



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

**08/12/2022**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Madame A. BERRY, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Madame M. CORE, membre BDU-DMS  
Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement  
Madame E. LEONARD, secrétaire technique  
Madame J.-D. TEUGMO TSHINDA, secrétaire technique  
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique  
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

**Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :**

---

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

**Dossier 18329 – Demande de Monsieur et Madame LEMAÎTRE et GOMES NOBRE pour mettre en conformité des transformations réalisées dans une maison unifamiliale mitoyenne sise avenue des Volontaires 53**

---

**Dossier 18329 – Aanvraag van Mijnheer en Mevrouw LEMAÎTRE en GOMES NOBRE strekkende tot het conform stellen van de verbouwingen aan een ééngeswoning gelegen Vrijwilligerslaan 53**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité des transformations réalisées dans une maison unifamiliale mitoyenne.

**ENQUETE :** du **10/11/2022** au **24/11/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur et Madame LEMAÎTRE - GOMES NOBRE, les demandeurs, Madame CEKRO, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;  
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité des transformations réalisées dans une maison unifamiliale mitoyenne. ;

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

- de la réalisation d'une extension (véranda) à l'arrière du rez-de-chaussée et la modification de la façade arrière,
- des transformations intérieures,
- de la modification des menuiseries (châssis et porte d'entrée) et la mise en peinture de la façade avant.

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/11/2022 au 24/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la présente demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de 1925 ;

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

Considérant qu'une véranda d'une superficie de 8,29 m<sup>2</sup> a été créée derrière la salle à manger, le long du mitoyen de gauche (n°55) ;

Considérant que cette extension présente une profondeur d'environ 3 m, une largeur de 2,83 m et une hauteur de 3,78 m ;

Considérant qu'elle n'est pas plus profonde que le volume construit du mitoyen de gauche ;

Considérant qu'au vu des photos aériennes, cette extension a été réalisée dans les années 1990 ;

Considérant que le rez-de-chaussée de la maison est composé d'un séjour, d'une salle à manger et d'une cuisine ;

Considérant que la zone de cours et jardins est occupée par une terrasse carrelée de plus de 25,27 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la zone de cours et jardins présente une superficie de 45 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardins ne présente pas une surface perméable d'au moins 50% ;

Considérant que le déficit est d'environ 4 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la terrasse présente une superficie importante ; qu'il convient de retrouver 50% de surface perméable ;

Considérant qu'en séance de commission de concertation, les plans ont été modifiés ;

Considérant que deux rangées de surface carrelée sont retirées ;

Considérant que le demandeur déclare également en séance sa volonté de poser des récolteurs d'eau ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) n'a plus lieu d'être ;

Considérant que la demande porte sur des transformations intérieures ;

Considérant que le bien comporte quatre chambre ; qu'une quatrième chambre a été créée dans les combles ;

Considérant que cette chambre présente une superficie de 8 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les chambres du 1<sup>er</sup> étage (chambres 1, 2 et 3) sont présentes en situation existante de droit du bien (PU 1576) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) en ce que cette chambre 4 ne présente pas de superficie de 9 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le déficit est minime (1 m<sup>2</sup>) ;

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

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) en ce que les toilettes du rez-de-chaussée ne présentent pas des dimensions égales à 0,80x1,20 m ;

Considérant que les WC comportent des dimensions de 0,80x1 m ; que la dérogation est minime (20 cm<sup>2</sup>) ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) est acceptable ;

Considérant que la demande porte enfin sur la modification des menuiseries (châssis et porte d'entrée) et la mise en peinture de la façade avant ;

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

Considérant que le parement de briques en façade avant a été peint en jaune ;

Considérant que la division des châssis a également été modifiée ; que des impostes sont néanmoins toujours conservées ;

Considérant que les menuiseries extérieures sont en bois ;

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

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

#### **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 maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) a été supprimée. Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) et de WC (titre II, art. 8) sont octroyées.

### **2<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18330 – Demande de Monsieur et Madame RUTKOWSKI pour démolir une extension et une lucarne, construire deux extensions et une lucarne, isoler la façade avant d'une maison unifamiliale sise avenue Louis Clesse 10**

**Dossier 18330 – Aanvraag van Mijnheer en Mevrouw RUTKOWSKI strekkende tot het afbraken van een uitbreiding en een dakkappel, het bouwen van twee uitbreidingen en een dakkappel, het isoleren van de voorgevel van een ééngezinswoning, Louis Clesselaan 10**

---

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

**DESCRIPTION :** démolir une extension et une lucarne, construire deux extensions et une lucarne, isoler la façade avant d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du **10/11/2022** au **24/11/2022**, 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
- dérogations aux articles 7 (épaisseur des murs pignons) et 9 (conduits de cheminées) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Monsieur et Madame RUTKOWSKI, les demandeurs, Monsieur VERLINDEN, 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 extension et une lucarne, construire deux extensions et une lucarne, isoler la façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- démolir et reconstruire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- démolir et reconstruire une lucarne à l'avant de la toiture, créer une extension à l'arrière de l'étage sous combles
- isoler la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/11/2022 au 24/11/2022 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 les extensions à l'arrière du rez-de-chaussée, du deuxième étage et la terrasse du premier dépassent le profil mitoyen le plus profond / haut ;

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

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la profondeur est dérogation est de 2,5m ; qu'elle ne porte que sur la partie démolie et reconstruite (veranda à droite du bâtiment) ;

Considérant que la nouvelle extension s'inscrit dans la même emprise que la veranda actuellement placée, laquelle a été construite sans permis d'urbanisme ;

Considérant également qu'elle ne nécessite aucune rehausse du mur mitoyen ; que la profondeur totale de ce niveau est de 13m (sur toute la largeur de la parcelle) ;

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

Considérant qu'il ne s'agit pas intrinsèquement d'une profondeur excessive ; que cela permet de décroisonner l'espace principal de séjour ;

Considérant que la façade arrière comporte une large baie vitrée ;

Considérant que le projet prévoit d'autres interventions au rez-de-chaussée (modification des cloisonnements, des baies) ;

Considérant que les modifications du rez-de-chaussée tendent à créer des espace aérés, lumineux et confortables ;

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) liées à l'extension du rez-de-chaussée sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un balcon sur la toiture plate de la nouvelle extension, d'environ 1,2 m de profondeur ;

Considérant ce balcon est lié à chambre ; qu'un pare-vue est établi à plus de 14 cm de l'axe mitoyen ;

Considérant que la mise à disposition d'un espace extérieur accessoire est de nature à augmenter les qualités résidentielles du bien ; qu'en l'occurrence le caractère accessoire du balcon permet de limiter les nuisances que son utilisation pourrait générer ;

Considérant que le solde de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée est recouvert de Derbigum ;

Considérant que ce matériau présente un faible albédo ;

Considérant qu'il convient de végétaliser le solde de la toiture afin de participer à la limitation de l'effet d'îlot de chaleur en ville ; que cela participe également à une gestion raisonnée des eaux pluviales ;

Considérant qu'au second étage, la demande tend à construire une nouvelle salle de bain ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le mur mitoyen prévu au second étage n'est pas établi en maçonnerie pleine sur 28 cm, à cheval sur l'axe mitoyen ;

Considérant que le mur comprend une couche d'isolation sur l'axe mitoyen, avec une épaisseur de maçonnerie pleine de part et d'autre ;

Considérant ainsi qu'un tel aménagement ne garantit pas le droit d'appui du voisin ;

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

Considérant que la dérogation en profondeur ne porte que sur 1,5 m environ ;

Considérant que cela porte à deux le nombre de salle de bain ; que le bien comporte quatre chambres ;

Considérant que ce volume supplémentaire est relativement peu important ; qu'il n'est pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage vu le contexte urbain (gabarits des bâtiments voisins, orientation) ;

Considérant dès lors que la création de la salle de bain et les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme qui en découlent (Titre I, art. 4 et 6) sont acceptables ;

Considérant que cette modification s'accompagne d'un aménagement des combles avec un bureau de 18 m<sup>2</sup> et une chambre de 14,5 m<sup>2</sup> (après construction d'une extension à l'arrière) ainsi que de la démolition de la lucarne à l'avant de la toiture et son remplacement par une nouvelle lucarne plus centrale ;

Considérant que le volume à l'arrière, entre la nouvelle salle de bain et le bâtiment voisin, est conforme aux prescriptions du RRU ;

Considérant qu'il permet d'aménager une nouvelle chambre de plus de 14 m<sup>2</sup> ; qu'il est donc acceptable ;

Considérant que la nouvelle lucarne à l'avant déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière (titre I, art. 6) en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de celle de la façade ;

Considérant que sa largeur équivaut à plus de 70% de celle de la façade ;

Considérant que le local sous comble qui en bénéficie est un bureau ;

Considérant que les formes de cette lucarne ne font pas spécialement écho à la modénature de la façade avant ;

Considérant que la dérogation sur la lucarne n'est pas demandée ; que rien ne vient justifier l'octroi de la dérogation ;

Considérant que la bonne intégration des éléments en toiture est en partie garantie par leurs dimensions accessoires ; qu'il convient dès lors de respecter les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en matière de cheminées (art. 9) en ce qu'une cheminée non maçonnée est présente en pente avant de la toiture ;

Considérant qu'il s'agit d'un dispositif inesthétique ;

Considérant que rien ne vient justifier l'octroi de la dérogation ; qu'il convient dès lors de maçonner la cheminée en question ou de l'intégrer dans la nouvelle lucarne ;

Considérant que la demande prévoit également d'isoler la toiture par l'extérieur ; que cependant les plans ne reprennent pas ce changement ;

Considérant en effet que dans les élévations projetées, la faite est établi au même niveau que celui renseigné en situation existante ; que le dessin montre l'absence de modification de l'épaisseur du complexe de toiture ;

Considérant que la coupe projetée n'est pas plus claire, les niveaux pertinents n'étant pas renseignés ;

Considérant que, si l'isolation de la moitié inférieure de la toiture est dispensée de permis au vu du profil du bâtiment voisin de droite (n°12), plus élevé, l'isolation de la pointe de la toiture qui dépasse le profil en question est quant à lui soumis à permis d'urbanisme et dérogatoire à l'art. 6 du titre I du RRU ;

Considérant que cette dérogation n'a pas été demandée ;

Considérant que l'enquête publique n'a pas pu avoir son effet utile en ce qui concerne cet objet, au vu des erreurs de dessin des élévations projetées ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liée à l'isolation par l'extérieur de la toiture ne peut être octroyée ;

Considérant qu'il convient soit de réaliser l'isolation de cette toiture par l'intérieur, soit de remettre les plans et documents modifiés en 5 exemplaires pour qu'une nouvelle enquête publique soit réalisée sur le projet modificatif ;

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'isolation de la façade avant n'est pas établie au front bâti ;

Considérant que le bien dispose d'une zone de recul d'environ 3,5 m ;

Considérant que la façade avant est orientée au Nord-Ouest ; que l'amélioration de la performance énergétique du bâti bruxellois est une priorité dans le cadre des politiques environnementales actuelles ;

Considérant que la façade projetée conserve des appuis de fenêtre bien marqués ; qu'il convient cependant de les légèrer correctement et que ces seuils en pierre bleue devront être conservés ;

Considérant que la coupe montre un détail erroné en ce qui concerne le placement des châssis après isolation de la façade ;

Considérant en effet que l'isolation de la façade avant nécessite d'enlever et de remettre les châssis, faute de quoi un pont thermique important serait créé à chaque niveau ; que le détail du dessin montre ce pont thermique ;

Considérant qu'il convient de corriger l'implantation des châssis dans la coupe projetée ;

Considérant que la façade actuelle présente des encadrement en béton des baies ;

Considérant que la perte de ces éléments préjudicie l'esthétique de la façade ; qu'il convient de retrouver un moyen de rappeler ces encadrements (via une couleur de crépi différente ou l'emploi de matériaux autre que du crépi) ;

Considérant également qu'aucun bâtiment du voisinage immédiat ne présente de façade en crépis ; que la maison voisine de gauche présente en particulier une modénature de façade en brique intéressante ;

Considérant qu'il convient de prévoir un revêtement en briquettes de terre cuite sur l'isolant en façade avant ;

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 demande porte également sur la mise en conformité du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en bois en façade avant par des éléments en PVC ;

Considérant que la légende précise aux points 6 et 7 des châssis / porte d'entrée en PVC / bois ; que la corniche n'est pas légèrée ;

Considérant qu'en l'occurrence, l'emploi de châssis en bois ou de châssis PVC structuré (sans grille de ventilation ni évacuation des eaux apparentes) est acceptable ; qu'il convient cependant d'éviter le PVC lisse et de préciser laquelle des deux options est retenue par le demandeur ;

Considérant que la modification des divisions des châssis principaux (bipartite et plus tripartite) dans le bow-window, aux deux étages, est acceptable au vu de la suppression de la lucarne existante (plus d'harmonie à conserver entre les trois éléments) ;

Considérant cependant que la porte d'entrée, constituant une partie importante de l'aspect architectural du bien (importance renforcée par la perte du dessin des briques par un revêtement en crépi), doit être remplacée par une porte présentant des caractéristiques se rapprochant de celles d'origine (porte en bois, majoritairement vitrée et dotée de ferronnerie) ;

Considérant que, moyennant les modifications énoncées ci-dessus, les modifications apportées à la façade à rue s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

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

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

- végétaliser le solde de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée
- respecter les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses pour la composition du mur mitoyen (au niveau de l'extension du deuxième étage)
- respecter strictement les prescriptions du RRU pour la lucarne avant (largeur maximale de 2/3 de celle de la façade, hauteur maximale de 2 m)
- maçonner la cheminée existante sur la pente avant de la toiture, la supprimer ou l'intégrer dans la nouvelle lucarne
- Rajouter des cotes et des niveaux sur les plans aux endroits pertinents (et notamment au faite), corriger les élévations avant et arrière projetées
- Réaliser l'isolation de la toiture par l'intérieur ou prévoir 5 exemplaire des documents et plans modifiés afin qu'une nouvelle enquête publique soit réalisée sur le projet modificatif
- Maintenir les seuils en pierre bleue des fenêtres et les légèrer correctement
- Corriger l'implantation des châssis dans la coupe projetée afin de supprimer les ponts thermiques
- prévoir des encadrements autour des baies (crépi de couleur différente ou autre matériau) rappelant ceux en béton actuellement placé
- prévoir un revêtement en briquettes de terre cuite par-dessus l'isolant en façade avant
- prévoir des châssis en bois ou en PVC structuré (sans évacuation des eaux ni grille d'aération apparente) en façade avant (un seul type pour tous les châssis) ; légèrer correctement la corniche
- remplacer la porte d'entrée par une porte présentant des caractéristiques se rapprochant de celles d'origine (porte en bois, majoritairement vitrée et dotée de ferronnerie)

#### **Gunstig advies over de volgende voorwaarden:**

- **de rest van het platte dak van de uitbouw op de begane grond opnieuw beplanten**
- **de voorschriften van het gemeentelijk gebouwenreglement voldoen voor de samenstelling van de gemene muur (ter hoogte van de uitbouw van de tweede verdieping)**
- **strikt voldoen aan de RRU-eisen voor de voorlichtkoepel (maximale breedte van 2/3 van die van de gevel, maximale hoogte van 2 m)**
- **bouwen de bestaande schoorsteen op de voorhelling van het dak, verwijderen deze of integreren hem in het nieuwe dakraam**
- **maatlijnen en niveaus toevoegen aan de plannen op de relevante plaatsen (en met name bij de nok), de geprojecteerde voor- en achteraanzichten verbeteren**
- **het dak van binnenuit isoleren of 5 exemplaren van de gewijzigde documenten en plannen bezorgen zodat een nieuw openbaar onderzoek naar het wijzigingsproject kan worden uitgevoerd**
- **de hardstenen dorpels van de ramenonderhouden en ze correct onderschrijven**

- de plaatsing van de kozijnen in het geprojecteerde deel verbeteren om koudebruggen te elimineren
- kozijnen rond de traveeën voorzien (gips van een andere kleur of ander materiaal) die doen denken aan die in beton die nu geplaatst zijn
- zorg voor een coating van terracotta bakstenen over de isolatie van de voorgevel
- kozijnen in hout of in gestructureerd pvc voorzien (zonder waterafvoer of zichtbaar ventilatierooster) aan de voorgevel (één type voor alle kozijnen); de kroonlijst correct onderschrijven
- de voordeur vervangen door een deur met kenmerken die dicht bij de originele liggen (houten deur, grotendeels voorzien van glas en voorzien van smeedwerk)

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) liées aux extensions à l'arrière sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) liées à l'isolation de la toiture par l'extérieur ainsi qu'à la lucarne à l'avant et les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) et de cheminées (art. 9) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

### **3<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18280 – Demande de Monsieur CHALANT pour mettre en conformité la transformation d'un immeuble de rapport en maison unifamiliale, la diminution des volumes annexes de la maison et la modification de la circulation verticale, allée des Colzas 19**

**Dossier 18280 – Aanvraag van Mijnhheer CHALANT strekkende tot het conform stellen van het ombouwen van een beleggingspand in een ééngesinswoning, de vermindering van de bijgebouwen van de woning en de wijziging van de verticale circulatie, Sloordelle 19**

- 
- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** mettre en conformité la transformation d'un immeuble de rapport en maison unifamiliale, la diminution des volumes annexes de la maison et la modification de la circulation verticale.
- ENQUETE :** du 10/11/2022 au 24/11/2022, 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 l'art. 207§1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur CHALANT, le demandeur, Monsieur COLBACK, l'architecte

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



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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la transformation d'un immeuble de rapport de 1929 en maison unifamiliale, la diminution des volumes annexes de la maison et la modification de la circulation verticale. ;

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

- du remplacement des toitures à versants des annexes arrières du rez par des toitures plates avec lanterneaux ;
- de la suppression de volumes annexes aux étages arrières ( 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup>) ;
- de la création d'une verrière au rez arrière dans le prolongement de la cuisine ;
- de la modification des baies (portes-fenêtres) en façade latérale vers la terrasse ;
- du déplacement de la cage d'escalier du centre de la maison vers le mitoyen droit ;
- de la création d'une terrasse arrière au 1<sup>er</sup> étage arrière ;

Considérant que la demande porte également sur l'isolation du mitoyen gauche (voisin du n°21) avant, au niveau de la zone de recul ; que l'accord dudit voisin à cet égard n'est pas fourni ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/11/2022 au 24/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bien se présentait comme un immeuble de rapport (3 logements) avec des extensions à l'arrière à tous les niveaux et principalement au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien a été réaménagé en maison unifamiliale avec modification des extensions arrières ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, un volume construit sans permis d'urbanisme a été démoli au début des années '90 pour faire place à une terrasse (surélevée) ; que ce petit volume construit était déjà présent sur les orthoplans depuis les années 50 ;

Considérant que le mur mitoyen (de gauche) dudit volume a été maintenu et constitue toujours le mur de ladite terrasse arrière au niveau du jardin ;

Considérant que la nouvelle extension maintient un retrait latéral de 2m après 12m de profondeur de bâtisse ; que la largeur de ce retrait est portée à environ 3,5m après 17m de profondeur ;

Considérant que les espaces de vie réaménagés dans cette extension (salon, salle à manger) bénéficient en conséquence de baies latérales vers la terrasse amenant air et lumière naturelle ;

Considérant que la profondeur totale du bâti reste la même qu'en situation légale, à savoir 21m ; que la parcelle dispose encore à la suite d'un jardin d'une profondeur d'environ 30m ;

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 fond de parcelle, un abri de jardin d'environ 23m<sup>2</sup> a été édifié sans permis d'urbanisme contre les limites mitoyennes ; que celui-ci apparaît pour la première fois sur les orthoplans de 2004 ;

Considérant que cet abri ne semble pas faire l'objet de plaintes de la part du voisinage mais devra faire l'objet d'un complément d'information ( plan) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre 2 au premier étage avant pâtit d'un déficit d'éclairément (2,46 m<sup>2</sup> au lieu de 3m<sup>2</sup> minimum) ; que celui-ci est minime, de surcroît pour une chambre et reste donc acceptable ;

Considérant que les chambres 3, 4 et 5 sises au second étage disposent également de déficits d'éclairément ; que la chambre 3 ne dispose que de 2,14m<sup>2</sup> au lieu de 2,8m<sup>2</sup> minimum, que la chambre 4 ne dispose que de 2,42m<sup>2</sup> au lieu de 3,18m<sup>2</sup> minimum et que la chambre 5 ne dispose que de 1,78 m<sup>2</sup> au lieu de 2,8 m<sup>2</sup> minimum également ;

Considérant que ces déficits concernant des pièces de nuit et que la chambre 3 préexistait en tant que chambre ; que la chambre 5 était initialement une pièce de vie et que le statut de chambre est plus en adéquation avec sa superficie éclairante ; que la chambre 4 a pu être créée suite au déplacement de la cage d'escalier vers l'avant droit de l'immeuble, ce qui a permis de libérer les espaces arrière ;

Considérant dès lors que ces déficits sont peu importants et en conséquence acceptables ; que les dérogations à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme sont en conséquence acceptables ;

Considérant que le garage tel que projeté ne laisse pas subsister un espace suffisant pour garer une voiture à l'intérieur ;

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 châssis en façade avant sont maintenus en bois de teinte naturelle ainsi que les portes d'entrée et de garage ;

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

**Avis favorable unanime aux conditions suivantes :**

- corriger l'annexe 1 en supprimant l'emplacement voiture couvert ;
- prévoir la pose d'une grille complémentaire et similaire à l'existante, sur la limite séparative de la zone de recul et du trottoir ainsi que la végétalisation de la partie de la zone de recul (min 50%) devant la porte d'accès au garage ( pour véhicule automoteur) supprimé ;
- réduire la largeur de la partie arrière latérale droite de la terrasse donnant sur le jardin de façon à respecter une distance d'1,90m avec le mitoyen droit ;
- déplacer l'escalier menant au jardin de manière à supprimer les vues vers le voisin de droite ;
- fournir un plan de détail pour l'abri de jardin ;
- fournir l'accord enregistré du voisin quant à l'isolation avant ;

**Unanieme gunstig advies onder de volgende voorwaarden:**

- **bijlage 1 corrigeren door de locatie van de overdekte parkeerplaats te verwijderen;**
- **voorzien in de installatie van een extra rooster, vergelijkbaar met het bestaande, op de scheidingsgrens van de reserve-zone en het trottoir en de herbepplanting van het gedeelte van de reserve-zone (min 50%) vóór de verwijderde garagetoegangsdeur (voor zelfrijdende voertuigen);**
- **de breedte van het rechter achtergedeelte van het terras met uitzicht op de tuin verkleinen zodat een afstand van 1,90 m met de rechter aangrenzende;**
- **de trap naar de tuin verplaatsen om het uitzicht naar de rechter buur te verwijderen;**
- **een gedetailleerd plan verstrekken voor de schuilplaats in de tuin ;**
- **het verstrekken van de geregistreerde overeenkomst van de buurman voor isolatie aan de voorzijde;**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations à l'article 10 ( surface d'éclairément) du Titre II du règlement régional d'urbanisme sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

**4<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18314 – Demande de Madame DUMONT pour rénover une maison unifamiliale sise rue des Ecoliers 28**

---

**Dossier 18314 – Aanvraag van Mevrouw DUMONT strekkende tot het renoveren van een ééengezinswoning gelegen Scholierenstraat 28**

---

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

**DESCRIPTION :** rénover une maison unifamiliale.

**ENQUETE :** du 17/11/2022 au 01/12/2022, 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 (bien à l'inventaire)

**AUDITION :** Madame DUMONT, la demanderesse et Monsieur FRANCHOMME

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

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

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

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

- remplacement d'une ancienne véranda arrière par une annexe à toiture plate ;
- le percement de baies en façade arrière et pose d'une verrière ;
- le réaménagement intérieur de la maison ;
- la création d'un petit balcon au premier étage arrière ;
- l'isolation de la toiture par l'extérieur et création d'une lucarne arrière ;
- l'isolation de la façade arrière ;
- le remplacement des châssis existants en PVC par de nouveau en bois de teinte anthracite avec maintien des divisions d'origine ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17/11/2022 au 01/12/2022 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-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'isolation prévue en toiture dépasse en hauteur les deux voisins mitoyens de 23 cm ;

Considérant que des tuiles en terre cuite identiques à celles d'origine seront reposées sur le sarking ;

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

Considérant également que la lucarne arrière dépasse les deux mètres de hauteur de quelques 15 cm ; que cette dérogation est également minime et n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 10 (surface éclairante) du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre avant ne dispose que de 2,08 m<sup>2</sup> de surface éclairante au lieu d'un minimum de 2,80 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la dérogation est minime et dès lors acceptable, qui plus est pour une chambre ;

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 châssis actuels en PVC clair sont remplacés par des châssis en bois de teinte anthracite respectant les divisions d'origine ; que la porte d'entrée est également prévue en bois de teinte anthracite avec imposte vitrée et que le balcon est maintenu en ferronnerie de teinte noire ;

Considérant que les modifications apportées en façade s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant les améliorations apportées en termes de confort et d'habitabilité ;

**Avis favorable unanime**

**Unaniem gunstig advies**

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de superficie éclairante (titre II, art. 10) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

## **5<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18257 – Demande de Madame STANKIEWICZ pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue Benjamin Jansen 16**

**Dossier 18257 – Aanvraag van Mevrouw STANKIEWICZ strekkende tot het verbouwen enhet vergroten van een ééngesinswoning gelegen Benjamin Jansenstraat 16**

---

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

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

**ENQUETE :** du **10/11/2022** au **24/11/2022**, deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- *le caractère inapproprié de l'imperméabilisation d'une partie du jardin sur l'écoulement des eaux ;*
- *la nécessité d'une isolation acoustique (mur massif avec une certaine densité, portes acoustiques, etc.) pour la salle de musique ;*
- *les nuisances visuelles, et sonores susceptibles d'être engendrées par la terrasse au 1<sup>er</sup> étage vis-à-vis du voisin n°14 ; et l'impact sur l'ensoleillement du jardin de ce dernier ;*
- *la présence d'incohérences en ce qui concerne la profondeur du nouveau mur mitoyen : « on note 250 cm sur le plan du sous-sol, et sur le plan d'implantation 300 cm »;*
- *des interrogations quant à l'aspect visuel (hauteur, finition) du mur mitoyen avec le n° 18, ainsi que sur la profondeur de la terrasse ;*
- *la possibilité de prolonger le mur mitoyen sur toute la profondeur du jardin compte tenu du mouvement de terre projeté et afin d'éviter un profil hétérogène sur la séparation des deux jardins ;*
- *les nuisances sonores importantes engendrées par les travaux,*

- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
  - dérogation à l'article 7 (épaisseur des murs mitoyens) et à l'article 11 (cheminées dans les murs mitoyens) du Règlement Communal sur les Bâtisses

**AUDITION :** Madame STANKIEWICZ, la demanderesse, Monsieur SCHOCKAERT représentant de 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 transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une extension sur deux niveaux à partir du rez-de-jardin ;
- la suppression de l'escalier existant et création d'un nouvel escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de type sous-sol + R+1+les combles, datant de 1932 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/11/2022 au 24/11/2022 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- *le caractère inapproprié de l'imperméabilisation d'une partie du jardin sur l'écoulement des eaux ;*
- *la nécessité d'une isolation acoustique (mur massif avec une certaine densité, portes acoustiques, etc.) pour la salle de musique ;*
- *les nuisances visuelles, et sonores susceptibles d'être engendrées par la terrasse au 1<sup>er</sup> étage vis-à-vis du voisin n°14 ; et l'impact sur l'ensoleillement du jardin de ce dernier ;*
- *la présence d'incohérences en ce qui concerne la profondeur du nouveau mur mitoyen : « On note 250 cm sur le plan du sous-sol, et sur le plan d'implantation 300 cm » ;*
- *des interrogations quant à l'aspect visuel (hauteur, finition) du mur mitoyen avec le n° 18, ainsi que sur la profondeur de la terrasse ;*
- *la possibilité de prolonger le mur mitoyen sur toute la profondeur du jardin compte tenu du mouvement de terre projeté et afin d'éviter un profil hétérogène sur la séparation des deux jardins ;*
- *les nuisances sonores importantes engendrées par les travaux,*

Considérant qu'il s'agit de créer une extension de 15,66 m<sup>2</sup> à toiture plate, qu'elle aurait une profondeur de 3,25 m, et s'étendrait sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant qu'elle permettrait d'abriter respectivement au sous-sol et au rez-de-chaussée, un bureau et une salle à manger ;

Considérant que le projet déroge non pas à l'article 11 (cheminée dans le mur mitoyen) du règlement communal sur les bâtisses, mais à l'article 7 en matière d'épaisseur du mur mitoyen, en ce que le prolongement du mur mitoyen avec le n°18, prévoit la mise en place d'un double mur, d'une épaisseur de 14 cm, doublé d'un enduit sur isolant et présentant un vide de 6 cm ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer à la réglementation en prévoyant des murs mitoyens d'une épaisseur de 28 cm en brique plein ;

Considérant que le projet prévoit également une isolation extérieure de l'extension, qu'à cet effet un accord signé et enregistré avec le voisin mitoyen impacté devrait être fourni ;

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

Considérant que l'espace bureau prévu au rez-de-chaussée serait attenant à une terrasse servant de transition entre l'intérieur et l'extérieur ;

Considérant que cette terrasse se développerait sur une profondeur de 2,50 depuis la façade arrière ; que les murs mitoyens d'une hauteur de 1,90 m seraient rallongés suivant la profondeur de la terrasse ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter en conséquence le plan d'implantation, qui fait mention d'une terrasse de 3,00 m de profondeur ;

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

Considérant que cette extension abriterait également la nouvelle cage d'escalier permettant d'accéder au sous-sol depuis le rez-de-chaussée, au vu de la suppression de l'escalier existant ;

Considérant que cette extension s'intègre relativement discrètement au bien et dans le tissu environnant ;

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

Considérant que la demande déroge également 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 le projet prévoit l'agrandissement de la terrasse située au 1<sup>er</sup> étage ; que cette dernière serait dès lors de 2,02 m, plus profonde que le voisin mitoyen le plus profond, et haute de 75 cm (hauteur du garde-corps) ;

Considérant que cette terrasse aurait dès lors une superficie de 7,36 m<sup>2</sup>, et qu'elle serait attenante à un espace bibliothèque de près de 10 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place de plantations d'une hauteur minimale de 1,90 m contre le mitoyen n°14 pour éviter les vues droites ;

Considérant que ces plantations ne constituent pas une situation pérenne ;

Considérant que nous nous trouvons dans un coin îlots aux dimensions réduites ;

Considérant l'absence de terrasses similaires dans l'environnement proche du bien ; que cette dernière au vu de ces dimensions serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le bien bénéficie déjà d'une terrasse, et d'un jardin, que de plus la proportion de la terrasse projetée est très importante au vu de la pièce qu'elle dessert ;

Considérant qu'il serait dès lors préférable de limiter la terrasse à la profondeur existante de droit, supprimant de ce fait les dérogations ;

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

Considérant qu'il serait également souhaitable de réfléchir à l'isolation du mur mitoyen au niveau de la salle dédiée à la musique, d'un commun accord avec le voisin concerné ;

Considérant que la corniche existante a été remplacée par une corniche en PVC de couleur blanche ;

Considérant l'absence de toute autre modification ;

Considérant toutefois que les documents graphiques devraient être revus et complétés ;

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

- prévoir un mur mitoyen conforme à l'article 7 du règlement communal sur les bâtisses (du côté du voisin n°18) ;
- maintenir la profondeur existante de droit de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage,
- limiter la profondeur de la terrasse du rez-de-chaussée à 2,50 m. Corriger en conséquence le plan d'implantation ;
- revoir les documents graphiques :
  - présenter les plans des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages en situation projetée ;

- la coupe AA en situation projetée vérifier : épaisseur des planchers, garde-corps au niveau de la terrasse, alignement des cheminées...etc.
  - compléter la nomenclature des plans : préciser la destination des pièces, les superficies de plancher, les surfaces nettes éclairantes...etc.
  - préciser l'aménagement de la zone de recul, et de la zone de cours et jardins,
  - limiter les cotations à celles utiles,
  - ...etc.
- en cas d'isolation par l'extérieur de l'extension, fournir un accord signé et enregistré avec le voisin mitoyen en question ;

**Gunstig advies onder de volgende voorwaarden:**

- **een tussenmuur voorzien overeenkomstig artikel 7 van de gemeentelijke bouwverordening (aan de zijde van buurman nr. 18);**
- **de bestaande diepte van het terras op de eerste verdieping te handhaven,**
- **de diepte van het terras op de begane grond beperken tot 2,50 m. De plattegrond dienovereenkomstig verbeteren;**
- **de grafische documenten herzien:**
  - **de plannen van de 1e en 2e verdieping in de geprojecteerde situatie;**
  - **de doorsnede van de AA in de geprojecteerde situatie: de dikte van de vloeren controleren, de leuning op het terras, de uitlijning van de schoorstenen, enz.**
  - **de nomenclatuur van de plannen aanvullen: de bestemming van de kamers, de vloeroppervlakten, de netto verlichtingsoppervlakten aangeven, enz..**
  - **de inrichting van het braakliggend terrein en de binnenplaats en de tuin specificeren,**
  - **de afmetingen beperken tot die welke nuttig zijn, ...enz.**
- **in geval van externe isolatie van de uitbouw, een ondertekende en geregistreerde overeenkomst met de betrokken aangrenzende buur verstrekken;**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en matière de mur mitoyen (art.7) et aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont refusées.

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

**6<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18291 – Demande de Madame DUPAIX pour mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux logements, la création d'un atelier en zone de cours et jardins, diverses transformations intérieures structurelles et des modifications en façade avant, rue des Deux Chaussées 42 – 44**

**Dossier 18291 – Aanvraag van Mevrouw DUPAIX strekkende tot het conform stellen van het splitsen van een ééngezinswoning in twee woningen, het oprichten van een werkplaats in de achterbouwstrook, diverse interne structurele wijzigingen en wijzigingen aan de voorgevel, Tweesteenwegenstraat 42 - 44**

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux logements, la création d'un atelier en zone de cours et jardins,

## **diverses transformations intérieures structurelles et des modifications en façade avant**

**ENQUETE :** du **10/11/2022** au **24/11/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins), art.13 (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Madame DUPAIX, la demanderesse, Monsieur DEHON et Madame COLLINS, 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 la division d'une maison unifamiliale en deux logements, la création d'un atelier en zone de cours et jardins, diverses transformations intérieures structurelles et des modifications en façade avant ;

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

- la division de la maison unifamiliale en deux logements (un duplex et un studio),
- la création d'un atelier en zone de cours et jardins,
- la création d'une terrasse extérieure pour le studio,
- diverses transformations intérieures structurelles,
- quelques modifications en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/11/2022 au 24/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne du début des années 1930 ;

Considérant que la parcelle (d'une superficie de 126 m<sup>2</sup>) est en forme de L ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la division de la maison unifamiliale en deux logements et sur la création d'une extension;

Considérant que le bien est actuellement aménagé comme suit :

- au rez-de-chaussée et 1er étage : un logement de deux chambres avec une cour et un atelier au rez-de-chaussée,
- au 2ème étage : un studio avec terrasse extérieure ;

Considérant que le premier logement possède au rez-de-chaussée un garage, un espace salon, une salle à manger, une cuisine et un atelier et au 1<sup>er</sup> étage, deux chambres, une salle de bain et un séjour ;

Considérant que l'ancienne petite cour au rez-de-chaussée (sur le côté gauche de la parcelle) a été couverte (sas et toilette) ;

Considérant qu'en 1982, un permis a été délivré pour la réalisation d'une extension (véranda et espace de stockage) à l'arrière du rez-de-chaussée ; que cette extension est de type rez-de-chaussée + toiture plate ;

Considérant que suite à cette extension, une seconde extension de 10,84 m<sup>2</sup> a été construite sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que cette extension sert d'atelier ;



Considérant que le demandeur déclare en séance que cet atelier est accessoire au 1<sup>er</sup> logement;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que cette extension (atelier) est construite en dépassant les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ; que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) en ce que cette extension est construite en zone de cours et jardins et ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

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

Considérant que la parcelle présente une superficie de 126 m<sup>2</sup> ; que seulement 19 m<sup>2</sup> du terrain n'est pas occupé par des constructions ;

Considérant que vu de la configuration de la parcelle, cette extension a été construite en intérieur d'îlot ;

Considérant, en outre, que l'espace non construit est aménagé en une cour (surface imperméable) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la parcelle ne présente aucune surface perméable ;

Considérant qu'un tel aménagement ne répond pas au bon aménagement des lieux tant d'un point de vue urbanistique et qu'environnemental ;

Considérant qu'il convient dès lors de supprimer l'atelier et de l'aménager éventuellement au rez-de-chaussée du bâtiment principal ;

Considérant qu'il convient d'aménager 50% de la zone de cours et jardins en surface perméable ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de zones de cours et jardins (titre I, art. 12), de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont refusées ;

Considérant que la maison unifamiliale a été divisée en deux logements dans les années 1990;

Considérant que la maison est d'une superficie limitée (213 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que l'aménagement intérieur du duplex (rez-de-chaussée-1<sup>er</sup> étage) est peu cohérent ; qu'en effet, un second séjour de 19 m<sup>2</sup> est prévu au 1<sup>er</sup> étage ; que la chambre 2 ne présente qu'une superficie de 7,89 m<sup>2</sup> et déroge dès lors aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière superficie minimale (titre II, art. 3) ; que les dimensions du garage ne sont pas assez grandes pour permettre l'accueil d'une voiture ;

Considérant qu'au 2<sup>ème</sup> étage, un studio de 32 m<sup>2</sup> avec terrasse extérieure a été aménagé ;

Considérant que ce studio est aménagé sous les combles ; qu'un espace mezzanine accueillant la chambre a été créé et que sa hauteur est particulièrement réduite ;

Considérant que la terrasse présente une superficie de 14 m<sup>2</sup> ; qu'elle a été réalisée sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse et son garde-corps dépasse les profils mitoyens ;

Considérant que la terrasse présente une superficie importante en intérieur d'îlot et qu'elle surplombe les habitations voisines ; qu'elle est susceptible d'entraîner des nuisances et des vues 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 refusée ;

Considérant qu'au vu de la taille et de la configuration de la parcelle et qu'au vu de l'aménagement intérieur actuel des deux logements, la division de la maison unifamiliale ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il convient dès lors de supprimer le studio et en revenir à une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il convient de modifier le garage en local vélos et adapter, en conséquence, le cadre VIII de l'annexe I ;

Considérant qu'il convient de supprimer la terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande porte sur quelques petites modifications en façade avant ;  
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 les châssis et la porte de garage sont en bois de ton brun ; que la légende des plans ne précise pas le matériau et couleur de la porte d'entrée ; qu'il convient dès lors de préciser dans la légende le matériau et la couleur de la porte d'entrée ;  
Considérant que des caissons à volets ont également été placés sur les châssis de la lucarne en façade avant ;  
Considérant que des caissons à volets appauvrissent la qualité architecturale du bien ;  
Considérant qu'il convient dès lors de supprimer les caissons à volets présents sur la lucarne en façade avant.

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer le studio et revenir à une maison unifamiliale,
- supprimer l'atelier et l'aménager éventuellement au rez-de-chaussée du bâtiment principal,
- modifier le garage en local vélos et adapter, en conséquence, le cadre VIII de l'annexe I,
- aménager 50% de la nouvelle zone de cours et jardins en surface perméable,
- supprimer la terrasse à l'arrière du 2ème étage,
- supprimer les caissons à volets présents sur la lucarne en façade avant,
- préciser dans la légende le matériau et la couleur de la porte d'entrée.

**Gunstig advies met de volgende voorwaarden:**

- de studio verwijderen en terugkeren naar een eengezinswoning,
- de werkplaats schrappen en eventueel verbouwen tot de gelijkvloerse verdieping van het hoofdgebouw,
- de garage veranderen in een fietsenkamer en frame VIII van bijlage I dienovereenkomstig aanpassen,
- 50% van de nieuwe binnenplaats en tuin omzetten in een waterdoorlatend oppervlak,
- het terras verwijderen aan de achterzijde van de 2e verdieping,
- de luiken op de voorste dakkapel verwijderen,
- het materiaal en de kleur van de toegangsdeur in de legenda vermelden

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), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art.12), de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) et de superficie minimale (titre II, art. 3) sont refusées.

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

**7<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18229 – Demande de PALACEA pour aménager une nouvelle porte d'accès en façade et modifier la destination de 3 studios au 5<sup>ème</sup> étage en une chambre d'isolement et 2 bureaux de consultation, boulevard du Souverain 131 – 139**

---

**Dossier 18229 – Aanvraag van PALACEA strekkende tot het ontwerpen van een nieuwe toegangsdeur in de voorgevel en de bestemming van 3 studio's op de 5<sup>de</sup> verdieping veranderen in een isolatieruimte en 2 consultatiebureaus, Vorstlaan 131 - 139**

---

- ZONE :** au PRAS : zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **aménager une nouvelle porte d'accès en façade et modifier la destination de 3 studios au 5<sup>ème</sup> étage en une chambre d'isolement et 2 bureaux de consultation**
- ENQUETE :** du **17/11/2022** au **01/12/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- 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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
  - application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- AUDITION :** /

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;  
Considérant qu'il s'agit d'aménager une nouvelle porte d'accès en façade et modifier la destination de 3 studios au 5<sup>ème</sup> étage en une chambre d'isolement et 2 bureaux de consultation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le changement d'affectation de 3 studios au 5<sup>ème</sup> étage de la maison de repos en une chambre d'isolement pour la maison de repos et deux bureaux de consultations pour la maison médicale ;
- la création d'une nouvelle entrée piétonne pour la maison médicale sise au 131 avec cheminement minéralisé et réorganisation intérieure du rez-de-chaussée ( infirmerie/pharmacie devient un salon pour les familles et salon de coiffure) ;
- le percement d'un mur porteur aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
- la transformation de w-c PMR en espaces de rangement aux niveaux 1 à 4 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17/11/2022 au 01/12/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble mixte (logements, maison de repos, maison médicale) sis à front du boulevard du Souverain et de l'avenue Pierre Devis ; que le dernier PU délivré en 2014 fait état de 11 logements ( au-dessus de la maison médicale) et de 93 chambres pour la maison de repos ;

Considérant que l'immeuble a fait l'objet d'un procès-verbal en date du 31 août 2016 sur base de l'article 300, 1°, 2° & 3° du CoBAT pour non-conformité des travaux réalisés avec le PU de 2014 (réalisation de seulement 10 logements dont aucun 3 chambres) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0.12 (4°) du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) vu la suppression de 3 logements (studios) situés au 5<sup>ème</sup> étage au-dessus de la maison médicale pour permettre l'extension des deux équipements déjà présents sur le site (maison de repos et maison médicale) ;

Considérant en effet que l'une des entités nouvelles (chambre d'isolement) est une extension de la maison de repos sise dans le bâtiment voisin tandis que les deux autres (bureaux de consultation) sont liées à la maison médicale sise au rez-de-chaussée du même bâtiment ;  
Considérant que le demandeur fait état d'une inoccupation actuelle de ces studios alors que, selon les informations fournies par les fiches population, au moins deux de ces logements seraient encore occupés actuellement ; qu'en sus, deux de ces unités d'habitation bénéficient de belles terrasses ;  
Considérant en outre que les besoins supplémentaires des deux équipements déjà présent dans l'immeuble ne sont nullement motivés ;

Considérant que le fonctionnement des circulations internes de l'étage concerné ainsi que des autres étages ne s'en trouve pas modifié, mis à part la création d'un nouveau passage, non sécurisé, vers le 5<sup>ème</sup> niveau de la maison de repos voisine (passage non couvert, en toiture) ;

Considérant qu'aucun accès distinct n'est prévu pour les logements alors même que ceux-ci se trouvent à présent pris en tenaille entre deux équipements ;  
Considérant que la suppression des 3 studios au 5<sup>ème</sup> niveau et leur remplacement par une extension des équipements peut dès lors porter atteinte à la fonction logement toujours présente dans l'immeuble ;  
Considérant de surcroît que la suppression de 3 petits logements préjudicie à la mixité des typologies de logements dans l'immeuble en ne laissant plus subsister que des deux et trois chambres ;  
Considérant qu'aucun réaménagement spécifique n'est prévu à l'intérieur des dites nouvelles unités (salles de douche et cuisines maintenues telles quelles) ;  
Considérant également la perte de 3 logements dans l'immeuble alors que le procès-verbal d'infraction portait déjà sur la non-réalisation de tous les logements prévus dans l'immeuble ;  
Considérant que la fonction logement se doit d'être à tout le moins préservée, voire améliorée ; que l'affectation logement reste l'affectation principale en zone de forte mixité ;  
Considérant que l'extension des équipements à un étage aussi éloigné, par-dessus la fonction logement et sans réaménagement des accès ne constitue pas in concreto un bon aménagement des lieux ; que la compatibilité de ces deux affectations se doit d'être appréciée au regard d'un fonctionnement cohérent et adapté pour chacune des fonctions ;

Considérant que pour le surplus, 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 à cet égard que la création de la nouvelle entrée piétonne pour la maison médicale au 131 permet un accès direct au salon de coiffure de la maison de repos situé au rez-de-chaussée ainsi qu'un accès supplémentaire (mais non distinct) vers les appartements des étages 1 à 4 ;

Considérant que la baie nouvelle disposera d'un châssis en aluminium thermo-laqué gris identique à l'ensemble des châssis existants en façade avant ;

Considérant que ce nouvel accès avec cheminement minéralisé (pavés béton de teinte identique à l'existant pour la maison médicale) s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du règlement communal d'urbanisme sur les bâtisses en ce que les murets de clôtures sont remplacés par des massifs végétaux ; que cette dérogation est en l'état acceptable ;

Vu l'avis SIAMU du 30/11/2022 portant les références T.2002.1445/17 ;

**Avis défavorable unanime**  
**Unaniem ongunstig advies**

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

**8<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18347 – Demande du CPAS de la commune d'Auderghem pour étendre une maison de repos et aménager un jardin d'agrément pour les résidents, rue Jean-Baptiste Vannypen 12**

**Dossier 18347 - Aanvraag van de OCMW van de gemeentebesuur Oudergem strekkende tot het uitbreiden van een rusthuis en het aanpassen van een siertuin, Jean Baptiste Vannypenstraat 12**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **étendre une maison de repos et aménager un jardin d'agrément pour les résidents**
- ENQUETE :** du **14/11/2022** au **28/11/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application de l'art. 153 §2. al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- AUDITION :** Monsieur VITOUX, représentant le demandeur, Mesdames DUCHAMPS et ALLARD, les architectes.

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

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation, au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à étendre une maison de repos et aménager un jardin d'agrément pour les résidents ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 14/11/2022 au 28/11/2022 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendue n'a été introduite ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de l'instance suivante :

- le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) ;
- AccessAndGo ;

Vu l'avis favorable du SIAMU ;

Vu l'avis favorable d'AccessAndGo ; que le projet est conforme aux exigences du RRU en ce qui concerne l'accessibilité des lieux aux personnes à mobilité réduite, sous réserve que les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Considérant qu'il s'agit en situation de droit d'une maison de repos ; que le bâti comporte 3 ailes ;

Considérant que le projet vise à étendre le bâtiment au rez-de-chaussée côté ouest afin de créer une pièce de vie supplémentaire (salon) de 110m<sup>2</sup> ;

Considérant que ce nouveau volume s'implante sur une toiture plate existante dont une partie est aménagée en toiture verte extensive et une autre partie en terrasse ;

Considérant que l'angle le plus proche de la limite mitoyenne, du nouveau volume projeté, se trouve à environ 8,50m de celle-ci ;

Considérant que les parois de ce salon sont largement vitrées afin d'offrir un espace lumineux et ouvert sur l'extérieur ; que la hauteur sous plafond est prévu de 3m ;

Considérant qu'une toiture verte extensive est prévue pour ce nouveau volume ; que 3 coupoles apportent une lumière zénithale dans le fond de la pièce ;

Considérant que le revêtement des façades de l'annexe est en bardage bois d'essence local ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que les châssis seront en aluminium ; que les plans doivent être corrigés, ces derniers mentionnant pour le même élément à la fois du bois et à la fois de l'aluminium ;

Considérant qu'au niveau de l'aménagement intérieur, l'accès au salon se fait via un hall à l'arrière de l'accueil menant à l'aile C ; que le salon est également connecté à la salle-à-mangé existante, et s'ouvre sur la terrasse ; qu'un local informatique est aménagé dans le hall à l'arrière de l'accueil ;

Considérant que ce nouveau volume s'intègre au bâti existant, n'est pas de nature à occasionner des nuisances supplémentaires au voisinage et permet offrir un espace de jour supplémentaire au résidents ;

Considérant qu'autour de la résidence, la parcelle comprend divers espaces verts ; qu'actuellement ces espaces extérieurs ne sont pas directement accessibles aux résidents ;

Considérant que le projet prévoit de rendre accessible l'espace vert de 12 ares, situé en contre-bas de la terrasse et de la nouvelle extension, le long de la mitoyenneté des fonds de parcelles voisines côté ouest ;

Considérant qu'actuellement, le niveau des terres est variable ; qu'il y a une différence d'environ 3m entre le niveau de la terrasse et le niveau le plus bas du jardin ;

Considérant que le projet prévoit un jeu de rampes qui cheminent sous forme d'une grande boucle ; que les pentes varient entre 8% et 2,5% ;

Considérant que la topographie du terrain est remodelé au droit de la rampe ; qu'un mur de soutènement est renforcé et qu'un second est créé ; qu'il y a lieu de préciser l'indication « muret équipée d'une clôture + haie » ainsi que corriger le dessin de la rampe qui se superpose en plan au nouveau mur de soutènement ;

Considérant que le cheminement est ponctué d'espaces de repos, ludiques ou contemplatifs : banc, zone de sport, de spectacle, de pique-nique, un enclos pour animaux, espace potager ;

Considérant que le revêtement des cheminements et des rampes sont réalisés en matériaux souple pour limiter les accidents en cas de chute ; qu'il convient d'en préciser la couleur (teinte claire) et la composition ;

Considérant que deux zones sont prévues en pavés poreux pour ne pas compromettre l'infiltration de l'eau dans le sol ;

Considérant que le projet prévoit que les principaux arbres soient maintenus ;

Considérant que certains arbres à haute tige seront abattus ; qu'il convient de corriger l'annexe I et la note explicative en fonction (listing des arbres avec leur essence, leur taille, le diamètre de leur couronne et le motif d'abattage) ainsi que de préciser l'emplacement des arbres en question sur les plans ;

Considérant que les massifs de végétation situés contre le mitoyen sont maintenus en partie ;

Considérant que l'ensemble du jardin est clôturé (hauteur 2,1 m), sans que les plans ne précisent le type de clôture ;

Considérant que l'architecte précise en séance que ce sera une clôture grillagée de type Bekaert ; que cela devra être précisé sur les plans ;

Considérant cependant que le projet déroge au Titre III – art.5 du règlement sur les bâtisses de la commune d'Auderghem, en ce que le règlement prévoit que les « clôtures entre propriétés, à l'arrière des constructions soient constituées par des treillis (en fil de fer plastifié) ou des haies vives, sur gabarit de soutènement formé de poteaux, avec fils de fer, hauteur maximum 1,80 m. Une plaque de 50 cm de hauteur est autorisée à la base de la clôture » ;

Considérant qu'il ne s'agit pas à proprement parler d'une clôture entre propriété, puisqu'elle n'est pas établie sur la limite mitoyenne ;

Considérant que le fait de clôturer l'espace jardin est indispensable pour garantir la sécurité des résidents du home ;

Considérant qu'il convient d'opter pour une clôture grillagée, sans lice en partie supérieure ; que cette clôture doit être dotée de végétation grimpante afin de lui donner un caractère verdurisé qui s'intégrera mieux au jardin ;

Considérant que ce jardin clôturé est accessible de 3 manières :

- l'entrée principale depuis la terrasse et la nouvelle extension ;
- une entrée de secours ;
- une entrée située au niveau du Square Egide Charles Bouvier pour permettre la mutualisation du jardin et offrir la possibilité d'atelier intergénérationnel ou toute autre activité compatible avec la maison de repos ;

Considérant que, au niveau de la mobilité, la demande prévoit la suppression de 9 emplacements voiture non couverts, ainsi que la suppression de 6 emplacements vélos ;

Considérant que la situation existante présentée diffère de la situation existante de droit au niveau du nombre et des emplacements de stationnement ; que l'annexe I et la note explicative doivent être corrigées en conséquence ;

Considérant que le projet prévoit 3 emplacements de stationnement à l'air libre à l'arrière de la parcelle ;

Considérant que ces places sont réservées au personnel (infirmiers), en bordure d'un espace pour l'accès SIAMU ;

Considérant que cela est acceptable au vu de la destination du bien ;

Considérant que le projet améliore le confort des résidents de par l'ajout d'un espace de vie supplémentaire, ainsi que l'accessibilité à un espace extérieur qualitatif qui leur est dédié ;

Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux ;

**Avis favorable unanime aux conditions suivantes :**

- établir des corrections sur les documents graphique en fonction des considérants ci-dessus (mur de soutènement, cheminement, ...)
- corriger l'annexe I et la note explicative en ce qui concerne les abattages prévus des arbres (listing avec les essences, hauteur, diamètre de la couronne et motif d'abattage + correction des plans) et les emplacements de stationnement
- opter pour une clôture grillagée, sans lice en partie supérieure, et dotée de végétation grimpante ; indiquer cela sur les documents graphiques

**Unaniem gunstig advies met de volgende voorwaarden:**

- verbeteringen op de grafische documenten aanbrengen volgens de bovenstaande overwegingen (steunmuur, pad, ...)

- **bijlage I verbeteren en de verklarende nota met betrekking tot de geplande kap van bomen (vermelding met soort, hoogte, diameter van de kroon en reden van de kap + correctie van de plannen) en de parkeerplaatsen te verbeteren**
- **een draadomheining vorkiezen, zonder luizen aan de bovenkant, en met klimplanten; geef dit aan op de grafische documenten**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

-----