



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

29/09/2022

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Madame C. BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS
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-excuses/afwezig-verontschuldigd :

1^{er} OBJET

Dossier 18192 – Demande de Monsieur et Madame DEBAILLEUL-DUCHENE pour mettre en conformité une terrasse sur toiture plate, chaussée de Wavre 1585

Dossier 18192 – Aanvraag van Mijnheer en Mevrouw DEBAILLEUL-DUCHENE strekkende tot conform stellen van een plat dakterras, Waverssesteenweg 1585

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité une terrasse sur toiture plate**
- ENQUETE :** du **01/09/2022** au **15/09/2022**, 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 DEHON et Mme COLLINS, 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 et 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 mettre en conformité une terrasse sur toiture plate ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité de l'utilisation de la totalité d'une toiture plate en terrasse ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/09/2022 au 15/09/2022 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 qu'une partie de l'extension de la terrasse est établie à plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

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

Considérant que le demandeur indique dans la note explicative souffrir d'une sensation d'enfermement à cause de l'exiguïté de sa terrasse et des murs qui l'entourent ;

Considérant que, lors de la demande de permis précédente (dossier 17349), la commission de concertation et le Collège des Bourgmestre et Echevins étaient unanimement d'avis d'imposer un retrait avec la limite mitoyenne de gauche pour l'installation de la terrasse ;

Considérant que cela permettait de réduire la sensation d'enfermement qui pourrait découler de l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate ;

Considérant que cette condition a été acceptée par le demandeur, vu l'introduction de plans modificatifs menant à la délivrance du permis ;

Considérant cependant que les demandeurs ont établis, d'initiative et sans permis, une palissade le long de la limite mitoyenne ; que la totalité de la toiture plate a directement été aménagée en terrasse ;

Considérant que la superficie de la terrasse précédemment autorisée est d'environ 11 m² ; que la terrasse projetée est quant à elle de 22 m² ;

Considérant qu'il ressort clairement des photographies aériennes que la toiture plate est entièrement utilisée en terrasse depuis 2017 ; que les photographies prises en 2021, soit après la délivrance du permis en 2020, montrent la même occupation ;

Considérant qu'il faut en déduire que les travaux n'ont jamais été réalisés conformément au permis ;

Considérant que la présence de la palissade (précédemment interdite) prive le demandeur de la seule vue dégagée qui s'offrait à lui ; que cela peut mener à une sensation d'enfermement ;

Considérant que le lanterneau donnant dans la pharmacie a été remplacé par une vitre translucide ;

Considérant que cela ne garantit pas l'apport de lumière naturelle à l'arrière de la pharmacie, cette vitre pouvant être recouverte de mobilier par les occupants de la terrasse ;

Considérant également que le demandeur a installé un cadre permettant l'installation d'un voile couvrant la quasi-totalité de la toiture plate ;

Considérant que cet élément, au demeurant absent des plans, coupe de manière importante l'apport de lumière naturelle que le lanterneau reçoit ;

Considérant que cela n'est pas acceptable ;

Considérant que le cadre urbain environnant n'a pas changé ;

Considérant que la présente demande n'apporte aucun élément neuf, la nécessité d'avoir un espace extérieur à cause du CoVID étant déjà suffisamment prise en compte lors de l'octroi du permis de juin 2020, lequel reconnaît l'augmentation des qualités résidentielles du bien par la présence d'un espace extérieur privatif ;

Considérant que la palissade présente une porte donnant directement sur la toiture du bâtiment voisin de gauche ;

Considérant que la présence de cette porte, également dessinée dans les plans, n'est pas expliquée ;

Considérant qu'aucune servitude liée à cet accès n'a été joint à la demande ;

Considérant que l'administration ne peut souscrire à une demande qui grèverait manifestement les droits des tiers ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur ;

Considérant que, si la dérogation est citée dans la note explicative, elle n'est pas justifiée et qu'aucune motivation spécifique n'y a été attachée ;

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

Avis défavorable.

Vu l'avis unanime défavorable 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) n'est pas acceptée et le permis d'urbanisme doit être refusé.

Ongustig advies

Gezien het unanieme ongunstige advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, wordt de afwijking van de voorschriften van de regionale stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de diepte (titel I, art. 4) niet aanvaard en moet de bouwvergunning worden geweigerd.

2^{ème} OBJET

Dossier 18217 – Demande de Monsieur et Madame TENRET - SENGIER pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise rue Valduc 195

Dossier 18217 – Aanvraag van Mijnheer en Mevrouw TENRET-SENGER strekkende tot het verbouwen en het vergroten van een ééngezinswoning gelegen Hertogendalstraat 195

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du **01/09/2022** au **15/09/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête. :

MOTIFS :

- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur et Madame TENRET - SENGIER, les demandeurs, Monsieur DELFORGE, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'une extension en façade latérale,
- La réalisation d'une lucarne en toiture latérale,

- La modification de la largeur de certaines baies en façade latérale,
- La restructuration interne des espaces ;
- La mise en conformité des menuiseries,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/09/2022 au 15/09/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison ouvrière trois façades datant des années 1920, de type R+1 + les combles ;

Considérant que la demande porte essentiellement sur la réalisation d'une extension en façade latérale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) en ce que l'extension projetée serait réalisée sur ladite zone ;

Considérant qu'il s'agit d'une extension de type légère, en charpenterie bois d'une dimension de 4,10 m x 1,43 m, permettant la mise en place d'un espace sanitaire, et d'un sas d'entrée avec rangement ;

Considérant que le logement dispose actuellement de deux chambres, d'une unique salle de bain intégrant un WC au 1^{er} étage ; qu'il est dépourvu de toilette au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette extension serait implantée à front de rue, dans l'alignement du bâtiment principal ;

Considérant que le matériau de finition de l'extension, de la latte de parement bois, crée un contraste plutôt harmonieux avec la finition brique du bâtiment existant ;

Considérant que cette transformation est totalement réversible, en ce que l'extension en question ne serait pas structurellement liée à la maison existante ; que ces fondations seraient reliées à celle du bâtiment principal via des fixations mécaniques ponctuelles ;

Considérant que le bien se situe en bout de rangée, et qu'il dispose d'une zone de retrait latérale assez conséquente ;

Considérant que la zone de retrait latérale serait réduite de seulement 6 m² incluant la zone de cheminement et la cour en pavés, que la qualité de l'espace jardin en zone de retrait latérale n'en est pas diminuée ;

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

Considérant que la demande prévoit également la construction d'une lucarne sur le versant latéral de la toiture ;

Considérant que cette lucarne serait conforme au règlement régional d'urbanisme, et permettrait non seulement une utilisation aisée de l'escalier d'accès aux combles depuis le 1^{er} étage, mais aussi un usage de l'espace sous les combles en bureau ;

Considérant que cette lucarne serait revêtue d'un bardage de bois identique à celui de l'extension, ce qui permet de garder une certaine cohérence au niveau de la façade latérale ;

Considérant que plusieurs modifications internes et externes seraient effectuées, dont l'agrandissement de la baie entre la cuisine et le séjour ; le remplacement de la petite fenêtre en façade latérale par une large porte fenêtre afin de créer un lien direct entre la cuisine et le jardin et amener également plus de lumière dans les pièces de vie ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité des châssis et la modification de la porte d'entrée ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS, et pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 3 du CoBAT ;

Considérant que les nouveaux châssis en bois brun sont uniformes de par leurs teintes, leurs matériaux, et qu'ils s'intègrent relativement discrètement dans le tissu environnant ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée en bois reste tout à fait cohérente avec le style architectural de l'extension ;

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 d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

Gunstig advies

Gezien het unaniem gunstige advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, wordt de afwijking van de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften betreffende de aanleg van binnenplaatsen en tuinen (titel I, art. 12) toegestaan en kan de bouwvergunning worden afgegeven.

3^{ème} OBJET

Dossier 18206 – Demande de Monsieur et Madame BARRÉ - PEPERSTRAETE pour régulariser une terrasse en façade arrière, avenue Henri Strauven 25

Dossier 18206 – Aanvraag vanMijnheer en Mevrouw BARRÉ-PEPERSTRAETE strekkende tot het regulariseren van een terras aan de achtergevel, Henri Strauvenlaan 25

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : régulariser une terrasse en façade arrière

ENQUETE : du **01/09/2022** au **15/09/2022**, 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur BARRÉ, 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 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 régulariser une terrasse en façade arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de l'agrandissement d'une plate-forme surélevée utilisée comme terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la mise en conformité des châssis et de la porte d'entrée en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/09/2022 au 15/09/2022 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) et de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'une partie de la terrasse et l'escalier d'accès au jardin qui y mène dépassent le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;
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 niveau du jardin est inférieur de 1,3m à celui du rez-de-chaussée ;
Considérant qu'en situation de droit, le bien ne comporte qu'une plate-forme carrée de 90 cm de côté, laquelle permet de faire le lien entre la cuisine et l'escalier d'accès au jardin ;
Considérant que le projet permet la création d'une terrasse de plain-pied avec l'espace de séjour principal ; que cela est de nature à augmenter les qualités résidentielles du bien ;
Considérant qu'il s'agit d'un espace ouvert accolé au mur mitoyen de gauche, lequel s'élève sur 5 niveaux de hauteur ;
Considérant que seule une trentaine de centimètre dépasse le profil dudit bâtiment voisin de gauche ; qu'il s'agit également de ce qui est constitutif de la dérogation en ce qui concerne la terrasse ;
Considérant qu'un pare-vue triangulaire est prévu dans la coupe ; que cela permet d'éviter la création de vues directes mais qu'il convient de le placer à plus de 14 cm de la limite mitoyenne ;
Considérant, en ce qui concerne l'escalier d'accès au jardin, qu'il est établi à plus d'1,9 m des limites mitoyennes ;
Considérant qu'il s'agit d'un élément léger qui s'appuie sur le mur de l'extension existante du bien faisant l'objet de la demande, sans la dépasser ;
Considérant dès lors que les dérogations sont relativement minimales et d'un impact plus que limité sur le 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 châssis et la porte d'entrée en façade avant ont été modifiés ; que les menuiseries restent en bois et respectent globalement le dessin et les divisions de celles d'origine, la seule différence résidant dans le nombre des divisions horizontales établies dans les impostes ;
Considérant que ces différences s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ; qu'elles sont acceptables ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable.

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

Gunstig advies

Gezien het unaniem gunstige advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, worden de vrijstellingen van de voorschriften van de regionale stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de diepte (titel I, art. 4) en de overkapping - hoogte (titel I, art. 6) verleend en kan de stedenbouwkundige vergunning worden afgegeven.

4^{ème} OBJET

Dossier 18282 – Demande de Monsieur OUEDRAOGO pour transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale sise rue de l'Application 56

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale

ENQUETE : du **01/09/2022** au **15/09/2022**, quatre réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- *Les nuisances visuelles, sonores et la perte d'intimité générées par les terrasses sur toitures plates ;*
- *Le non-respect du droit civil en matière des vues droites en ce que les terrasses sont implantées sur la limite mitoyenne ;*
- *Le souhait des voisins mitoyens de supprimer ces terrasses au vu des nuisances qu'elles engendrent ;*
- *La présence d'erreurs et imprécisions dans les documents de la demande (calcul de la surface perméable , datation de la porte-fenêtre de la lucarne arrière,) ;*
- *Des questions sur les travaux effectués (absence de note de stabilité, problèmes d'humidités par rapport au voisin mitoyen n°54,...) ;*
- *La nécessité d'une citerne d'eau de plus de 3000 litres compte tenu de son rôle ;*
- *Le fait que la maison unifamiliale tend toujours à être transformée en immeuble à trois logements (cf. demande précédente pu. 17884);*

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur - éléments techniques – lucarnes, art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable)du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur OUEDRAOGO, le demandeur, Monsieur GOSSET, l'architecte, et Monsieur D'HAENE, réclamant.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable conditionnel pour les motifs suivants :

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 et mettre en conformité une maison unifamiliale ;

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

- l'extension au sous-sol,
- la transformation de l'extension se trouvant au rez-de-chaussée arrière,
- des deux lucarnes en toiture dont l'une sur le versant avant et l'autre sur le versant arrière,
- la réalisation de deux terrasses, dont l'une au 1^{er} étage, et l'autre au 2^{ème} étage,
- l'aménagement de l'espace sous les combles,

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale de type R+1 + les combles datant de 1923 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/09/2022 au 15/09/2022 et que quatre lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- *Les nuisances visuelles, sonores et la perte d'intimité générées par les terrasses sur toitures plates ;*
- *Le non-respect du droit civil en matière des vues droites en ce que les terrasses sont implantées sur la limite mitoyenne ;*
- *Le souhait des voisins mitoyens de supprimer ces terrasses au vu des nuisances qu'elles engendrent ;*
- *La présence d'erreurs et imprécisions dans les documents de la demande (calcul de la surface perméable, datation de la porte-fenêtre de la lucarne arrière,) ;*
- *Des questions sur les travaux effectués (absence de note de stabilité, problèmes d'humidités par rapport au voisin mitoyen n°54,...) ;*
- *La nécessité d'une citerne d'eau de plus de 3000 litres compte tenu de son rôle ;*
- *Le fait que la maison unifamiliale tend toujours à être transformée en immeuble à trois logements (cf. demande précédente pu.17884) ;*

Considérant que la commission prend note des remarques concernant les erreurs et imprécisions de la demande ;

Considérant que toutes les questions liées aux dégâts sur les bâtiments ou à des litiges entre voisins ne relèvent pas du domaine de compétence de la commune ;

Considérant que les questions relatives aux calculs de stabilité sont de la compétence de l'architecte en charge du projet ;

Considérant toutefois que la présente demande prévoit un rapport d'une expertise visuelle datant de février 2021 en rapport avec la stabilité de l'extension et des différentes terrasses créées ;

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 à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction mitoyenne la moins profonde de plus de 3 m soit de 4,05 m ;

Considérant qu'il s'agit d'une extension présentant en situation existante de droit, une largeur de 80 cm et une profondeur de 1,5 m, et autrefois réservée à une toilette ;

Considérant que cette extension présente aujourd'hui une largeur 1,63 m et une profondeur de 3,22 m, et qu'elle sert à abriter une salle de douche ;

Considérant que cette salle de douche est attenante à une cuisine, que la demande déroge de ce fait également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) en ce qu'aucun sas ne sépare le WC (présent dans cette salle de douche) des espaces de séjour ;

Considérant que dans une maison unifamiliale, il est peu compréhensible de prévoir à ce niveau une salle de douche, sachant que le reste du rez-de-chaussée ne comprend que des

espaces de séjour (salon/salle à manger/cuisine), et que les paliers supérieurs disposent d'une salle de douche chacun ;

Considérant qu'il serait préférable d'affecter cette pièce en arrière-cuisine ou de revenir à une toilette dont la présence à cet étage se justifierait mieux qu'une salle de douche ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art.8) n'est pas acceptable, tandis que celles en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables moyennant des adaptations ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de deux lucarnes en toiture, dont l'une en toiture avant et l'autre à l'arrière ;

Considérant que ces lucarnes présentent chacune une largeur et hauteur d'environ 1,2 m ; qu'elles ne dérogent donc pas au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces lucarnes sont assez discrètes, qu'elles présentent une bonne intégration en toiture et sont acceptables ;

Considérant que les combles ont été aménagés en une chambre de près de 18,74 m² intégrant une salle de bain, avec un accès direct vers la terrasse n°2 ;

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

Considérant que les plans projetés présentent l'aménagement intérieur suivant :

- Sous-sol : deux caves
- Rez-de-chaussée : Salon, salle à manger, cuisine, salle de douche, cour et jardin
- Premier étage : Chambre 1, dressing /rangement, bureau, deuxième salle de douche, terrasse n°1
 - Combles : Chambre 2, troisième salle de douche, terrasse n°2,

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments techniques (titre I, art. 6§3) en ce que les deux terrasses, établies sur les toitures plates du 1^{er} et du 2^{ème} étage, dépassent le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que ces terrasses n°1 et n°2, sont attenantes respectivement à un espace bureau, et à la chambre 2 ; qu'elles présentent des superficies respectives de 7,46 m² et 10,58 m² ;

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 de plus que la taille des terrasses prévues ne les rend pas accessoires ;

Considérant que le bien est présenté en tant que maison unifamiliale en situation projetée ;

Considérant que la parcelle bénéficie d'une zone de cours et jardins d'environ 110 m² ; que ces terrasses en toiture ne sont dès lors pas nécessaires pour assurer l'existence d'un espace extérieur de qualité ;

Considérant que malgré la présence des brise-vues, ces terrasses restent assez visibles de par leurs gabarits dans le tissu environnant, et nuisibles pour le voisinage ;

Considérant l'inexistence de pareilles terrasses au sein de l'îlot, qui présente un caractère réduit ;

Considérant que la parcelle ne fait que 4,5 m de largeur ; que dès lors l'aménagement de terrasses sur les toitures plates ne répond en l'espèce pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance être disposé à supprimer lesdites terrasses ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de supprimer les deux terrasses (n°1 et n°2), ainsi que les garde-corps déjà installés ;

Considérant que de nouveaux garde-corps devraient être placés dans l'encastrement des baies d'accès existantes ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments techniques (titre I, art. 6§3) n'est pas acceptable ;

Considérant que le dossier a été également 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 en bois d'origine de la façade avant ont été remplacés sans permis d'urbanisme ;

Considérant que les nouveaux châssis sont en bois de ton brun, qu'ils présentent les mêmes divisions que ceux d'origine et suivent le cintrage des baies ;

Considérant qu'ils s'intègrent relativement discrètement à l'architecture du bien ;

Considérant que la porte d'entrée en situation projetée reste similaire à celle d'origine, et serait en bois de ton brun identique aux châssis ;

Considérant que les modifications apportées à la façade avant s'intègrent relativement discrètement au bien et dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) en ce qu'un bâtiment annexe de 11,4 m² est établi à plus des ¾ de la profondeur de la parcelle et dans la zone de cours et jardins ;

Considérant que les terrains voisins de gauche et de droite, ainsi que les terrains mitoyens à l'arrière, présentent également des abris de jardin de plus de 9 m² en fond de parcelle ;

Considérant que l'établissement de cet abri ne met pas en péril la création d'un jardin sur la parcelle ;

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 l'abri de jardin est acceptable ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction accessoire au jardin, que de ce fait la dérogation en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) n'a pas lieu d'être ;

Considérant qu'il existe des incohérences dans le dossier en ce qui concerne le calcul de la surface perméable et imperméable de la zone de cours et jardins,

Considérant le cheminement imperméable, aménagé pour accéder à l'abri de jardin depuis la maison a été supprimé, qu'il a été remplacé par un aménagement de « *pas japonais* » semi-perméables ;

Considérant qu'après vérification les surfaces perméables et imperméables de cette zone sont respectivement de 57,80 m et de 40,05 m ; que dès lors le projet ne déroge pas aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de surface perméable,(titre I, art. 13) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir les annotations sur les plans à cet effet ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Supprimer toutes les terrasses (n°1 et n°2), et intégrer un garde-corps au niveau des baies d'accès existantes,
- Supprimer la salle d'eau prévue au rez-de-chaussée, et requalifier ce local (l'aménagement d'une toilette conforme au RRU en matière de WC (titre II, art. 8) pourrait être acceptable),
- Revoir le calcul de la surface perméable/imperméable,

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 WC (titre II, art.8) et toiture- éléments-techniques (titre I, art. 6 §3) sont refusées tandis que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), et de surface perméable,(titre I, art.13) sont acceptables 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 18261 – Demande de Madame WILTSHIRE pour placer de nouvelles menuiseries extérieures, rue Emile Steeno 29

Dossier 18261 – aanvraag van Mevrouw WILTSHIRE strekkende tot het plaatsen van nieuw buitenschrijnwerk, Emile Steenostraat 29

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

DESCRIPTION : **placer de nouvelles menuiseries extérieures**

ENQUETE : /

MOTIFS : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Madame WILTSHIRE, la demanderesse

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 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 placer de nouveaux châssis à un appartement sis dans un grand immeuble de logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le changement de l'ensemble des menuiseries extérieures d'un appartement sis au 7^{ème} étage (latéral gauche) d'un immeuble de logement ;

Considérant que la demande porte sur le remplacement de l'ensemble des châssis en bois par des éléments en PVC structuré de couleur acajou ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que les divisions des châssis ne sont pas modifiées ;

Considérant que les modifications ainsi apportées à la façade avant s'inscrivent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ainsi que dans la typologie de cet immeuble des années 60 ;

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré.

Gunstig advies

Gezien het unaniem gunstige advies van het overlegcomité, dat in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente is uitgebracht, kan de bouwvergunning worden afgegeven.

6^{ème} OBJET

Dossier 18225 – Demande de Monsieur GHIGNY pour démolir une véranda et construire une extension, isoler la façade avant, construire deux lucarnes et mettre en conformité les châssis d'une maison unifamiliale sise avenue des Meuniers 88

Dossier 18225 – Aanvraag van Mijnheer GHIGNY strekkende tot het slopen van een veranda en het bouwen van een uitbreiding, het isoleren van de voorgevel, het bouwen van twee dakkapellen en het conform stellen van de ramen en deuren van een ééngezinwoning gelegen Molenlaan 88

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : **démolir une véranda et construire une extension, isoler la façade avant, construire deux lucarnes et mettre en conformité les châssis d'une maison unifamiliale**

ENQUETE : du **01/09/2022** au **15/09/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)

AUDITION : M. et Mme GHIGNY, les demandeurs, Monsieur ZOUAOUI, 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 démolir une véranda et construire une extension, isoler la façade avant, construire deux lucarnes et mettre en conformité les châssis d'une maison unifamiliale;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- démolir une véranda illégale et construire une nouvelle extension
- construire deux lucarnes (une à l'avant et une à l'arrière)
- isoler la façade avant
- mettre en conformité les châssis d'une maison unifamiliale (remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC bleu
- mettre en conformité la zone de recul (suppression du muret à rue)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/09/2022 au 15/09/2022 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) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond ;

Considérant que le dépassement est de 3,39 m ; que la dérogation ne porte que sur 39 cm ;

Considérant que le profil de l'extension projetée reste moins profond que celui du bâtiment voisin de gauche ;

Considérant que la construction de cette extension s'accompagne de démolitions intérieures ; qu'ainsi le bel-étage est compris un grand local de vie (salon / cuisine / salle à manger) d'environ 65 m² ;

Considérant que cette extension présente une baie vitrée sur la quasi-totalité de sa largeur ; que sa toiture inclinée est également constituée de vitrages ;

Considérant que cette extension nécessite une rehausse du mur mitoyen de droite de 1,75m sur une profondeur de 1,98m ;

Considérant que cette rehausse permet la suppression des vues directes existantes ;

Considérant l'absence de réclamation de la part du voisinage ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la demande est situé à l'est du bien voisin de droite ; que la rehausse du mur mitoyen peut avoir une incidence sur l'ensoleillement de la parcelle du n°90 ;

Considérant que, vu les dimensions de l'extension, cette incidence sur l'ensoleillement et la luminosité de la propriété voisine n'excèdera 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 la construction de l'extension n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet la création d'espaces de séjour confortables, aérés et bien éclairés ;

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 combles, actuellement aménagés en deux chambres et une salle de bain, sont modifiées en suite parentale (chambre unique avec salle de bain privative) ;

Considérant que cette modification est accompagnée de la création de deux lucarnes (une à l'avant de la toiture et une à l'arrière) ;

Considérant que ces lucarnes permettent d'avoir une hauteur sous plafond de 2,4 m sur la majorité de la superficie du niveau sous combles ;

Considérant que les lucarnes présentent une bonne intégration dans la toiture et permettent de garantir l'habitabilité des combles ; qu'elles sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que la demande prévoit d'isoler la façade avant, créant un débord de 12 cm avec les deux propriétés voisines ;

Considérant que la façade avant actuelle est revêtue de briques rouges agencées de façon horizontale (verticales au-dessus des baies) ainsi que d'un soubassement en pierre de teinte gris clair ;

Considérant que le revêtement projeté prévu est un crépis de teinte blanche ; qu'un soubassement en pierre est également prévu, bien que sur une hauteur moins importante du côté gauche de la porte d'entrée ;

Considérant que la façade projetée est relativement peu animée ; que l'architecte précise en séance recouvrir les seuils de fenêtres et placer de nouveaux seuils en aluminium ;

Considérant qu'il convient de prévoir des seuils de baie d'une épaisseur au moins identique à celle des seuils existants afin d'animer un minimum la façade ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée à l'avant sont prévus en PVC de couleur bleu foncé, avec une porte de garage en bois de teinte blanche et, pour la lucarne, des châssis en aluminium de couleur gris anthracite ;

Considérant que la corniche est en bois, de teinte blanche ; que la face avant de la lucarne est en crépis de couleur blanche ;

Considérant que le choix de teintes différentes pour les éléments de menuiserie conduit à un effet patchwork grevant les qualités architecturales de la façade ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries (portes, châssis, corniche) doit être de la même couleur ;

Considérant que les plans de façade existant représentent la situation de fait et pas celle de droit ; qu'en effet en situation de droit tous les châssis et la porte d'entrée sont en bois et sans impostes ; Considérant qu'en situation de droit, la porte d'entrée présente également un dessin

différent avec 3 petites fenêtres plutôt qu'une grande et qu'elle dispose (comme le châssis à sa gauche) de ferronnerie ;
Considérant qu'il convient de corriger les plans de la situation existante conformément à la dernière situation de droit ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;
Considérant que la commission prend note de la volonté du demandeur de changer à terme certaines menuiseries ; qu'elle l'invite à intégrer lesdites modifications dans des plans modificatifs s'il le souhaite ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal en matière de clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que la parcelle n'est pas clôturée à l'alignement ;
Considérant que le plan de la situation de droit décrit clairement un muret revêtu de briques rouges et couvert de pierre bleue, avec des portillon piéton et voiture en treillis métallique ;
Considérant que ce muret a été intégralement démoli ; que le projet ne prévoit aucune séparation physique entre le domaine public et la parcelle privée ;
Considérant également que la zone de recul est intégralement imperméabilisée dans les plans d'implantation ;
Considérant cependant qu'une plate-bande de pleine terre et plantée existe du côté droit ;
Considérant que la zone de recul ne fait que 3m de profondeur ; que la présence d'un garage (et donc d'une entrée carrossable) ne permet pas d'envisager la création d'un jardinet conséquent ;
Considérant cependant qu'il convient de prévoir des plates-bandes plantées et de pleine terre sur les côtés de la zone de recul, jusqu'au droit de la porte d'entrée (du côté gauche) et de la porte de garage (côté droit) ; qu'il convient également de prévoir un muret conforme aux prescriptions du Règlement communal sur les Bâtisses devant ces plates-bandes ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures et avant-corps (art. 4) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des seuils de baie d'une épaisseur au moins identique à celle des seuils existants,
- uniformiser la teinte de toutes les menuiseries de la façade avant
- corriger les plans de la situation existante conformément à la dernière situation de droit
- prévoir des plates-bandes plantées et de pleine terre sur les côtés de la zone de recul, jusqu'au droit de la porte d'entrée (du côté gauche) et de la porte de garage (côté droit) ; prévoir un muret conforme devant ces plates-bandes

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (art. 4) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

Gunstig advies onder de volgende voorwaarden:

- zorgen voor erkerdorpels van ten minste dezelfde dikte als de bestaande dorpels,
- de kleur van al het schrijnwerk aan de voorgevel moet dezelfde zijn
- de plannen van de bestaande situatie te corrigeren overeenkomstig de meest recente juridische situatie
- zorg voor beplante, open bloemperken aan de zijkanten van het achterterrein, tot aan de voordeur (aan de linkerkant) en de garagedeur (aan de rechterkant); zorg voor een laag muurtje voor deze bloemperken

Gezien het unanieme positieve advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, worden de afwijkingen van de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de indeling van de voorgevel (titel I, art. 3), de diepte (titel I, art. 4) en de dakbedekking - hoogte (titel I, art. 6) en van de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening (art. 4) verleend onder voorbehoud van naleving van de gestelde voorwaarden en aanpassing van de plannen dienovereenkomstig.

Wijzigingsplannen zullen ter goedkeuring aan het schepencollege worden voorgelegd voordat de vergunning wordt afgegeven.

7^{ème} OBJET

Dossier 18276 – Demande de Monsieur et Madame PATKAI et VANSTALLE pour mettre en conformité et réaliser des travaux structurels dans une maison mitoyenne sise avenue Josse Smets 41

Dossier 18276 – Aanvraag van Mijnheer en Mevrouw PATKAI et VANSTALLE strekkende tot het conform stellen en het uitvoeren van structurele werkzaamheden in een rijhuis gelegen Josse Smetslaan 41

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** mettre en conformité et réaliser des travaux structurels dans une maison mitoyenne.
- ENQUETE :** du **01/09/2022** au **15/09/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.:
- MOTIFS :** - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur)
- AUDITION :** Monsieur et Madame PATKAI et VANSTALLE, les demandeurs, Monsieur DANNAU, 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 mettre en conformité et réaliser des travaux structurels dans une maison mitoyenne ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation de toute la façade arrière et les toitures plates,
- le percement de la cloison entre la cuisine et la salle à manger,
- la mise en conformité de l'escalier accédant dans les combles,
- la rénovation de la corniche en façade avant,
- la modification des châssis et des portes,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/09/2022 au 15/09/2022 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 bel-étage, R+2 + les Combles, datant de 1961 ;

Considérant que la demande porte sur une rénovation légère du bien, qu'il s'agit d'isoler la totalité de la façade arrière, et les toitures plates existantes ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'acrotère de l'extension existante serait plus haut que celle du voisin mitoyen n° 39 de 50 cm ;

Considérant que cette extension d'une profondeur de 2,85 m y compris l'isolant, permet d'agrandir l'espace salle à manger et la cuisine du bien ;

Considérant que la cloison existante entre la salle à manger et la cuisine serait supprimée de manière à créer un espace ouvert et lumineux ;

Considérant que l'auvent existant en situation de fait serait démoli ;

Considérant qu'au vu, des images orthophotoplans, cette extension existerait depuis les années 70; que depuis lors, elle n'a jamais fait l'objet d'une quelconque plainte ;

Considérant que pour un confort thermique optimal la toiture plate de l'extension serait également isolée ;

Considérant que l'acrotère serait rehaussé d'une briquette pour faciliter les raccords techniques et la pose de l'étanchéité ; que la dérogation existante est essentiellement liée à cette rehausse ;

Considérant que le mur mitoyen serait également rehaussé, que dès lors la présence de cette extension ne présente aucune incidence notable sur le bien voisin ;

Considérant de plus que l'acrotère reste aligné au point le plus haut de l'extension voisine mitoyenne, qui présente la même profondeur ;

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

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (Titre I, art.6) jugée minime est acceptable ;

Considérant que la rehausse en façade arrière a fait l'objet d'un précédent permis en 1968 (PU n°180284) ; que sa toiture plate serait également isolée avec une adaptation de sa corniche ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique ;

Considérant qu'il s'agit de mettre également en conformité , l'escalier interne crée et l'aménagement des combles en une pièce polyvalente ;

Considérant qu'un escalier se situant dans le prolongement de l'escalier existant a été créé depuis le 2^{ème} étage pour accéder aisément dans les combles ;

Considérant qu'il est mentionné dans la note explicative que la pièce mansardée sous les combles a été aménagée en un espace polyvalent dédié au rangement et au bricolage compte tenu de sa hauteur sous plafond limitée à 2,20m ;

Considérant que ces transformations restent en accord avec l'aménagement du bien ;

Considérant que la demande porte également sur la rénovation de la corniche en façade avant ;

Considérant que cette corniche est soutenue actuellement par des éléments en bois fixés à la façade ; que la présente demande prévoit de supprimer ces éléments de consolidation ;

Considérant dès lors qu'il est prévu que suivant le résultat de l'étude de stabilité qui serait effectuée, cette corniche serait soit consolidée, soit démolie et reconstruite à l'identique, en béton ou à l'aide d'une structure en bois et une finition en matériau imputrescible type Trespa ou similaire, finition lisse, ton blanc ;

Considérant que le demandeur a toutefois déclaré en séance que la corniche serait démolie et reconstruite en matériau bois de ton blanc;

Considérant que la commission approuve ce choix qui reste le plus adapté de par la légèreté du matériau et son intégration au style architectural du bien ;

Considérant que le retrait des consoles en façades avant permet de redonner à cette façade une certaine légèreté et plus ou moins son esthétique d'origine ;

Considérant que les baies et châssis existants ont également fait l'objet de modifications ;

Considérant que l'aspect cintré des baies du 2^{ème} étage ont été redressés, que les châssis en bois existants ont été remplacés par des châssis en PVC de couleur blanche avec un double vitrage ; qu'il en est de même pour les châssis du 1^{er} étage ;

Considérant les portes de garage et d'entrée ont été remplacées par de nouvelles portes en bois et de couleur blanche ;

Considérant l'uniformisation de la couleur des menuiseries ;

Considérant que toutes les modifications s'intègrent relativement discrètement à la façade du bien et 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, 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.

Gunstig advies

Gezien het unaniem gunstige advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, wordt de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften inzake dakbedekking - hoogte (titel I, art. 6) toegestaan en kan de stedenbouwkundige vergunning worden afgegeven.

8^{ème} OBJET

Dossier 18200 – Demande de Monsieur et Madame MARTIN-BAUDOUX pour mettre en conformité l'annexe existante, créer deux lucarnes en toiture avant et arrière et modifier les menuiseries d'une maison unifamiliale, rue du Vieux Moulin 31

-
- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité l'annexe existante, créer deux lucarnes en toiture avant et arrière et modifier les menuiseries d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **01/09/2022** au **15/09/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)
 - dérogation à l'article 9 du Règlement Communal sur les Bâtisses (conduits de cheminées)
 - dérogation à l'article 13 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Ecoulement des eaux pluviales)
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur et Madame MARTIN-BAUDOUX, les demandeurs, Monsieur LANDRAIN, 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 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 l'annexe existante, créer deux lucarnes en toiture avant et arrière et modifier les menuiseries d'une maison unifamiliale;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de l'extension existante,
- la restructuration du 1^{er} étage,
- la création de deux lucarnes en toiture dont l'une en toiture avant et l'autre en arrière,
- l'aménagement des combles en une chambre,
- la modification des menuiseries

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/09/2022 au 15/09/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une ancienne maison ouvrière mitoyenne de type sous-sol + R+1 + les combles, datant de 1935 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'extension existante et l'aménagement de la construction en une habitation unifamiliale de deux chambres ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension réalisée et isolée, est plus profonde que celle du voisin mitoyen construit de 65 cm ;

Considérant qu'il est mentionné dans la note explicative que cette extension serait aujourd'hui alignée en matière de profondeur à celle du voisin mitoyen comme présenté sur les vues en plans ; que cette représentation diffère au niveau des coupes ;

Considérant qu'il y a lieu de représenter clairement le profil du voisin mitoyen sur la coupe projetée en veillant à sa concordance avec la vue en plan ;

Considérant toutefois que cette extension daterait de bien avant les années 50 au vu des images orthophotoplans de Brugis ; qu'elle n'a jamais fait l'objet d'aucune plainte auprès de la commune ;

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

Considérant l'existence d'un mur mitoyen d'une hauteur légèrement supérieure à celle de l'extension ; que dès lors elle n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que cette extension permet d'offrir un généreux espace de vie au rez-de-chaussée, que la large baie créée permet d'assurer une communication directe avec le jardin;

Considérant que les dérogations en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) telle que présentées, si elles existent, restent minimales, et sont dès lors acceptables ;

Considérant que le 1^{er} étage serait réaménagé en une chambre principale de 13,50 m², orientée vers la façade arrière, et une salle de bain vers l'avant ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (Titre II, art.3) de 50 cm en ce que la chambre principale a une superficie de moins de 14 m² ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation préexistante, que malgré le réaménagement, il serait difficile d'arriver à une chambre de 14 m² ; que dès lors la dérogation ne peut qu'être acceptable ;

Considérant que la demande ne prévoit plus d'isolation de la façade latérale, que de ce fait la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) n'existe plus ; qu'il y a donc lieu de corriger en conséquence la note explicative et l'annexe I ;

Considérant que la demande porte également sur la création de deux lucarnes en toiture avant et arrière ;

Considérant que ces dernières s'intègrent relativement bien à la toiture et sont conformes au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le demandeur a précisé en séance que ces lucarnes seraient réalisées en panneaux de fibre de bois de ton gris clair ;

Considérant que des précisions quant à l'agencement de ces panneaux de bois devraient être apportées sur les plans ;

Considérant qu'un nouvel escalier à deux volets serait installé dans le prolongement de l'escalier existant afin d'accéder directement dans les combles depuis le 1^{er} étage ;

Considérant que les combles seraient dès lors aménagés en une chambre d'enfant de 10,40 m² ;

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

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que le parement de la façade avant, brique de couleur rouge serait maintenu tandis que les façades arrière et latérale, seraient recouvertes d'un enduit de ton rouge ;

Considérant les châssis en bois existants de ton brun foncé seraient remplacés par des châssis en PVC structurés de ton gris clair ;

Considérant que la corniche en bois serait restaurée et peinte de couleur grise identique aux châssis ;

Considérant que la porte d'entrée projetée est de nature à réduire un peu plus les qualités esthétiques du bien, qu'il y a lieu de prévoir une porte d'entrée en bois, avec imposte vitrée, et des moulures ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement à l'architecture du bien et dans le tissu environnant ;

Considérant que la demande déroge également au règlement communal sur les bâtisses en matière d'écoulement des eaux pluviales (art. 13), et de conduits de cheminées (art.9), en ce que des descentes d'eau pluviales en façade avant ont été réalisées en PVC, et en ce que la demande prévoit une sortie de cheminée en inox non maçonnée ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des tuyaux de descente des eaux pluviales en métal, avec une souche pluviale en fonte de minimum un mètre de hauteur pour celle qui fait le long de la façade ; Considérant d'autre part que les eaux pluviales doivent être ramenées à l'intérieur du bâtiment et non être déversées sur le trottoir comme c'est le cas actuellement;

Considérant que la cheminée projetée se situe en façade avant ; qu'il est mentionné dans la note explicative qu'elle n'est pas structurelle ;

Considérant que, bien que cette cheminée ne soit pas structurelle, il y a lieu de l'intégrer dans une maçonnerie ;

Considérant d'autre part que cette cheminée ne figure sur aucuns des plans, qu'il y a lieu de représenter son emplacement sur les vues en plans ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement communal sur les bâtisses en matière d'écoulement des eaux pluviales (art. 13), et de conduits de cheminées (art.9), ne sont pas acceptables ;

Considérant l'existence de plusieurs incohérences sur les plans, comme entre autres le fait que la coupe projetée laisse entrevoir une isolation de la toiture ce qui n'est pas le cas au niveau des façades, ni dans la note explicative, et l'annexe I ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir les plans, de veuillez à leurs concordances, et à leurs cohérences avec les documents littérales ; que les éléments soumis à permis d'urbanisme doivent être clairement mentionnés dans la note explicative et l'annexe I ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des descentes des eaux pluviales, et un conduit de cheminée, conformes respectivement aux articles 13 et 9 et règlement communal sur les bâtisses,
- représenter l'emplacement de la nouvelle cheminée sur les plans,
- Prévoir une porte d'entrée en bois avec imposte vitrée et moulures,
- légender les plans(matériaux , couleurs...etc.),
- préciser le détail du dessin de la lucarne (finition),
- représenter clairement le profil du voisin mitoyen sur la coupe projetée en veillant à sa concordance avec le plan,
- clarifier la hauteur du faîte de la toiture,
- mentionner dans l'annexe I et la note explicative l'isolation de la toiture comme faisant partie de la demande et effectuer les modifications en conséquence,

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 communal sur les bâtisses en matière d'écoulement des eaux pluviales (art.13) et de conduits de cheminées (art.9) sont refusées tandis que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

Gunstig advies onder de volgende voorwaarden:

- **om regenwaterafvoeren en een schoorsteenkanaal te voorzien, overeenkomstig respectievelijk de artikelen 13 en 9 van de gemeentelijke bouwverordening,**
- **toon de plaats van de nieuwe schoorsteen op de plannen,**
- **Zorg voor een houten toegangsdeur met glazen bovendorpel en lijstwerk,**
- **Legende van de plannen (materialen, kleuren, enz.),**
- **Specificeer de ontwerpdetails van de dakkapel (afwerking),**
- **het profiel van de aangrenzende buur duidelijk weergeven op de geprojecteerde doorsnede en ervoor zorgen dat het overeenkomt met het plan,**
- **de hoogte van de daknok verduidelijken,**
- **vermelden in de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en de toelichting de isolatie van het dak als onderdeel van de aanvraag en de wijzigingen dienovereenkomstig aanbrengen,**

Gezien het unanieme positieve advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, zijn de afwijkingen van de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening betreffende de afvoer van regenwater (art. 13)

en schoorstenen (art. 9) worden geweigerd, terwijl de afwijkingen van de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften op het gebied van diepte (titel I, art. 4), overkapping - hoogte (titel I, art. 6) worden toegestaan mits de gestelde voorwaarden worden nageleefd en de plannen dienovereenkomstig worden aangepast. Wijzigingsplannen zullen ter goedkeuring aan het schepencollege worden voorgelegd voordat de vergunning wordt afgegeven.

9^{ème} OBJET

Dossier 18260 – Demande de Monsieur JANSSEN pour isoler la façade avant, mettre en conformité et transformer l'annexe d'une maison unifamiliale sise rue de l'Application 42

Dossier 18260 aanvraag van Mijneer JANSSEN strekkende tot het isoleren van de voorgevel, aanpassing en ombouw van de aanbouw tot een ééengezinswoning

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** isoler la façade avant, mettre en conformité et transformer l'annexe d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du **01/09/2022** au **15/09/2022**, 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) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - application de l'article 207, § 3 du CoBAT (bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier)
- AUDITION :** Monsieur JANSSEN, le demandeur, Monsieur LAROSE, 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 d'isoler la façade avant, mettre en conformité et transformer l'annexe d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité l'extension existante et sa transformation ;
- l'isolation de la façade avant, et la modification de certaines baies et menuiseries,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/09/2022 au 15/09/2022 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 20 ;

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 serait profonde de 10 m par rapport à l'immeuble voisin et donc plus haute que ce dernier ;

Considérant qu'il s'agit d'une extension à toiture plate, présentant une profondeur de 10 m et une largeur maximale de près de 2,60 m ; qu'elle a été construite contre le mur mitoyen avec le n°44, et est affectée en local rangement ;

Considérant que l'extension initiale daterait des années 70 au vu des images orthophotoplans de Brugis ; que jusqu'ici, elle n'a jamais fait l'objet d'une quelconque plainte auprès de la commune ;

Considérant que le projet vise une modification l'extension existante, via la création d'un nouveau volume de type verrière en connexion avec l'extension existante et le bâtiment principal ;

Considérant que l'extension projetée serait dès lors aménagée en un espace bureau avec un espace de type « jardin d'hiver » sous la verrière ;

Considérant que cette verrière se situe dans le prolongement de la salle à manger et cuisine, qu'il s'agit d'un espace très ajouré, assurant la transition entre l'espace bureau et le bâtiment principal, mais aussi un apport suffisant en lumière dans la pièce de vie attenante ;

Considérant que la transformation de l'extension n'induit pas une modification du mur mitoyen ;

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

Considérant l'existence d'une zone de cours et jardins aux dimensions considérables et perméables ;

Considérant que le demandeur a précisé en séance que le nouveau volume serait en aluminium de ton gris anthracite ;

Considérant que l'extension modifiée s'intègre relativement discrètement dans le tissu environnant très arboré ; qu'elle n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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

Considérant que la demande porte également sur l'isolation de la façade avant et la modification des baies et châssis ;

Considérant que la commune ne dispose pas de documents témoignant avec précision la situation de droit de la façade avant du bien ;

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^{ème} du CoBAT ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que la façade isolée serait de près de 13 cm en avant par rapport aux voisins mitoyens ;

Considérant que cette façade serait isolée et enduit d'un cimentage ;

Considérant que le demandeur a précisé en séance que ce cimentage serait de teinte beige crème ; que cette précision devrait être apportée dans la légende des plans ;

Considérant l'absence d'empiètement sur l'espace public ;

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

Considérant que les baies existantes en façade avant, présentant actuellement un aspect cintré, seraient redressées et encadrées de pierre bleue ;

Considérant que les châssis existants en bois peint, simple vitrage, seraient remplacés par des châssis en PVC double vitrage de ton bleu ;

Considérant que le demandeur a précisé en séance qu'il s'agirait plutôt des châssis en PVC structuré et non du PVC lisse ; que la commission est favorable à ce choix ;

Considérant que la porte d'entrée projetée en PVC, est de nature à réduire les qualités esthétiques du bien, qu'il serait préférable d'opter pour une porte d'entrée en bois de caractère ;

Considérant l'esthétique renouvelée de la façade avant

Considérant que les modifications restent cohérentes avec le style architectural du bien et s'intègrent relativement discrètement dans le tissu environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- préciser le panneautage de la porte d'entrée, et opter pour une porte d'entrée en bois ;
- rajouter les petits - bois existants sur les châssis en situation existante ;
- modifier la légende suivant les déclarations énoncées en séance (châssis en PVC structuré, couleur des matériaux...etc.)
- nommer clairement les espaces constituant l'extension (en situation existante et projetée)
- modifier la façade avant dim A3 par rapport au plan grand format,
- intégrer la légende sur les planches A3,

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4), et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et 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 met de volgende voorwaarden:

- **verduidelijk de lambrisering van de toegangsdeur, en kies voor een houten toegangsdeur;**
- **het bestaande kleine hout op de bestaande ramen toevoegen;**
- **de legenda te wijzigen overeenkomstig de tijdens de vergadering gedane uitspraken (gestructureerde PVC-ramen, kleur van de materialen, enz.)**
- **de ruimten die de uitbreiding vormen duidelijk benoemen (in bestaande en geplande situatie)**
- **de voorgevel dim A3 te wijzigen ten opzichte van het grote plan,**
- **de legenda op de A3 platen integreren,**

Gezien het unanieme positieve advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, worden de afwijkingen van de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de plaats van de bouw - voorgevel (titel I, art. 3), diepte (titel I, art. 4), en dak - hoogte (titel I, art. 6) toegestaan onder voorbehoud van naleving van de gestelde voorwaarden en aanpassing van de plannen dienovereenkomstig.

Wijzigingsplannen zullen vóór de afgifte van de vergunning ter goedkeuring aan het schepencollege worden voorgelegd.

10^{ème} OBJET

Dossier 18284 – Demande de Monsieur et Madame BUSSI-GRAND pour mettre en conformité un immeuble avec un commerce au rez-de-chaussée, un appartement au 1^{er} étage et un studio au 2^{ème} étage, chaussée de Wavre 1599

Dossier 18284 aanvraag van Mijnheer en Mevrouw BUSSI-GRAND strekkende tot het conform stellen van een gebouw met een handel op de begane grond, een appartement op de 1ste verdieping en een studio op de 2de verdieping, Waversesteenweg 1599

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- le long d'un liseré de noyau commercial
 - le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité un immeuble avec un commerce au rez-de-chaussée, un appartement au 1er étage et un studio au 2ème étage**
- ENQUETE :** du **01/09/2022** au **15/09/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête. :
- MOTIFS :** - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- AUDITION :** Monsieur et Madame BUSSI-GRAND, les demandeurs, Monsieur HANDRIEU, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un immeuble avec un commerce au rez-de-chaussée, un appartement au 1^{er} étage et un studio au 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la construction de deux lucarnes, l'une en toiture avant et l'autre en toiture arrière ;
- la mise en conformité de la division d'une maison commerce en une maison de rapport de deux logements avec un commerce isolé au rez-de-chaussée ;
- la mise en conformité et le modification des menuiseries en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/09/2022 au 15/09/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble répertorié comme une maison unifamiliale avec commerce accessoire au logement datant de 1960, de type sous-sol + R+ 1 + les combles ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de de toiture (titre I, art. 6) en ce que la lucarne réalisée en façade avant fait plus des 2/3 de la largeur de la façade, soit une dérogation de plus de 1,50 m ;

Considérant que le permis de 1960 (P.U. n° 8669) présente déjà une lucarne en façade avant ; que celle-ci aurait fait l'objet d'un agrandissement dans les années 70 au vu des images orthophotoplans de Brugis ;

Considérant que cette lucarne avant est implantée dans le plan de la façade avant ;

Considérant cependant que son impact est limité de par le fait que sa corniche supérieure s'inscrit entre les corniches des façades avant des deux constructions mitoyennes ; qu'elle peut ainsi s'apparenter à une rehausse de la façade avant entre deux constructions plus élevées ;

Considérant que jusqu'ici cette lucarne n'a jamais l'objet d'une quelconque réclamation ;

Considérant par conséquent que la lucarne avant 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 - lucarne (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que la lucarne arrière a, quant à elle, été créée entre 2004 et 2009, d'après les photographies aériennes ;

Considérant que la lucarne arrière n'a pas fait l'objet de plaintes depuis sa création ; qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et que son implantation lui assure une bonne intégration dans la toiture ;

Considérant que cette seconde lucarne est donc acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la division de la maison unifamiliale avec commerce accessoire au rez-de-chaussée en maison de rapport de deux logements avec un commerce isolé au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit le maintien du commerce du rez-de-chaussée ; l'aménagement d'un logement d'une chambre au 1^{er} étage et d'un studio dans les combles ;

Considérant que la situation existante de fait du bien présente un immeuble de rapport de trois logements (rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles) ;

Considérant que le projet proposé est conforme à la prescription 22 du Plan Régional d'Aménagement du Sol en ce qui concerne le maintien d'un rez-commercial, en liséré commerciale ;

Considérant que le bien disposerait de deux entrées distinctes, dont une pour les logements et l'autre pour le commerce ;

Considérant que ce commerce serait constitué de quatre pièces en enfilade, d'une superficie totale de près de 64 m², attenante à un WC ;

Considérant que le commerce ne se présente plus comme accessoire au logement, mais comme une entité isolée ;

Considérant que les étages ont été aménagés en 1 logement une chambre au 1^{er} et 1 studio en toiture ;

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 surfaces nettes éclairantes, de minimum 1/5 de la superficie du plancher, ne sont pas respectées ni dans le séjour, ni dans la chambre ;

Considérant que l'appartement du 1^{er} étage est constitué d'un espace séjour intégrant la cuisine de 37,23 m², une chambre de 14,85 m² et une salle de douche de 8,55 m² ;

Considérant que ces dérogations sont respectivement de 3,06 m² et 1,87 pour le séjour et la chambre ;

Considérant que les baies extérieures du 1^{er} étage sont propres à la construction de l'immeuble, et que le projet prévoit de les maintenir telles quelles ;

Considérant toutefois que ces dérogations sont assez conséquentes et pas négligeables ;

Considérant que le studio du deuxième étage aurait une superficie de près de 33,30 m² et bénéficierait d'une salle de bain implantée en plein milieu de la pièce ;
Considérant le caractère peu qualitatif des logements proposés ;
Considérant qu'il serait possible de réduire la dérogation en matière d'éclairage naturel, tout en proposant des logements plus qualitatifs en agencant différemment les espaces ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;
Considérant qu'un local vélo serait aménagé au rez-de-chaussée ; que le sous-sol abriterait trois caves en plus du local poubelle et rangement ;
Considérant l'apport en nouveaux logements, et en espaces communs ;
Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit une modification et une mise en conformité des menuiseries en façade avant ;
Considérant qu'au 1^{er} et 2^{ème} étage, seraient installés de nouveaux châssis en aluminium de ton blanc, cintrés suivant les baies ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée, les portes et châssis sont en PVC de couleur bleu foncé ;
Considérant que la corniche serait restaurée en bois, et peinte de couleur bleu foncé identique aux menuiseries du rez-de-chaussée ;
Considérant que ces modifications s'intègrent relativement bien à la façade de l'immeuble et dans le contexte urbanistique compte tenu de l'aspect hétérogène des châssis dans la rue ;
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU réf : T.2020.0276/2 du 17 août 2022 ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir l'aménagement du 1^{er} étage et du studio afin de rendre les logements plus qualitatifs, et de réduire également la dérogation au RRU en matière d'éclairage naturel (Titre II, art.10) ;

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

- **de indeling van de eerste verdieping en de studio herzien om de woningen kwalitatief te verbeteren, en ook om de afwijking van de RRU met betrekking tot natuurlijke verlichting te verminderen (titel II, art. 10);**

Gezien het unanieme positieve advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, worden de afwijkingen van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften wat betreft de dakluis (titel I, art. 6) en de natuurlijke verlichting (titel II, art. 10) toegestaan mits de gestelde voorwaarden worden nageleefd en de plannen dienovereenkomstig worden aangepast.

Wijzigingsplannen zullen ter goedkeuring aan het schepencollege worden voorgelegd voordat de vergunning wordt afgegeven.

11^{ème} 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 sise rue de la Stratégie 35

Dossier 18230 – Aanvraag van Mijnheer en Mevrouw COLOMB en KINET strekkende tot het conform stellen van het verbouwen van de uitbouw aan de achterzijde van de begane grond, een terras en een trap naar de tuin creëren en het schrijnwerk van een ééngezinswoning

- ZONE :** au PRAS : zone mixte
au PPAS : le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol 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 aux art.4 (profondeur de la construction) et 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).
- AUDITION :** Madame KINET, la demanderesse, Monsieur VOGELEER, 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 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 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 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et la rehausse du mur mitoyen de gauche,
- la création d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et d'un escalier d'accès au jardin,
- la mise en conformité de la modification 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 porte sur une maison unifamiliale de 1950 rénovée en 1995 ;

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

Considérant que la demande porte sur la transformation de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et sur la création d'une terrasse et d'un escalier d'accès au jardin ;

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, la terrasse et de l'escalier extérieur entraînent un dépassement du mitoyen le plus profond (n°37) ;

Considérant que l'ensemble des nouveaux volumes (extension, terrasse et escalier) dépassent d'environ 6 m le mitoyen de gauche (n°37) ;

Considérant que l'extension dépasse en profondeur le mitoyen de gauche (n°37) de 1,58 m et le mitoyen de droite (n°33) d'environ 3 m ;

Considérant que l'extension présente une hauteur de 3,50 m ; qu'elle dépasse en hauteur le mitoyen de gauche ; que le projet entraîne donc une rehausse de ce mitoyen de 1,69 m ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation) en ce que le projet d'extensions s'implante en dehors de la zone constructible prévue par ce PPAS ;

Considérant que le PPAS n°6 prévoit une profondeur maximale constructible (zone rouge) de 10 m ;

Considérant que le projet prévoit une profondeur bâtie de 15,93 m ;

Considérant que la parcelle, de forme trapézoïdale, a une profondeur totale d'environ 20 m ;

Considérant que l'extension des pièces de vie est réalisée en vue de rendre confortable les espaces du rez-de-chaussée ;

Considérant que la terrasse est réalisée car actuellement l'accès au jardin est rendu difficile depuis l'étage de vie au rez-de-chaussée ;

Considérant que la terrasse présente une superficie d'environ 10 m² ;

Considérant qu'un mur d'une hauteur de 1,91 m est prévu en vue d'éviter les vues vers le mitoyen de gauche depuis cette terrasse ; que la terrasse est en recul de 2,26 m par rapport au mitoyen de droite ;

Considérant que l'extension projetée n'est pas plus profonde que l'extension existante (autorisée dans le PU 12945 délivré en 1995) ;

Considérant que les parcelles voisines possèdent également des extensions allant au-delà de la zone constructible prévue par le PPAS ;

Considérant que la dérogation ne porte pas atteinte aux données essentielles du PPAS ;

Considérant par conséquent que les dérogations ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) et aux prescriptions la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation) sont acceptables ;

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

Considérant que les châssis et la porte d'entrée sont en bois de ton bleu ;

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

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, 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) et aux prescriptions la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation) sont octroyées.

Gunstig advies

Gezien het unaniem gunstige advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, worden de afwijkingen van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen betreffende diepte (titel I, art. 4) en overkapping - hoogte (titel I, art. 6) en van de voorschriften van voorschrift II, 2) van het bijzondere bestemmingsplan nr. 6 (peil - inplanting) toegestaan.
