de la brique de ton blanc en maintenant le jeu de couleurs de briques (encadrement en briques rouges),
- maintenir des menuiseries de ton blanc au rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage de la façade avant et latérale,
- adapter les élévations de la façade avant de la situation existante en représentant les éléments en brique rouge et en bois.

**Gunstig advies met volgende voorwaarden:**

- de geplande uitbreiding aan de voorgevel van de gelijkvloerse verdieping verwijderen en de indeling van het interieur dienovereenkomstig aanpassen,
- het aanwezige balkon op de 1<sup>ste</sup> verdieping aan de voorgevel onderhouden,
- voorzien in de aanleg van een kleine tuin in de terugvalzone en deze omsluiten naar de openbare weg door een structuur in harde materialen die een basis vormt,
- het voorziene lichtgrijze pleisterwerk op de voor- en zijgevel vervangen door wit metselwerk, met behoud van de baksteenkleurstelling (rode baksteenkader),
- wit timmerwerk op de begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping van de voor- en zijgevel onderhouden,
- de gevels van de voorgevel aanpassen aan de bestaande situatie door de rode baksteen en houten elementen weer te geven.

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 d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est refusée. Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12 du RRU et art. 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses) 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.

**Gezien het voorwaardelijk unaniem gunstig advies van de overlegcommissie uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, wordt geweigerd de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen voor wat betreft de plaats van de constructie – voorgevel (titel I, art 3 ) De afwijkingen van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften op het gebied van diepte (titel I, art. 4), dak-hoogte (titel I, art. 6) en ontwikkeling van laterale terugvalzones (titel I, art. 12 van de RRU en artikel 3 van het Gemeenschappelijk Reglement op de Gebouwen) worden verleend onder voorbehoud van naleving van de gestelde voorwaarden en aanpassing van de plannen dienovereenkomstig.**

**Wijzigingsplannen moeten vóór de afgifte van de vergunning door het Schepencollege worden goedgekeurd.**

## 4<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 18235 – Demande de Madame de CROMBRUGGHE de LOORINGHE pour construire une extension aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages au-dessus de l'entrée cochère, aménager un 3<sup>ème</sup> logement à front de rue et réaliser un auvent pour le logement unifamilial arrière, chaussée de Wavre 1598**

**Dossier 18235 – Aanvraag van Mevrouw de CROMBRUGGHE de LOORINGHE strekkende tot het bouwen van een uitbreiding op de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdiepingen boven de koetspoort , een 3<sup>de</sup> woning aan de voorzijde van de straat en een afdak maken voor de achterste ééengezinswoning**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- avec point de variation de mixité
  - le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **construire une extension aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages au-dessus de l'entrée cochère, aménager un 3<sup>ème</sup> logement à front de rue et réaliser un auvent pour le logement unifamilial arrière**
- ENQUETE :** du **24/08/2022** au **07/09/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Madame de CROMBRUGGHE de LOORINGHE, la demanderesse, Monsieur DE BONHOME, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation, avec point de variation de mixité, 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 construire une extension aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages au-dessus de l'entrée cochère, aménager un 3<sup>ème</sup> logement à front de rue et réaliser un auvent pour le logement unifamilial arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension de l'immeuble à front de rue aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages au-dessus de l'entrée cochère et la réalisation d'une terrasse à l'avant du 1<sup>er</sup> étage,
- l'aménagement d'un logement supplémentaire de type duplex (appartement deux chambres) aux 2<sup>ème</sup> étage et 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble à front de rue,
- la mise en conformité de l'agrandissement de la galerie existante, entre le bâtiment à front de rue et le bâtiment d'intérieur d'îlot,
- la modification de l'accès au logement arrière par un auvent/espace vélo et un second accès via un escalier extérieur menant à l'espace bureau du logement,
- des modifications en façade avant ;



Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/08/2022 au 07/09/2022, et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur un bâtiment construit en 1912 ;

Considérant qu'en 2003, un permis a été délivré pour démolir une annexe et construire un logement arrière (PU 13571 régularisé par le PU 14804 en 2016) ;

Considérant qu'en 2017, un permis a été délivré pour construire une extension au-dessus de l'entrée cochère aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, agrandir et transformer deux logements unifamiliaux avec l'aménagement d'un 3<sup>ème</sup> logement à front de rue (PU 16598) ; que le début des travaux *n'a jamais été notifié au service d'urbanisme ; que ce permis est donc considéré comme caduque ;*

Considérant que la situation existante de droit à prendre en considération est donc le PU 14804 délivré en 2016 pour régulariser le PU 13571 ;

Considérant que la situation existante de droit est celle d'une maison à front de rue (un logement deux chambres avec deux bureaux, accessoires au logement, au rez-de-chaussée) et une maison trois chambres de type duplex à l'arrière de la parcelle ;

Considérant que la demande porte sur la transformation de la maison à front de rue pour la création de deux logements aménagés comme suit :

- au rez-de-chaussée : deux bureaux (accessoires aux logements des étages),
- 1<sup>er</sup> étage : un appartement deux chambres,
- 2<sup>ème</sup> étage - 3<sup>ème</sup> étage : un appartement deux chambres de type duplex,

Considérant que le projet prévoit la création d'une extension aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, au-dessus de l'entrée cochère pour l'agrandissement des deux logements ;

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

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

Considérant que pour le logement du 1<sup>er</sup> étage, une terrasse d'environ 5 m<sup>2</sup> est prévue en façade avant (devant la chambre principale) ;

Considérant que pour le logement du 2<sup>ème</sup> étage, un balcon d'environ 5 m<sup>2</sup> est créé à l'arrière du salon ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que les murs acrotère de ce dernier balcon dépassent les profils construits mitoyens ;

Considérant que la dérogation est minime et est limitée à la hauteur du garde-corps ;

Considérant, en outre, que le balcon est de petite superficie et n'est pas susceptible d'entraîner des nuisances en intérieur d'ilot ; qu'il est également conforme en matière de vues droites ;

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 qu'une « terrasse verte » est également prévue à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage (derrière la seconde chambre) ;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu'il s'agit d'une toiture plate végétalisée et non accessible ;

Considérant qu'il convient dès lors de corriger, en plan, la « terrasse verte » présente à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage en une « toiture verte inaccessible » ;

Considérant qu'une terrasse d'environ 6 m<sup>2</sup> environ est également prévue sur la toiture plate de l'extension projetée, en retrait par rapport à la façade avant ; que le reste de la toiture plate est végétalisée ; que cette terrasse est conforme en matière de vues droites ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée l'ancienne galerie, entre le bâtiment à front de rue et le bâtiment d'intérieur d'îlot a été agrandie et aménagée en bureau accessoire (de 22 m<sup>2</sup>) au logement unifamilial arrière ;

Considérant que cet agrandissement reste limité, portant la largeur de l'extension à 3,30 m ;

Considérant qu'il convient cependant de végétaliser la toiture plate de la galerie entre le bâtiment à front de rue et le bâtiment d'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'un jardin est prévu en intérieur d'îlot ; qu'il convient de préciser, en plan, l'aménagement de ce jardin ;

Considérant que les deux bureaux du rez-de-chaussée sont accessoires aux logements des étages du bâtiment à rue ;

Considérant que les baies donnant sur la cour arrière seront fermées ; que la baie donnant sur la terrasse nord est agrandie ;

Considérant que la demande porte également sur la modification de l'accès au logement arrière par un auvent/espace vélo et par un second accès via un escalier extérieur menant à l'espace bureau du logement unifamilial arrière ;

Considérant que l'accès principal vers le logement arrière se réalisera par un auvent accueillant un espace vélos ;

Considérant que la structure de l'escalier ainsi que le palier s'adosse entièrement au mur mitoyen existant ;

Considérant que cette entrée donne directement accès au bureau privé du logement ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements existants et la création d'un nouveau logement présentant de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que le projet prévoit des modifications en façade avant ;

Considérant que la façade avant du bâtiment à rue est composée de briques de ton beige ;

Considérant que les menuiseries sont en bois de ton gris ;

Considérant que la porte de garage sera en aluminium ; que le projet prévoit la création d'une porte pour piétons vers l'intérieur d'îlot dans la porte de garage ; que cette porte n'apparaît pas sur les plans ;

Considérant qu'il convient de préciser, en élévation de la façade avant, la porte d'entrée piéton prévue dans le garage ;

Considérant que la toiture de l'extension sera en zinc ;

Considérant que le garde-corps en façade avant sera en panneaux treillis perforés en zinc ;

Considérant que les modifications s'intègrent relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien ;

Vu l'avis du SIAMU du 26/07/2022 portant les références CP.2003.1285/4 et figurant dans le dossier.

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- corriger, en plan, la « terrasse verte » présente à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage en une « toiture verte inaccessible »,
- végétaliser la toiture plate de la galerie entre le bâtiment à front de rue et le bâtiment d'intérieur d'îlot,
- préciser, en plan, l'aménagement du jardin en intérieur d'îlot,
- préciser, en élévation de la façade avant, la porte d'entrée piéton prévue dans le garage,

**Gunstig advies voor volgende redenen :**

- verbeteren, in plattegrond, het aanwezige "groene terras" aan de achterzijde van de 2<sup>de</sup> verdieping tot een "ontoegankelijk groendak",

- **het platte dak van de galerij vergroenen tussen het gebouw aan de straatkant en het gebouw in het blok,**
- **specificeer, in plan, de lay-out van de tuin binnen het blok,**
- **specificeer, in aanzicht van de voorgevel, voorziene toegangsdeur voor voetgangers in de garage**

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

**Gezien het voorwaardelijk unaniem gunstig advies van de overlegcommissie uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, De afwijkingen van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften op het gebied van diepte (titel I, art. 4), dak-hoogte (titel I, art. 6) worden verleend onder voorbehoud van naleving van de gestelde voorwaarden en aanpassing van de plannen dienovereenkomstig.**

**Wijzigingsplannen moeten vóór de afgifte van de vergunning door het Schepencollege worden goedgekeurd.**

## 5<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 18251 – Demande de la S.R.L. DEMAY pour rénover, transformer et créer une extension, chaussée de Wavre 1386**

**Dossier 18251 – Aanvraag van de v.z.w. DEMAY strekkende tot het renoveren, het verbouwen en het inrichten van een uitbreiding, Waversesteenweg 1386**

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

**DESCRIPTION :** rénover, transformer et créer une extension.

**ENQUETE :** du **24/08/2022** au **07/09/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) et à l'art.4 (profondeur de la construction) ;
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

**AUDITION :** le demandeur, Monsieur POLACK, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;  
Considérant qu'il s'agit de rénover, transformer et créer une extension à une maison d'habitation et de commerce des années 20 avec atelier arrière;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension latérale au premier et second étage de la maison avec couverture du passage d'accès à ces niveaux ;
- la rehausse partielle de la façade arrière de la maison au second niveau ;
- la création d'une terrasse arrière ;
- la démolition d'un bloc sanitaire arrière et d'un auvent en PVC ;
- la réouverture et verdurisation de l'intérieur de l'îlot ;
- le remplacement des toitures de la maison et de l'atelier ;
- l'isolation de la façade arrière de la maison ;
- le remplacement des châssis en façade avant de la maison ;
- la création de deux emplacements de parking (non couverts) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/08/2022 au 07/09/2022 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-éléments techniques (titre I, art. 6) en ce que le garde-corps de la terrasse arrière nouvellement créée au niveau +1 dépasse d'1,10m en hauteur la toiture de l'annexe préexistante et ne fait pas partie des éléments listés par l'article 6§3 ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (art.4) n'a pas lieu d'être et doit en l'espèce être supprimée ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-éléments techniques (titre I, art. 6) est minime et 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 et que la dérogation en matière de profondeur (Titre I, art.4) est supprimée ;

Considérant que s'agissant de la terrasse évoquée, le dessin de celle-ci doit être supprimé au niveau du second niveau sur les plans de la situation projetée ;

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

Considérant que les nouvelles menuiseries prévues en façade avant restent en bois, de couleur blanche ainsi qu'en bois de teinte vert olive pour la porte de la nouvelle extension latérale ; que le nouveau cimentage sera de couleur blanche et la brique de parement orange-ocre ;

Considérant que les modifications précitées apportées à la façade avant s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ainsi qu'au bâti circonvoisin ;

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

Considérant que l'extension latérale nouvelle est réalisé en bois brun foncé ; que le matériau et la couleur créent un apport contemporain dont l'expression architecturale ne s'harmonise cependant pas avec le bâti en brique existant ;

Considérant que cette extension permet l'aménagement de deux bureaux et de deux salles de bain ;

Considérant que cette extension en façade avant vient refermer la dent creuse aux étages au niveau du front bâti et que celle-ci s'intègre relativement discrètement au bâti existant avoisinant ;

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 qu'en l'espèce, l'intérieur de l'îlot est réouvert et verdurisé par un jardin ainsi que des dalles gazon ;

Considérant que s'agissant de l'aménagement intérieur projeté de la maison, il y a lieu de corriger les plans au niveau de l'affectation du rez-de-chaussée (commerce et non bureau) vu la volonté affirmée du demandeur de maintenir la destination existante au rez en liseré de noyau commercial

Considérant que la rehausse partielle de la façade arrière au second niveau (1,94m de H sur 4,51 L) permet l'aménagement d'une chambre confortable ; que cette rehausse partielle n'est pas impactante ;

Considérant cependant que la création de deux emplacements voiture en intérieur d'îlot n'est pas acceptable ;

Avis SIAMU en attente

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- corriger la légende des plans de la façade avant en spécifiant le matériau et la teinte pour les châssis de l'extension ainsi que pour les châssis de la vitrine du rez et ceux du deuxième étage de la maison ;
- prévoir deux ouvrants dans la grande fenêtre du premier étage, au-dessus de la vitrine ;
- préciser que les briques existantes en façade avant sont maintenues et nettoyées ;
- réaliser le parement de l'extension latérale en brique ou briquelette de parement de teinte similaire à celui de la façade existante et prolonger les bandeaux horizontaux de teinte claire sur la façade de l'extension latérale ;
- corriger les plans quant à l'affectation du rez-de-chaussée (commerce et non bureau) ;
- corriger l'annexe 1 au niveau des emplacements de parkings en les supprimant ;

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 toiture – éléments techniques (titre I, art. 6) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence. La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est supprimée.

**Gunstig advies voor volgende voorwaarden:**

- **verbeteren het onderschrift voor de plattegronden van de voorgevel door het materiaal en de kleur te specificeren voor de kozijnen van de uitbreiding, evenals voor de kozijnen van het raam op de begane grond en die van de tweede verdieping van de woning;**
- **zorgen voor twee openingen in het groot raam op de eerste verdieping, boven het raam;**
- **specificeren dat de bestaande bakstenen aan de voorgevel worden onderhouden en gereinigd;**

- de gevelbekleding maken van de zijaanbouw in baksteen of baksteenbekleding in een kleur gelijk aan die van de bestaande gevel en de horizontale stroken verlengen in lichte kleur op de gevel van de zijaanbouw;
- de plannen corrigeren met betrekking tot de toewijzing van de begane grond (commercieel en niet kantoor);
- bijlage 1 met betrekking tot parkeerplaatsen corrigeren door deze te schrappen;

Gezien het voorwaardelijk unaniem gunstig advies van de overlegcommissie dat werd uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, wordt de afwijking van de voorschriften van de regionale stedenbouwkundige verordeningen op het gebied van dakbedekking - technische elementen (titel I, art. 6) toegestaan onder voorbehoud van tot naleving van de gestelde voorwaarden en aanpassing van de plannen dienovereenkomstig. De afwijking van de vereisten van de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake diepgang (titel I, art. 4) wordt afgeschaft.

## 6<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 18238 – Demande de Monsieur et Madame DELFORGE et CADWALLENDER pour modifier des baies intérieures, créer un escalier extérieur et modifier la terrasse d'une maison unifamiliale, avenue de la Sablière 14**

**Dossier 18238 – Aanvraag van Mijnheer en Mevrouw DELFORGE en CADWALLENDER strekkende tot het veranderen van baaien, het bouwen van een buitentrap en het wijzigen van het terras van een ééngezinswoning, Zandgroeflaan 14**

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **modifier des baies intérieures, créer un escalier extérieur et modifier la terrasse d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **24/08/2022** au **07/09/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur DELFORGE, le demandeur, Madame DUCHAMPS et Mme ALARD, les architectes.

**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 modifier des baies intérieures, créer un escalier extérieur et modifier la terrasse d'une maison unifamiliale ;  
 Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'agrandissement d'une baie intérieure
- l'isolation de la façade arrière
- la placement d'un escalier extérieur et d'un palier d'1,2 m<sup>2</sup>

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/08/2022 au 07/09/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;  
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'isolation prévue à l'arrière ainsi que l'escalier d'accès au jardin dépassent le profil mitoyen le plus profond ;  
Considérant que, en ce qui concerne l'isolation, la dérogation ne porte que sur l'épaisseur du revêtement - soit 14 cm ;  
Considérant qu'il s'agit d'une dérogation relativement minime ; qu'elle ne présente pas d'impact sur les qualités résidentielles du voisinage et est donc acceptable ;  
Considérant que, en ce qui concerne l'escalier d'accès au jardin, la dérogation porte sur une distance de 2,5 m ;  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;  
Considérant qu'il s'agit d'une structure légère (en acier, sans contre-marche) ;  
Considérant que cet escalier permet de relier directement l'espace principal de vie (salon – salle à manger – rez-de-chaussée) au jardin ;  
Considérant cependant que la plate-forme et l'escalier sont implantés à moins d'1,9 m du profil mitoyen de droite ;  
Considérant qu'il convient de fournir l'accord écrit et enregistré auprès du bureau de l'enregistrement du voisin de droite sur la présence de vues sur son terrain ;  
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) sont acceptables ;  
Considérant que la demande porte également sur l'agrandissement d'une baie intérieure ;  
Considérant que le projet prévoit la démolition de l'allège du châssis à l'arrière du rez-de-chaussée afin de bénéficier d'un plus grand éclairage naturel ;  
Considérant que ces modifications tendent à créer un espace principal de séjour plus lumineux, aéré et confortable ; qu'elles sont acceptables ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

**Avis favorable à la condition suivante :**

- fournir l'accord écrit et enregistré auprès du bureau de l'enregistrement du voisin de droite

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) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises.

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

**Gunstig advies over de volgende voorwaarde:**

- geef de schriftelijke overeenkomst die is geregistreerd bij het registratiekantoor van de buurman aan de rechterkant

**Gezien het voorwaardelijk unaniem gunstig advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, worden de afwijkingen van de voorschriften van de regionale stedenbouwkundige verordeningen inzake diepgang (titel I, art. 4) verleend in ruil voor de voldoen aan de gestelde voorwaarden.**

**Wijzigingsplannen (burenakkoord) worden voorafgaand aan de afgifte van de vergunning ter goedkeuring voorgelegd aan het Schepencollege.**

**7<sup>ème</sup> OBJET**

---

**Dossier 18196 – Demande de Monsieur ANGELOU pour rénover et agrandir une maison unifamiliale sise avenue Hugo Van der Goes 97**

**Dossier 18196 – Aanvraag van Mijnheer ANGELOU strekkende het renoveren en het vergroten van een ééngezinswoning, Hugo Van der Goeslaan 97**

---

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

**DESCRIPTION :** rénover et agrandir une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du **24/08/2022** au **07/09/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.11 (aménagement de la zone de recul), l'art.6 (toiture- hauteur), et à l'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 :** Monsieur ANGELOU, le demandeur, Madame BALAFOUTI, 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, tel que modifié subséquentement ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une extension en façade arrière sur deux niveaux ;
- l'aménagement du rez-de-chaussée en pièces de vie,
- l'aménagement de la zone de recul en zone de stationnement,
- la restructuration du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ,
- l'aménagement d'une chambre au niveau des combles et la création d'un escalier d'accès depuis le 2<sup>ème</sup> étage ;
- la création d'une nouvelle cheminée ;
- la modification des châssis ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de type bel-étage, R+2 + les combles, datant de 1958 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/08/2022 au 07/09/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension sur deux niveaux à partir du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art.4) et toiture- hauteur (Titre I, art.6), en ce que l'extension dépasserait respectivement de 1,075 m et de 1,5 m, le profil du voisin mitoyen le plus profond au 1<sup>er</sup> étage au rez-de-chaussée ;

Considérant que ces extensions auraient des profondeurs respectives de 5,53 m, et de 2,5 m au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ; qu'elles permettraient d'une part d'aménager le rez-de-chaussée en pièce de séjour, et d'autre part d'agrandir l'espace living et la cuisine du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que l'accès au jardin depuis le 1<sup>er</sup> étage serait possible via la création d'une terrasse « 2 » attenante au living et d'un escalier d'accès implanté à près de 90 cm du mitoyen avec le n°95;



Considérant que la dérogation au rez-de-chaussée est essentiellement due à la présence de l'escalier qui, au vu de son implantation serait susceptible d'engendrer des vues droites vers le voisin mitoyen n°95 ;

Considérant qu'il serait de ce fait préférable soit de prévoir un brise-vue, soit d'implanter l'escalier à 1,90 m de la limite mitoyenne, soit de fournir un accord de servitude de vues avec le voisin du n°95 ;

Considérant que le rez-de-chaussée, autrefois affecté aux caves et garage, serait aménagé en une chambre en suite de 40,76 m<sup>2</sup>, disposant d'une salle de bain, d'un dressing de 8,25 m<sup>2</sup>, et attenante à une terrasse de 83 cm de profondeur favorisant l'accès vers le jardin se situant 100 cm plus haut;

Considérant que cette terrasse « 1 » est encastrée entre les différents murs mitoyens ; que celle-ci n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la profondeur totale de la construction occupe moins des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

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

Considérant toutefois que l'aménagement projeté du rez-de-chaussée induit une suppression des caves et du garage existant au profit d'un unique local cave aménagé sous l'escalier interne ;

Considérant qu'il est également prévu de remplacer la porte de garage existante par une porte-fenêtre en PVC de teinte noire, de type triple vantaux, dont deux fixes, avec des grilles de ventilation visible depuis la rue ; que cette nouvelle porte s'intègre peu au contexte urbanistique et au tissu environnant ;

Considérant que cette porte donne dans le nouveau dressing, qui abrite également les différents compteurs de l'immeuble, que dès lors cet espace doit être ventilé, d'où l'utilité des grilles de ventilation ;

Considérant qu'il serait néanmoins préférable d'opter pour des grilles à lamelles horizontales que des verticales afin qu'elles soient plus intégrées dans la porte ;

Considérant que la demande prévoit à cet effet l'aménagement d'une zone de stationnement au niveau de la zone de recul en compensation du local garage supprimé, que cela implique une dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (Titre II, art.11) ;

Considérant les prescriptions de l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme relatives à l'aménagement des zones de recul ;

Considérant d'autre part que cette dérogation fait partie de celles qui ne sont le plus souvent pas octroyées par le fonctionnaire délégué ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (Titre II, art.11) n'est pas acceptable, et que la zone de recul devrait être aménagée en jardinet avec un muret à rue ;

Considérant qu'il s'agit également de restructurer le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage, que chacun de ces étages a été doté d'une terrasse ;

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

Considérant que le 3<sup>ème</sup> étage serait réaménagé en deux chambres, que la chambre 3 existante serait transformée en salle de bain et la salle de bain existante aménagé en bureau intégré dans la chambre principale ;

Considérant qu'à l'image du 1<sup>er</sup> étage, une terrasse « 3 » d'une profondeur de 2,387 m accessible via la chambre « 1 », serait aménagée au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant ces terrasses « 2 » et « 3 » sont situées respectivement à 2,49 m et 5,30 m au-dessus du niveau du jardin, qu'elles sont implantées contre le mur mitoyen avec n°95, et respectivement à 2 m et 2,205 m de l'axe mitoyen avec le n°99 ;

Considérant le mur mitoyen avec le bien n°99 présente une hauteur limitée de 1,20 m à partir du plancher de la terrasse « 3 » que celle-ci serait de nature à engendrer des vues vers le voisin mitoyen;

Considérant que le bien se situe dans un coin de l'îlot avec un intérieur très étroit ;

Considérant qu'au vu de la configuration de l'îlot, ces terrasses seraient de nature à entraîner des nuisances dans l'intérieur de l'îlot, y compris des vues chez les voisins

Considérant l'inexistence de pareille terrasse dans l'environnement proche du bien,

Considérant que le fait d'allouer une terrasse « 3 » de 7,24 m<sup>2</sup> à une chambre de 17 m<sup>2</sup> compte tenu du contexte urbanistique reste superflu ;

Considérant d'autre part qu'il s'agit d'une maison unifamiliale avec une zone de cour et jardin aux dimensions considérable, qu'une multiplication des espaces extérieurs via ces terrasses ne se justifie pas ;

Considérant toutefois que la terrasse du 1<sup>er</sup> étage trouve sa justification dans son rôle d'espace tampon entre le jardin et le living ; qu'il serait néanmoins préférable de supprimer la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage afin de limiter les nuisances dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une chambre au niveau des combles et la création d'un escalier d'accès depuis le 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que cette chambre à une superficie de 10,27 m<sup>2</sup> et dispose d'une salle d'eau privative, qu'elle est conforme en matière de superficie et d'éclairage au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le nouvel escalier a été implanté dans la continuité de l'escalier existant, et permet un accès plus aisé aux combles ;

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

Considérant que la demande porte également la modification des châssis existants actuellement en bois brun, par du PVC de teinte noire

Considérant que la porte d'entrée et la corniche seraient maintenues en matériaux bois, mais seraient peintes de couleur noire ;

Considérant que ces modifications au niveau de la façade s'intègrent relativement discrètement au bien, à l'exception de la porte-fenêtre au rez-de-chaussée avec ces grilles de ventilation ;

Considérant que la demande porte également sur la création d'une cheminée pour un feu ouvert en façade arrière ;

Considérant que l'implantation de cette cheminée devrait être revue de façon à préserver l'esthétique de la façade arrière et à nuire le moins possible aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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

- aménager la zone de recul en jardinet, avec un muret à rue conforme au règlement communal sur les bâtisses,
- se conformer au code civil en ce qui concerne l'escalier d'accès au jardin depuis le 1<sup>er</sup> étage, ou fournir un accord enregistré avec le voisin mitoyen n°95 lié à la servitude de vues,
- supprimer la terrasse « 3 » du 2<sup>ème</sup> étage, et végétaliser la totalité de la toiture plate,
- limiter par un garde-corps l'accès à la zone plantée de la terrasse « 2 »,
- opter pour une porte-fenêtre présentant des grilles de ventilation avec des lamelles horizontales au rez-de-chaussée façade avant ;
- implanter la cheminée de façon à ce qu'elle soit accolée à la façade arrière ou intégrée dans le bâtiment principal ;

**Gunstig advies over de volgende voorwaarden:**

- het achtergelegen gebied omvormen tot een kleine tuin, met een straatmuur conform met de gemeentelijke bouwregelgeving,
- voldoen aan het Burgerlijk Wetboek m.b.t. de toegangstrap naar de tuin vanaf de 1<sup>ste</sup> verdieping, of een aangetekende overeenkomst overleggen met naastgelegen buur nr. 95 gekoppeld aan de erfdienstbaarheid,
- het terras "3" van de 2e verdieping verwijderen, en begroenen van het gehele platte dak
- de toegang tot het beplante gedeelte van terras "2" beperken met een vangrail,
- een openstaande deur kiezen met ventilatieroosters met horizontale lamellen op de begane grond aan de voorgevel;
- de schoorsteen plaatsen zo dat deze aan de achtergevel wordt bevestigd of in het hoofdgebouw wordt geïntegreerd;

## **8<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18243 – Demande de Monsieur LECLERCQ pour rehausser la toiture, démolir une veranda et créer une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale sise avenue Charles Madoux 48**

**Dossier 18243 – aanvraag van Mijnheer LECLERCQ strekkende tot het verhogen van het dak, het afbreken van een veranda en het creëren van een uitbreiding op de achterkant van een ééngezinswoning, Charles Madouxlaan 48**

- 
- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** rehausser la toiture, démolir une veranda et créer une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du **24/08/2022** au **07/09/2022**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle porte sur les points suivants :
- la perte de luminosité dans les pièces du rez-de-chaussée du n°50, à cause de l'extension du rez-de-chaussée. Il est demandé de réduire la hauteur de l'extension, éventuellement par une véranda.
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
  - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur LECLERCQ, le demandeur, Madame SEDAMI, l'architecte, Madame NOIRET, la réclamante

**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 rehausser la toiture, démolir une veranda et créer une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la toiture

- la démolition d'une véranda et la création d'une extension à l'arrière
- divers travaux structurels (détruire une cheminée, modifier des baies)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/08/2022 au 07/09/2022 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte sur la perte de luminosité dans les pièces du rez-de-chaussée du n°50, à cause de l'extension du rez-de-chaussée ; qu'il est demandé de réduire la hauteur de l'extension, éventuellement par une véranda ;

Considérant que les plans projetés sont erronément appelés « plans de fait » ; qu'il convient de corriger cela dans les cartouches concernés ;

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 à l'arrière dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

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 cette extension ne dépasse pas la profondeur du bâtiment actuel, vu la présence en situation de droit d'une extension de presque 18 m de profondeur ;

Considérant que la dérogation porte sur 1,5 m de profondeur ;

Considérant que la construction de l'extension nécessite de rehausser le mur mitoyen de droite, d'environ 1,9 m sur une profondeur de 4,3 m ;

Considérant que la profondeur totale du rez-de-chaussée atteint ainsi un peu plus de 15 m ; que cela reste inférieur à la profondeur de l'extension existante de gauche ;

Considérant que l'extension permet d'agrandir l'ensemble séjour / cuisine / salle à manger du rez-de-chaussée, le portant à environ 60 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'une baie vitrée coulissante est prévue à l'arrière de cette extension ; que la fenêtre existante à l'arrière de la cuisine est également agrandie et qu'une verrière en toiture est prévue sur la toiture de cette extension ;

Considérant que les transformations apportées au rez-de-chaussée permettent de créer un espace confortable, aéré et lumineux ;

Considérant que le projet prévoit une hauteur sous plafond de 2,77 m dans l'extension ; que cela permet d'avoir la même hauteur sous plafond dans la nouvelle extension de 11 m<sup>2</sup> que dans le reste de la pièce ;

Considérant cependant que cette extension est 4,3 m plus profonde que la façade arrière du bâtiment voisin de droite (au n°50) ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen est importante ;

Considérant que, si le projet n'occasionne pas de perte d'ensoleillement direct vu l'orientation des parcelles, il résulte de la rehausse du mur mitoyen une perte de luminosité et une sensation d'enfermement aux dépens du fonds voisin de droite ;

Considérant qu'il convient de réduire la hauteur du mur mitoyen projeté ; qu'à cet effet une réduction de la hauteur sous plafond au minimum requis par le RRU est indiquée (soit 2,5m), permettant de réduire de 27 cm la rehausse du mur mitoyen sans mettre en péril l'habitabilité des lieux ;

Considérant qu'il convient également de prévoir un revêtement blanc ou clair pour la face extérieure du mur mitoyen, du côté du voisin de droite ;

Considérant que cela permettra de diminuer la perte de luminosité générée par le projet ;

Considérant qu'ainsi, 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 l'extension projetée ne serait 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) liés à l'extension sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande tend à rehausser la toiture d'environ 1,5 m, portant le faîte à 12,6 m ;

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

Considérant que la nouvelle toiture présente un profil relativement parallèle au profil existant ;  
Considérant que cette rehausse permet d'avoir une hauteur de 2,6 m sur l'ensemble du troisième niveau ; qu'un grenier est également présent dans le faîte ;

Considérant que le profil de la nouvelle toiture se situe sensiblement au même niveau que celle du n°46 à l'avant, tandis qu'il reste inférieur à celui du n°50 ;

Considérant que la rehausse prend une forme s'apparentant à un mansart, avec des châssis métallique de ton noir ;

Considérant que le projet prévoit un revêtement en tuiles plates de type ardoise, de couleur noire ;

Considérant que cela génère un effet ton sur ton (noir sur noir) malvenu qui nuit à la lisibilité du bâtiment ;

Considérant également que cette toiture présente un faible albédo ; qu'elle participerait au phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant dès lors qu'il convient de prévoir un revêtement en tuiles rouges, en harmonie avec le cadre urbain environnant ;

Considérant que les châssis prévus dans le brisis occupent une place importante de ce dernier et qu'ils ne sont pas placés dans le prolongement des travées de la façade ;

Considérant qu'ils permettent d'éclairer naturellement les chambres dans lesquelles ils donnent ;

Considérant que, s'agissant de chambres secondaires, l'existence de dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est acceptable ;

Considérant qu'il convient dès lors d'aligner les centres des fenêtres du brisis avec le centre des fenêtres des étages inférieurs ; qu'une modification / réduction de ces fenêtres de nature à leur permettre de mieux s'intégrer dans le brisis est acceptable ;

Considérant qu'il convient d'adapter en conséquence le cloisonnement entre les chambres ;

Considérant que, moyennant ces modifications, la rehausse de la toiture s'intègre relativement discrètement dans le cadre urbain environnant et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet prévoit des châssis en PVC bleu sur la façade avant ;

Considérant que le demandeur indique en séance vouloir changer à plus ou moins court terme les châssis en question par des éléments en bois, de couleur noire ;

Considérant que, s'agissant d'un bien repris à l'inventaire possédant un intérêt architectural évident, le placement de châssis en PVC n'est pas acceptable ;

Considérant en revanche que le placement de menuiseries en bois, de couleur noire, est acceptable, à la condition que tous les éléments visibles depuis l'espace public (porte, châssis, corniche) présentent une harmonie en terme de matériau et de couleur ;

Considérant que les travaux d'extension et de rehausse prévus s'accompagnent de travaux structurels (agrandissement de baies, destruction d'une cheminée) sans impact sur les bâtiments voisins ;

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

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

- corriger l'intitulé des plans projetés sur le cartouche
- réduire la hauteur sous plafond à 2,5 m dans la nouvelle extension et réduire au minimum l'épaisseur du complexe de toiture
- prévoir une finition blanche / claire sur le pignon du mur mitoyen avec le voisin de droite
- prévoir, pour le revêtement de la toiture, des tuiles rouges

- aligner les fenêtres du brisis avec les celles des niveaux inférieurs (les centres des châssis des différents niveaux doivent être alignés et adapter en conséquence le cloisonnement entre les chambres)
- réaliser l'intégralité des menuiseries visibles depuis la rue (châssis, porte, corniches) en bois ; indiquer sur les plans les matériaux et couleurs de tous les éléments de façade et de toiture

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'éclaircissement naturel (titre II, art. 10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

**Gunstig advies over de volgende voorwaarden:**

- de titel van de plannen verbeteren die op de cartridge worden geprojecteerd
- de plafondhoogte verlagen in de nieuwe aanbouw tot 2,5 m en de dikte van het dakcomplex tot een minimum beperken
- een wit/heldere afwerking op de gevel van de feestmuur voorzien bij de buurman aan de rechterkant
- rode pannen voorzien voor de bekleding van het dak
- de ramen van de breuk in lijn brengen met die van de lagere niveaus (de middelpunten van de raamwerken van de verschillende niveaus moeten worden uitgelijnd en de scheiding tussen de kamers dienovereenkomstig aanpassen)
- al het vanaf de straat zichtbare schrijnwerk in hout bouwen (kozijn, deur, kroonlijsten); op de plannen de materialen en kleuren van alle gevel- en dak elementen vermelden

Gezien het voorwaardelijk unaniem gunstig advies van de overlegcommissie uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, de afwijkingen van de voorschriften van de regionale stedenbouwkundige verordeningen wat betreft diepte (titel I, art. 4), dakbedekking – hoogte (titel I, art. 6) en daglichttoetreding (titel II, art. 10) worden verleend onder voorbehoud van naleving van de gestelde voorwaarden en aanpassing van de plannen dienovereenkomstig.

Voorafgaand aan de afgifte van de vergunning zullen wijzigingsplannen ter goedkeuring worden voorgelegd aan het schepencollege.

**9<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18212 – Demande de Monsieur GUSTIN pour transformer la toiture d'une maison unifamiliale sise rue de la Vignette 95**

**Dossier 18212 – Aanvraag van Mijnheer GUSTIN strekkende tot het verbouwen van het dak van een ééngzinswoning gelegen Kleine Wijngaardstraat 95**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer la toiture d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du **24/08/2022** au **07/09/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

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

**AUDITION :** Monsieur GUSTIN, le demandeur et architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 la toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation de la toiture,
- la création de deux lucarnes sur la toiture, une dans chaque versant ;
- l'aménagement des combles en deux chambres,
- requalification du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ;
- modification des menuiseries en façade avant,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/08/2022 au 07/09/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de type R+1 + les combles datant des années 10 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les lucarnes projetées ont une hauteur supérieure à 2 m soit 5 cm de plus et une largeur de 3 m soit 46 cm de plus que les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que cette dérogation est essentiellement liée aux importantes corniches allouées à ces différentes lucarnes ;

Considérant que leurs largeurs limitées et leurs corniches débordantes participent de façon substantielle à leurs intégrations au bâti existant ;

Considérant d'autre part que ce gabarit de lucarnes permet l'alignement aux lucarnes voisines existantes avec lesquelles elles partagent le même design, et matériaux ;

Considérant que ces lucarnes seraient implantées dans l'axe de la façade et de façon symétrique, et dans le plan des façades avant et arrière ;

Considérant toutefois que l'importante corniche existante en façade avant qui fera l'objet d'une rénovation, permet de limiter l'impact visuel de cette lucarne ;

Considérant que la toiture serait totalement rénovée et isolée de l'intérieur, qu'elle serait recouverte de tuiles tempête de coloris rustique ;

Considérant que les matériaux de parement prévus pour ce chien assis, à savoir le zinc prépatiné quartz et un châssis en bois peint en gris, sont de qualité et participent à son intégration discrète à l'esthétique générale de la façade avant ;

Considérant que les combles seraient dès lors aménagés en deux chambres beaucoup plus confortables et conformes au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'habitabilité des combles réside dans la bonne intégration des lucarnes en toiture ;

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

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

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (Titre I, art.6) est acceptable ;

Considérant que le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage seraient requalifiés ; que le rez-de-chaussée, exclusivement aménagé en espace cuisine serait dorénavant constitué d'un espace salon en plus de l'espace cuisine ; que le 1<sup>er</sup> étage exclusivement réservé au séjour serait également aménagé en deux pièces dont, un second séjour et une chambre ;

Considérant que ces modifications entraînent des dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art.3), et d'éclairage naturel (Titre II, art.10 ) en ce que la pièce de séjour avec cuisine intégrée au rez-de-chaussée présente une superficie de 27,78 m<sup>2</sup> y compris la cage d'escalier au lieu de 28 m<sup>2</sup>, et un léger déficit en matière d'éclairage naturel.

Considérant que l'espace séjour du rez-de-chaussée se trouvant en avant par rapport à l'espace cuisine, pourrait bénéficier d'un éclairage naturel suffisant, par rapport à l'espace cuisine qui n'est soumis à aucune norme en matière d'éclairage naturel,

Considérant, qu'il serait aménagé au 1<sup>er</sup> étage un second séjour de 11,016 m<sup>2</sup> bénéficiant d'un éclairage naturel largement suffisant, complémentaire au séjour du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors leurs caractères minimes, les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (Titre II, art.3) et d'éclairage naturel (Titre II, art.10) sont acceptables ;

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

Considérant que les châssis, et la porte d'entrée en façade avant seraient remplacés par de nouveaux châssis en PVC, cintrés suivant les baies et de teinte gris quartz ;

Considérant que le P.U. n° 17205, prévoyait des menuiseries en PVC structuré, que cette condition devrait être respectée compte tenu du caractère patrimonial de la maison ;

Considérant que la corniche serait débarrassée de sa garniture PVC au profit du bois ;

Considérant dès lors que les transformations prévues du bien, visibles depuis l'espace public, permettent une mise en valeur des caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier à l'exception du matériau des menuiseries ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement bien à l'architecture du bien en lui donnant une touche de modernité ; qu'elles s'intègrent également bien dans le tissu environnant ;

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

- prévoir une porte d'entrée et des châssis en PVC structuré comme prévu par le P.U. 17205,
- Intégrer une légende de matériaux sur les plans,

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 de toiture – lucarne (titre I, art. 6), de superficie minimale (titre II, art.3), et d'éclairage naturel (Titre II, art.10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.



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

**Gunstig advies over de volgende voorwaarden:**

- een toegangsdeur en gestructureerde PVC kozijnen voorzien zoals voorzien door de P.U. 17205,
- een legende van materialen op de plannen integreren

Gelet op het voorwaardelijk unaniem gunstig advies van de overlegcommissie uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, de afwijkingen van de voorschriften van de regionale stedenbouwkundige verordeningen op het gebied van dakbedekking – dakraam (titel I, art. 6), minimale oppervlakte (titel II, art.3) en daglicht (titel II, art.10) worden verleend onder voorbehoud van naleving van de gestelde voorwaarden en aanpassing van de plannen dienovereenkomstig.

Voorafgaand aan de afgifte van de vergunning zullen wijzigingsplannen ter goedkeuring worden voorgelegd aan het schepencollege.

## **10<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18230 – Demande de Monsieur et Madame COLOMB et KINET pour transformer l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée, créer une terrasse et un escalier d'accès au jardin et mettre en conformité la modification des menuiseries d'une maison unifamiliale sis Rue de la Stratégie 35**

**Dossier 18230 – Aanvraag van Mijnheer en Mevrouw COLOMB-KINET strekkende tot het verbouwen van de uitbreiding achteraan de gelijkvloerse verdieping, het bouwen van een terras en een trap die toegang geeft tot de tuin en het conform stellen van de raamwerken van een ééngezinswoning**

---

- ZONE :** au PRAS : zone mixte  
Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 6 QUARTIER CHASSE ROYALE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 08/02/1985.
- DESCRIPTION :** transformer l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée, créer une terrasse et un escalier d'accès au jardin et mettre en conformité la modification des menuiseries d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du **24/08/2022** au **07/09/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU
  - dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation)

**Avis reporté.**

**Advies uitgesteld**

## 11<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 18242 – Demande de Monsieur VAN WAETERMEULEN pour transformer un immeuble à appartements avec rez commercial sis Chaussée de Wavre 1221 - Rue de la Chasse Royale 2**

**Dossier 18242 –Aanvraag van Mijnheer VAN WAETERMEULEN strekkende tot het verbouwen van een appartementensgebouw met commerciële begane grond gelegen Waversesteenweg 1221 - Koninklijke Jachtstraat 2**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- le long d'un liseré de noyau commercial
  - le long d'un espace structurant
- Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 6 QUARTIER CHASSE ROYALE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 08/02/1985.
- DESCRIPTION :** **transformer un immeuble à appartements avec rez commercial**
- ENQUETE :** du **24/08/2022** au **07/09/2022**, une réclamation nous est parvenue hors délai.
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
  - dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
  - dérogations à la prescription III, 4) (Toiture) et III, 2) (gabarit - implantation (surface des logements)) du plan particulier d'affectation du sol n° 6
- AUDITION :** Monsieur AGLAVE et Madame DEWITTE, les architectes.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement et dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 6 QUARTIER CHASSE ROYALE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble à appartements avec rez commercial ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement d'un troisième logement,
- la construction d'un nouveau volume dans la « dent creuse » côté rue Chasse Royale et la création d'une extension en toiture du bâtiment principal,
- l'agrandissement du commerce au rez-de-chaussée,
- le réaménagement des espaces intérieurs,
- des modifications en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/08/2022 au 07/09/2022 et qu'une lettre de réclamation nous a été introduite hors délai (courrier réceptionné le 08/09/2022) ;

Considérant que la demande concerne un immeuble de deux logements au rez-de-chaussée commercial construit en 1934 et situé à l'angle de la chaussée de Wavre et de la rue de la Chasse Royale ;

Considérant qu'en 1994, un permis d'urbanisme a été délivré pour réaliser un agrandissement dans la dent creuse côté rue de la Chasse Royale, au-dessus du garage (PU 12452) ; que ce permis d'urbanisme n'a jamais été mis en œuvre ;

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

Considérant que le présent projet porte sur l'ajout d'un nouveau volume dans la « dent creuse » côté Rue Chasse Royale ;

Considérant que le bâtiment existant (du côté de la rue Chasse Royale, au-dessus du garage) est de type R+1+toiture plate ; que le projet porte le gabarit de ce bâtiment à R+2+toiture terrasse ;

Considérant que ce nouveau volume présente une hauteur d'environ 3,80 m et est alignée à la façade du bâtiment d'angle ; qu'il est terminé par un muret acrotère ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce qu'un garde-corps est placé sur la toiture plate de la nouvelle extension dans la dent creuse ;

Considérant que ce garde-corps est placé pour permettre l'aménagement d'une terrasse d'environ 14 m<sup>2</sup> au profit du troisième logement ;

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 qu'un bac à plantes d'une hauteur de 80 cm et écarté de la limite mitoyenne de 1,90 m est placé afin de limiter les vues vers l'intérieur d'îlot ; que côté rue, un bac à plantes est également prévu pour limiter l'impact de la terrasse depuis l'espace public ; que cette terrasse est dès lors en retrait de 77 cm par rapport au plan extérieur de la façade ;

Considérant que cette terrasse n'est pas susceptible d'entraîner des nuisances en intérieur d'îlot ;

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

Considérant que la façade du nouveau volume est réalisée en briques de parement similaires aux briques existantes du reste de la façade ainsi que des bandeaux et des encadrements identiques à ceux de la façade existante ;

Considérant que ce nouveau volume réalisé dans la « dent creuse » côté Rue Chasse Royale est acceptable ;

Considérant que le projet porte également sur la réalisation d'une extension en toiture ;

Considérant que le volume principal actuel à l'angle de la chaussée de Wavre et de la rue Chasse Royale est de type R+2+toiture à versant ; que le projet porte le gabarit de l'immeuble à R+3+toiture plate (avec dernier étage en retrait) ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une extension en zinc en toiture ;

Considérant que cette extension présente une hauteur d'environ 2,60 m ; qu'elle est implantée en retrait d'environ 1 m par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant qu'elle s'intègre en hauteur et profondeur entre les deux profils des bâtiments mitoyens (mitoyen de gauche, n°1221A chaussée de Wavre et mitoyen de droite, n°4 rue de la Chasse Royale) ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) n'a pas lieu d'être ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de toiture en ce que le projet ne prévoit pas un revêtement en tuiles ou en ardoises ;

Considérant que le projet prévoit un revêtement en zinc de ton gris ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble d'angle ; que les extensions en toiture sur des immeubles d'angle ont une visibilité plus marquée au niveau de l'espace public ;

Considérant que les châssis de l'extension ne sont pas alignés à ceux du bas ; qu'ils sont en aluminium de ton gris foncé ;

Considérant que, malgré le retrait, le projet d'extension en toiture ne s'intègre pas discrètement aux qualités architecturales du bien ;

Considérant qu'il convient de revoir l'intégration (gabarit et esthétique) de l'extension en toiture avec l'immeuble existant ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de toiture n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet porte sur le réaménagement des espaces intérieurs du bâtiment ;

Considérant qu'il prévoit l'aménagement intérieur du bâtiment de la manière suivante :

- Sous-sol : caves privatives pour les appartements et le commerce ainsi que des locaux nettoyages et poubelles,
- Rez-de-chaussée : un commerce et un local vélos et poussettes à destination des logements,
- 1<sup>er</sup> étage : un appartement deux chambres (100 m<sup>2</sup>),
- 2<sup>ème</sup> étage : un appartement deux chambres (100 m<sup>2</sup>),
- 3<sup>ème</sup> étage : un appartement une chambre (64 m<sup>2</sup>),

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant l'apport d'un nouveau logement ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée le commerce est agrandi (environ 47 m<sup>2</sup>) et que l'ancienne salle de bain et réserve sont réunies en une seule réserve ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de gabarit en ce que l'appartement n°3 ne présente pas une superficie plancher de 65 m<sup>2</sup> requis par le PPAS ;

Considérant que l'appartement présente une superficie de 63,8 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le déficit n'est que de 1,2 m<sup>2</sup> ; que la dérogation est minime et que le logement reste confortable et bien aménagé ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de gabarit est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que les chambres principales des appartements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ne présentent pas une superficie nette éclairante suffisante ;

Considérant que cette dernière est de 2,46 m<sup>2</sup> au lieu de 2,82 m<sup>2</sup> ; que cette dérogation est également minime ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit des modifications en façade avant ;

Considérant que la porte de garage est supprimée (garage supprimé au profit d'un local vélos et poussettes pour les appartements) et remplacée par une porte d'entrée ;

Considérant que la porte d'entrée est en PVC structuré de ton blanc ;

Considérant que, pour la rehausse au 2<sup>ème</sup> étage côté Chasse Royale, les châssis seront en PVC de ton blanc ; que les châssis du bâtiment principal sont également en PVC de ton blanc ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du SIAMU ; que cet avis n'a pas encore été rendu.

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- revoir l'intégration (gabarit et esthétique) de l'extension en toiture avec l'immeuble existant.

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), d'éclairage naturel (titre II, art. 10) et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de gabarit et de toiture 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.

**Gunstig advies over de volgende voorwaarden:**

- de integratie (grootte en esthetiek) van de dakuitbreiding met het bestaande gebouw beoordelen.

Gezien het voorwaardelijk unaniem gunstig advies van de overlegcommissie uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, de afwijkingen van de voorschriften van de regionale stedenbouwkundige verordeningen wat betreft diepte (titel I, art. 4) en dakbedekking - hoogte (titel I, art. 6), natuurlijke verlichting (titel II, art. 10) en de eisen van het specifieke bestemmingsplan nr. 6 in termen van grootte en dakbedekking worden verleend onder voorbehoud van naleving van de gestelde voorwaarden en aanpassing van plannen dienovereenkomstig .

Voorafgaand aan de afgifte van de vergunning zullen wijzigingsplannen ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Schepencollege.

-----

