



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

**11/01/2024**

---

**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  
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique  
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique

**Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :**

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

---

Dossier /18685/ - Demande de LICENCE TO BUILD ARCHITECTS-ENGINEERS pour l'extension du Collège Lutgardis : rénovation et extension limitée du rez-de-chaussée, rénovation de l'ascenseur, construction de passerelles, rehaussement du bâtiment (au-dessus du bloc des classes et du gymnase), agrandissement du local à vélos et mise en accessibilité de l'école pour les personnes à mobilité réduite, avenue de Waha 11 – avenue de la Sablière 6.

**Dossier /18685/ – Aanvraag van LICENCE TO BUILD ARCHITECTS-ENGINEERS voor het uitbreiden van het Lutgardiscollege: renoveren en beperkt uitbreiden van het gelijkvloers, vernieuwen van de lift, bouwen van passerelles, optoppen van het gebouw (boven de klassenblok en de turnzaal), vergroten van de fietsenstalling en toegankelijk maken van de school voor personen met beperkte mobiliteit, de Wahalaan 11 - Zandgroeflaan 6**

---

**GEBIED :** In het GBP : structurerende ruimten, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

**BESCHRIJVING :** **Het uitbreiden van het Lutgardiscollege: renoveren en beperkt uitbreiden van het gelijkvloers, vernieuwen van de lift, bouwen van passerelles, optoppen van het gebouw (boven de klassenblok en de turnzaal), vergroten van de fietsenstalling en toegankelijk maken van de school voor personen met beperkte mobiliteit.**

**ONDERZOEK :** Van **14/12/2023** tot **28/12/2023**. Er werden 8 bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Deze betreffen voornamelijk :

- Het verlies van privacy voor de appartementen gelegen aan de zuidzijde van het gebouw aan de Wahalaan 1-3 als gevolg van het creëren van een tegenoverliggend zicht tussen de recreatieruimte en het dak van de bovengenoemd gebouw, waarbij de twee gevels op

ongeveer 6,5 m van elkaar liggen. Gevraagd wordt om dit dakvlak aan de andere kant van het perceel te voorzien.

- De toename van geluidsoverlast door deze verhoogde speelplaats (met name door mogelijk buitenschools gebruik buiten schooluren en de toename van ventilatietoestellen)
- De impact van het project op het zonlicht en de lichtinval van de flats tegenover het gebouw waarop de speeltuin gepland is.
- De impact van de toename van de schoolcapaciteit (op het gebied van geluidsoverlast, onveiligheid en asociaal gedrag, netheid en gebruik van het Monique Martin pad tussen het gymnastiekzaalgebouw en het gebouw aan de Wahalaan 1-3).

#### **Version FR des réclamations:**

- La perte d'intimité pour les appartements situés sur la façade Sud du bâtiment sis avenue de Waha 1-3 suite à la création de vis-à-vis entre la zone récréative de la toiture l'immeuble susnommé, les deux façades étant situées à environ 6,5 m l'une de l'autre. Il est demandé de prévoir cette zone en toiture de l'autre côté de la parcelle.
- L'augmentation des nuisances sonores générées par cette cour de récréation surélevée (notamment par une éventuelle utilisation extra-scolaire en dehors des heures de cours et l'augmentation des dispositifs de ventilation)
- L'impact du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des appartements situés en vis-a-vis du bâtiment sur lequel est prévu la cour de récréation.
- L'impact de l'augmentation de la capacité scolaire (en terme de nuisances sonores, d'insécurité et d'incivilités, de propreté et de fréquentation de l'allée Monique Martin entre le bâtiment du hall de gymnastique et l'immeuble sis avenue de Waha 1-3)

#### **MOTIEVEN :**

- toepassing van het bijzonder voorschrift 8.4. van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strokend met het omliggend stedelijk kader)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

#### **AUDITIE :**

Mijnheren LEYNS, WESEMAEL en SERMON, vertegenwoordigen de aanvragers en architects, en De Heren en Mevrouwen, VAN CAMPENHOUT, DI GIGLIO, FLANDROY, PEDE, de aanklagers.

#### **Unaniem voorwaardelijke gunstig advies om de volgende redenen :**

Gelet op de aanvraag ingediend door de LICENCE TO BUILD ARCHITECTS-ENGINEERS, De Heer Geert Van Wesemael, voor **het uitbreiden van het Lutgardiscollege** met name het renoveren en beperkt uitbreiden van het gelijkvloers, vernieuwen van de lift, bouwen van passerelles, optoppen van het gebouw (boven de klassenblok en de turnzaal), vergroten van de fietsenstalling en toegankelijk maken van de school voor personen met beperkte mobiliteit, in de **Wahalaan 11 en Zandgroeflaan 6 te Oudergem**;

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, langsheen een structurerend ruimte en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing volgens het demografisch GBP goedgekeurd bij regeringsbesluit d.d. 2mei 2013 ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan speciale regelen van openbaarmaking van **14/12/2022 tot 28/12/2022** omwille van volgende reden:

- In toepassing van het bijzonder voorschrift 8.4. van het Gewestelijke bestemmingsplan: wijziging van het stedenbouwkundig karakter in een gebied van collectief belang of van openbare diensten;

en dat er 8 bezwaarschriften werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek en dat er 8 personen gevraagd hadden om gehoord te worden;

Overwegende dat deze reacties hoofdzakelijk handelen over:

- Het **verlies van privacy** voor de appartementen gelegen aan de zuidzijde van het gebouw aan de Wahalaan 1-3 als gevolg van het creëren van een tegenoverliggend zicht tussen de recreatieruimte en het dak van de bovengenoemd gebouw, waarbij de twee gevels op ongeveer 6,5 m van elkaar liggen. Dat er gevraagd wordt om dit dakvlak aan de andere kant van het perceel te voorzien;
- De toename van **geluidsoverlast** door deze verhoogde speelplaats (met name door mogelijk buitenschools gebruik buiten schooluren en de toename van ventilatietoestellen);
- De impact van het project op het **zonlicht en de lichtinval** van de flats tegenover het gebouw waarop de speeltuin gepland is;
- De **impact van de toename van de schoolcapaciteit** (op het gebied van geluidsoverlast, onveiligheid en asociaal gedrag, netheid en gebruik van het Monique Martin pad tussen het gymnastiekzaalgebouw en het gebouw aan de Wahalaan 1-3, verhoging van de mobiliteit , parkeerdruk op de parkeerplaatsen);

Overwegende dat de aanvraag wordt onderworpen aan het advies van de overlegcommissie in toepassing van het bijzondere voorschrift 21. van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP): Wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek in toegankelijke ruimten in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing;

Gezien het **voorwaardelijk gunstig advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp** van 01/12/2023 met als referentie CP.1984.0654/16;

Gezien het **advies van de vzw AccessAndGo inzake de toegankelijkheid van het project voor personen met beperkte mobiliteit** van 04/01/2023; dat het project conform is aan de eisen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening mits de niet op de plannen vermelde elementen worden opgenomen in het lastenboek en omdat 1 van de 2 toiletten voor personen met beperkte mobiliteit conform is;

Overwegende dat de tweede toilet voor personen met beperkte mobiliteit kleiner is dan 220cm zodat het onmogelijk is hier een dubbele doorgangszone te voorzien; dat als de ruimte niet kan worden vergroot worden, het toilet moet worden verplaatst zodat een transferruimte van 110cm naar de deur gericht is;

Overwegende dat het volledige schoolgebouw rolstoeltoegankelijk wordt door o.a. de bestaande lift te renoveren en een nieuwe plateaulift voor een rolstoel te installeren;

Overwegende dat het secundair onderwijs van het Lutgardiscollege door het stijgend leerlingenaantal wordt uitgebreid; dat de school voorziet in een capaciteitsuitbreiding van 150 naar 330 leerlingen;

Overwegende dat de schoolsite bestaat uit verschillende gebouwen;

Overwegende dat het bestaand volume ( de gebouwen F1, F2 en F3) aan de Wahalaan 11 in Oudergem een kleine uitbreiding krijgt op het gelijkvloers aan de zijde van de speelplaats en wordt opgetopt zodat er 981,77m<sup>2</sup> oppervlakte bijkomende oppervlakte wordt gecreëerd met daarin plaats voor:

- Open leercentrum op het gelijkvloers in direct contact met de speelplaats;
- een groot klaslokaal op het tussenverdiep (op het voormalige platte dak van F2);
- 6 leslokalen, toiletten en een leraarskamer uitgevend op een terras van 445m<sup>2</sup> op de voormalige platte daken van F1, F2 en F3);
- Uitbreiding/ophoging van de bestaande trappenkokers en circulaties;

Overwegende dat het grote terras zal dienen als een rustige speelplaats voor de laatste graad van het secundair onderwijs;

Overwegende dat de aanvrager benadrukt tijdens de zitting dat het terras niet wordt gebruikt na de schooluren; dat enkel de sportzaal wordt opengesteld voor de wijk na de schooluren in het kader van het breed gebruik van de school;

Overwegende dat de bestaande gebouwen aan de zijde van het naburige appartementsblok een variërende bouwhoogte hebben gaande van 7m70 van de trappenkoker tot 11m45 van de sporthal; dat na de optopping het volledige gebouw een bouwhoogte zal hebben van 14m52 aan de zijde van het 6 niveaus tellende appartementsblok; dat na de verbouwing het appartementsblok met bijna 2 verdiepen nog hoger zal zijn dan de schoolgebouwen;

Overwegende dat de hoogte van het nieuwe volume niet disproportioneel is ten opzichte van de bestaande bebouwing in de straat; dat bijgevolg de bouwhoogte in dit stedelijk landschap aanvaardbaar is;

Overwegende dat alle terrassen van het appartementsblok zuidwestelijk georiënteerd zijn zodat deze bijna allemaal uitgeven op de schoolsite en uitkijken op de huidige speelplaats; dat door het open karakter van de speelplaats, het geluid niet wordt afgeschermd van de omgeving; dat door dit open karakter de terrassen ten volle kunnen genieten van de zon;

Overwegende dat de bouwheer een verticale lamellenstructuur in houtlook voorziet als gevelopbouw rondom de optopping; dat er geen legende vermeld is op de plannen die meer uitleg geeft over de gebruikte materialen;

Overwegende dat de zonstudie aangeeft dat er een minimale schaduwvorming is op de aanpalende appartementen van de burens;

Overwegende dat er ongeveer 8m afstand is tussen beide gebouwen; dat aan de laterale zijde van het appartementsblok zich de trapkoker uitgevend op de sporthal bevindt; dat de hoogte van de sporthal met ongeveer 3m wordt opgehoogd; dat er een groene bufferzone (waar de leerlingen geen toegang tot hebben) wordt voorzien tussen de lamellenstructuur van de gevel en het terras;

Overwegende daaruit volgend dat de rechten van derden, het Burgerlijk Wetboek inzake zichten, werden gerespecteerd; dat de privacy van de burens wordt gerespecteerd;

Overwegende niettemin dat de impact van het volume aan de zijde van het appartementsblok kan verminderd worden door het volume van de trap niet door te trekken als een gesloten volume maar enkel een open noodtrap te voorzien;

Overwegende dat het terras kan verkleind worden over een breedte van ongeveer 4m (gelijk aan 1 sectie van de vierendeelleggers) zodat de lamellenstructuur ook kan beperkt worden tot de diepte van het terras (dient enkel als afbakening van het bruikbaar terras) zodat de hoogte vermindert aan de zijde van de terrassen van de burens (de originele kroonlijsthoogte van de sporthal kan bewaard worden) ; bijgevolg gaat er veel minder impact zijn op de bezonning en zichten van de burens;

Overwegende dat een deur in de lamellenstructuur toegang kan geven tot de noodtrap via een passerelle op het platte dak van de bestaande sporthal, dat deze dient beveiligd te worden met een transparante ballustrade.

Overwegende dat in de huidige toestand de school 2 hoofdingangen heeft met name één aan de Wahalaan en één aan de Emile Steenostraat om de mix aan stroom van leerlingen lager onderwijs en secundair onderwijs te kunnen scheiden;

Overwegende dat de school uitgaat op het vorstrondpunt; dat de school goed bereikbaar is met het openbaar vervoer;

Overwegende dat het gebruik van de fiets wordt aangemoedigd zodat er in het project plaats is voor het voorzien van een grote fietsenstalling voor zowel klein als grote fietsen voor leerlingen en personeel; dat er in totaal 64 fietsen kunnen worden gestald (een verdubbeling van de huidige 32 fietsenparkeerplaatsen);

Overwegende niettemin dat het dossier geen plannen noch foto's bevat van deze fietsenstalling;

Overwegende dat er geen technieken vermeld staan op de plannen, op de platte daken; dat de plannen moeten vervolledigd worden; dat de technische installatie zo ver mogelijk moet

verwijderd staan van het appartementsgebouw ten einde geen negatieve impact te hebben op de burens;

Overwegende dat wanneer de technische installaties niet in het dakvolume inbegrepen zijn, deze afwijken van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;

Overwegende dat de verticale (transparante) lamellenstructuur ook voor de ramen van de klaslokalen geplaatst wordt; dat deze gevel noordwestelijk georiënteerd is; dat deze lamellen hinderlijk zijn voor het zicht van de leerlingen in de klaslokalen;

Overwegende dat door een nieuwbouw te creëren bovenop de bestaande gebouwen F1, F2 en F3 er weinig m<sup>2</sup> van de speelplaats moesten opgeofferd worden voor de uitbreiding van de school; dat het gelijkvloers verouderd was en niet meer voldeed aan de huidige normen;

Overwegende dat de school zal beschikken over een bijkomende (rustige) speelruimte op het dak, gezien de toename van het aantal leerlingen; dat er geluidsabsorberende materialen, akoestische maatregelen dienen genomen te worden die de verspreiding van geluid en de weerklank ervan tot een minimum beperken (materialen, indeling van de speelplaats...) zodat deze binnen de aanvaardbare perken blijft voor de burens van het aanpalend appartementsgebouw;

Overwegende dat het regenwater wordt opgevangen en hergebruikt voor de toiletten in de gebouwen ;

Overwegende dat het project door zijn verhoging van capaciteit en duurzaamheid deel uitmaakt van het scholenplan van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering; dat er een nood is aan het creëren van bijkomende plaatsen in secundair onderwijs;

Overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

#### **UNANIEM GUNSTIG ADVIES op voorwaarde van:**

- De trappenkoker van de sportzaal naar het terras, aan de zijde van het appartementsblok niet ophogen als een gesloten volume; de trap zal dienen als noodtrap en bijgevolg kan deze open blijven ;
- Terugwijken met het volume (met de vierendeelsleggers en de lamellenstructuur) over een breedte van ongeveer 4m (gelijk aan de sectie van 1 vierendeellegger) aan de zijde van de terrassen van het appartementsblok gelegen , zijde Monique Martinpad ten einde de hoogte te beperken; Daaruit volgend de toegang vanop het terras naar de noodtrap te beperken tot een passerelle met een transparante ballustrade;
- De lamellenstructuur niet volledig rond het gebouw te voorzien maar aan de zijde van het appartementsgebouw te beperken en gebruiken als afbakening van het terras (en niet zoals oorspronkelijk voorzien rondom het gehele gebouw);
- Een duidelijk inrichtingsplan van het terras te voorzien ( hoogte van plantenbakken, plaatsing van meubilair, ...);
- Een groen dak te voorzien op de nieuwe platte daken of een wit dak te voorzien ten einde het albedo-effect te verhogen;
- De technische installaties vermelden op de plannen en wanneer deze worden ingeplant op het nieuw plat dak, deze op een zo groot mogelijke afstand van de burens te voorzien;
- Geen lamellen voorzien voor de ramen;
- Legende van de gebruikte materialen vermelden op de plannen;
- De bestaande fietsenstalling die wordt uitgebreid/geoptimaliseerd, documenteren (afmetingen, aantal fietsen, gebruik van omgekeerde U kaders om de fietsen te bevestigen, foto's,...) en laten zien op de plannen;
- Maatregelen treffen die bijdragen tot een vermindering van de geluid van de kinderen op het terras/speelplaats naar de burens toe ( bv. Door gebruik van absorberende materialen op het terras,...);
- De mogelijkheid onderzoeken van het aantal kolommen op het terras te verminderen zonder de hoogte noemenswaardig te veranderen;

**AVIS UNANIMEMENT FAVORABLE sous réserve de :**

---

- Ne pas élever la cage d'escalier de la salle de sport à la terrasse, du côté de l'immeuble, en volume fermé ; l'escalier servira d'escalier de secours et par conséquent il peut rester ouvert ;
  - reculer le volume (avec les lames en quatre parties et la structure de lames) sur une largeur d'environ 4m (égale à la section d'une lame en quatre parties) du côté des terrasses de l'immeuble situé du côté de Monique Martinpad afin de limiter la hauteur ; en conséquence, limiter l'accès de la terrasse à l'escalier de secours à une passerelle avec un garde-corps transparent ;
  - ne pas prévoir la structure en lamelles tout autour du bâtiment mais la limiter au côté de l'immeuble d'appartements et l'utiliser comme délimitation de la terrasse (et non pas comme prévu à l'origine tout autour du bâtiment) ;
  - Fournir un plan d'aménagement clair de la terrasse (hauteur des jardinières, emplacement du mobilier, ...) ;
  - Prévoir une toiture verte sur les nouvelles toitures plates ou une toiture blanche afin d'augmenter l'effet albédo ;
  - Indiquer les installations techniques sur les plans et quand celles-ci doivent être installées sur le nouveau toit plat, afin de les placer à la plus grande distance possible des voisins ;
  - Ne pas prévoir de stores pour les fenêtres ;
  - Indiquer la légende des matériaux utilisés sur les plans ;
  - Documenter le parking à vélos existant qui est agrandi/optimisé (dimensions, nombre de vélos, utilisation de cadres en U inversés pour fixer les vélos, photos,...) et l'indiquer sur les plans ;
  - Prendre des mesures qui contribuent à réduire le bruit des enfants sur la terrasse/l'aire de jeux en direction des voisins (par exemple, en utilisant des matériaux absorbants sur la terrasse,...) ;
  - Étudier la possibilité de réduire le nombre de colonnes sur la terrasse sans en modifier sensiblement la hauteur ;
- 

## 2ème OBJET

Dossier 18645 – Demande de Monsieur Pouppez de Kettenis de Hollaeken pour transformer une maison unifamiliale, Rue Albert Meunier 90

**Dossier 18645 - Aanvraag van de heer Pouppez de Kettenis van Hollaeken voor de verbouwing van een eengezinswoning, Albert Meunierstraat 90**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du **14/12/2023** au **28/12/2023**, 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)
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
  - application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur Pouppez de Kettenis de Hollaeken, le demandeur, Monsieur FOSSEPREZ, l'architecte.

**Avis favorable unanime 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 un immeuble mixte de 1914 en une maison unifamiliale et la rénover ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition reconstruction des annexes arrières ;
- le changement d'affectation du rez-de-chaussée de commerce en extension du logement ;
- l'ajout d'une circulation ( escalier) au 2<sup>ème</sup> étage vers les combles (création bureau);
- l'isolation par l'extérieur de la toiture principale et des annexes ;
- l'ajout d'un chien assis en toiture arrière ;
- la modification des baies et châssis en façade avant ainsi que du parement ;
- le remplacement de la porte de garage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/12/2023 au 28/12/2023 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur le réaménagement d'une maison de commerce de 1914 en une maison unifamiliale avec démolition reconstruction et changement d'affectation des extensions arrières initialement affectées au commerce (boucherie) ; que la maison est également étendue au niveau des combles ( création d'un bureau moyennant l'ajout d'un chien assis en toiture arrière) ;

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'isolant posé en façade arrière dépasse de 30 cm en profondeur aux étages les profils des deux constructions voisines et également en ce que l'extension telle que reconstruite dépasse en hauteur de 60cm sur une profondeur de 3m environ ;

Considérant que ces dépassement sont faibles et dès lors sans incidence préjudiciable pour les constructions voisines ; que l'extension reconstruite contiendra le salon et la salle à manger avec accès facilité (grande baie vitrée) à la terrasse et au jardin ;

Considérant que la profondeur du bâti est certes importante (16m environ) mais que la profondeur de la parcelle étant d'environ 45m, le maintien de celui-ci laisse subsister une belle profondeur de jardin ;

Considérant que le volume nouveau est sensiblement pareil ( profondeur ajoutée = environ 1 m) au volume existant de droit ( depuis 1930) mais présente des performance énergétiques plus élevée ainsi qu'une isolation extérieure ; que des baies vitrées et fenêtres de toit sont posées afin d'augmenter l'apport de lumière et dès lors l'habitabilité des pièces de vie ainsi que d'améliorer la connexion avec le jardin ;

Considérant que les matériaux utilisés pour la nouvelle annexe sont le zinc, les ardoises et la céramique, comme pour la façade avant ;

Considérant que la toiture plate de l'extension est recouverte d'une toiture verte extensive ( 26m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture principale de la maison dépasse les niveaux des deux toitures voisines de 21cm supplémentaires et ce, étant donné l'isolation de celle-ci par l'extérieur ;

Considérant que cette surélévation de toiture est marginale et dès lors sans impact pour les deux constructions mitoyennes ;

Considérant l'aménagement d'un bureau sous les combles avec ajout d'une nouvelle circulation d'accès et d'un chien assis en toiture arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art. 6) en ce que cette lucarne arrière dépasse de 13cm la hauteur réglementaire des 2m ; que le dépassement est également minime, non impactant et permet d'obtenir une hauteur sous plafond suffisante à ce niveau ;

Considérant par conséquent que ces interventions 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-hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que l'accès principal à la maison se fait par le garage ; que cependant celui-ci ne dispose pas d'une taille adaptée pour un véhicule à quatre roues ;

Considérant que cet espace pourrait être transformé en espace vélos avec couloir d'accès clairement identifié permettant d'atteindre le hall d'entrée de la maison ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel ( titre II, art.10) en ce que la chambre 2 (à l'avant) située au second étage accuse un déficit d'éclairage de 1m<sup>2</sup> ; qu'il s'agit d'une situation existante qui plus est pour une chambre et que dès lors que la dérogation est acceptable ;

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

Considérant que la façade avant est modifiée afin de correspondre à une affectation de logement au rez-de-chaussée ( proche de la typologie existante en 1914) ;

Considérant que la baie du rez-de-chaussée sera réduite, alignée sur la fenêtre de l'étage et présentera les mêmes divisions que celle-ci, avec imposte haute ; que les châssis sont tous remplacés par des châssis en aluminium de teinte anthracite ;

Considérant que le bandeau en béton sera conservé et peint de couleur anthracite ; que le parement en carrelage blanc sera remplacé par de la céramique émaillée de teinte anthracite ;

Considérant que la porte de garage sera remplacée par une nouvelle porte en bois de teinte naturelle brun clair avec imposte haute ; que cette porte constitue également la porte d'entrée de l'habitation étant donné la suppression de la porte d'entrée du commerce ;

Considérant que les divisions du petit châssis du soupirail ne sont pas présentes sur le plan de façade ;

Considérant qu'il convient d'envisager les solutions techniques pour la protection du bandeau en béton ;

Considérant que, moyennant quelques adaptations, les modifications entreprises à la façade peuvent s'intégrer harmonieusement au bâti environnant ;

Considérant la présence d'une citerne d'eau de pluie de 3500 litres sous la terrasse ;

Considérant la suppression des chemins en klinkers dans le jardin et leur remplacement par du gazon ;

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

**Avis favorable unanime aux conditions suivantes :**

- prévoir une teinte identique (claire) pour la porte d'accès à la maison, les châssis, le bandeau en béton, les boiseries et la céramique de façon à harmoniser complètement l'esthétique de la façade avant ;



- envisager la possibilité de poser des briquettes de plus grande taille ou un matériau qualitatif différent pour le parement du rez-de-chaussée ;
- prévoir un soubassement en pierre bleue plus élevé (tel que prévu au PU 997) ;
- préciser le matériau de tous les seuils de fenêtres en façade avant ( pierre bleue) ;
- prévoir un espace vélos plutôt qu'une voiture dans l'entrée cochère ainsi qu'un accès adapté pour la maison et modifier l'annexe 1 en conséquence ;
- dessiner les divisions du soupirail sur les plans ainsi qu'une grille ;

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

#### **Unanieme goedkeuring onder de volgende voorwaarden**

- een identieke (lichte) kleur voorzien voor de toegangsdeur tot het huis, de raamkozijnen, de betonnen boeiboorden, het houtwerk en het keramiek om de esthetiek van de voorgevel volledig te harmoniseren;
- Overweeg de mogelijkheid om grotere bakstenen of een ander kwaliteitsmateriaal te gebruiken voor de gevel op de begane grond;
- Voorzie een hogere basis van arduin (zoals voorzien in PU 997);
- Specificeer het materiaal van alle vensterbanken aan de voorgevel (arduin);
- Zorg voor een fietsruimte in plaats van een auto in de koetspoort en een geschikte toegang tot de woning en pas Bijlage 1 dienovereenkomstig aan;
- Teken de verdeling van de vensterputten op de plannen, evenals een raster;

Gezien het unanieme positieve advies, onder voorwaarden, van de overlegcommissie in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, worden de vrijstellingen van de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de diepte (Titel I, art. 4), de dakhoogte (Titel I, art. 6) en het verlichtingsoppervlak (Titel II, art.10) toegekend onder voorbehoud van naleving van de gestelde voorwaarden en de dienovereenkomstige aanpassing van de plannen.

---

### **3ème OBJET**

Dossier 18679 – Demande de Madame Van Vlasselaer pour isoler la façade arrière sis avenue Hugo Van der Goes 19

---

**Dossier 18679 - Aanvraag van mevrouw Van Vlasselaer voor het isoleren van de achtergevel van de Hugo Van der Goeslaan 19**

---

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

**DESCRIPTION :** isoler la façade arrière

**ENQUETE :** Du **14/12/2023** au **28/12/2023**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - dérogation aux art.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

**AUDITION :** Madame Van Vlasselaer, la demanderesse.

**Avis favorable unanime 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 d'isoler la façade arrière d'un immeuble à appartement ;  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/12/2023 au 28/12/2023 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'isolation dépasse le profil mitoyen le plus profond ;  
Considérant que ce dépassement n'est que de 14 cm + crépi ; qu'il est situé en façade arrière et donc non visible depuis l'espace public ;  
Considérant que la dérogation est minime et ne présente pas d'impact négatif sur le cadre urbain environnant ;  
Considérant que ces travaux améliorent les performances énergétiques du bâtiment, ainsi que ses conditions de confort et d'habitabilité ;  
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;  
Considérant que le projet montre également une terrasse à l'arrière du premier étage, absente des plans du dernier permis ;  
Considérant qu'il y avait eu un quiproquo lors du dernier permis et que cette terrasse a fait l'objet d'une acceptation le 30/05/2023 ; que les plans fournis sont dès lors acceptables ;

**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 positieve advies van de overlegcommissie, in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, worden de vrijstellingen van de vereisten van de regionale stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot diepte (Titel I, art. 4) en dakhoogte (Titel I, art. 6) toegekend en kan een bouwvergunning worden verleend.**

## **4ème OBJET**

Dossier 18692 – Demande de Madame Poreye pour mettre en conformité les châssis (division) et changer l'aspect de la façade avec remplacement de la porte d'entrée et changement de coloris des châssis, Rue de l'Application 51

---

**Dossier 18692 - Aanvraag van mevrouw Poreye om de ramen in overeenstemming te brengen (splitsing) en het uitzicht van de voorgevel te wijzigen door de voordeur te vervangen en de ramen een andere kleur te geven, Vlijtstraat 51**

---

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

**DESCRIPTION :** **mettre en conformité les châssis (divisions) et changer l'aspect de la façade avec remplacement de la porte d'entrée et changement de coloris des châssis**

**ENQUETE :** Néant

**MOTIFS :** application de l'art. 207 §1.al.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Madame Poreye, la demanderesse.

**Avis favorable unanime 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 subséquentement ;  
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité les châssis (divisions) et changer l'aspect de la façade avec remplacement de la porte d'entrée et changement de coloris des châssis ;  
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification des divisions et teinte des châssis ;
- le remplacement de la porte d'entrée avec modification de l'imposte et de la teinte ;

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 matériau de la porte d'entrée reste du bois (méranti) mais de couleur gris soie ; que l'imposte vitrée est agrandie par rapport à la situation de droit mais que le cintrage est respecté ;

Considérant que les châssis de fenêtres restent également en bois et seront repeints avec la couleur gris soie également ;

Considérant que les divisions desdits châssis ont été modifiées ( divisions en deux avec imposte haute plus petite) ; que ces nouvelles divisions s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien à l'exception de celle de la partie supérieure vitrée de la porte ;

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

Considérant que les modifications projetées s'intègrent harmonieusement au bâti environnant ;

**Avis favorable unanime**

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, le permis est octroyé.

**Unaniem positief advies**

**Gezien het unaniem positieve advies van het overlegcomité, dat is uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, is de vergunning verleend.**

## **5ème OBJET**

Dossier 18682 – Demande de Monsieur Heal pour changer les châssis et modifier la couleur,  
Rue de la Vignette 102

**Dossier 18682 - Aanvraag van de heer Heal om de ramen te veranderen en de kleur aan te passen, Kleine Wijngaardstraat 102**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation, zone verte

**DESCRIPTION :** **changer les châssis et modifier la couleur**

**ENQUETE :** Néant

**MOTIFS :** application de l'art. 207 §1.al.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur Heal, le demandeur.

### **Avis favorable unanime conditionnel pour les motifs suivants :**

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, zone verte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;  
Considérant qu'il s'agit de changer les châssis et d'en modifier la couleur ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de la couleur des châssis et porte d'entrée de PVC structuré blanc vers le PVC structuré noir ;

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

Considérant que la situation de droit du bien ( cfr. PU 17719) prévoit du PVC structuré blanc pour tous les châssis ainsi que pour la porte ;

Considérant que la modification de teinte ne s'intègre pas harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien ni à celles du bâti environnant ;

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

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

- maintenir la couleur blanche pour les châssis en façade avant ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, le permis est octroyé 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.

### **Unanieme goedkeuring onder de volgende voorwaarden:**

- Handhaven van de witte kleur voor de ramen aan de voorgevel;

**Gezien het unanieme, voorwaardelijk positieve advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, wordt de vergunning verleend onder de voorwaarde dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan en de plannen dienovereenkomstig worden aangepast.**

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

## **6ème OBJET**

Dossier 18672 – Demande de Monsieur et Madame DESCHAMPS - GARZON pour isoler par l'extérieur les façades avant et arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne sis Avenue François-Elie Van Elderen 50

---

**Dossier 18672 - Aanvraag van de heer en mevrouw DESCHAMPS - GARZON om de voor- en achtergevel van een halfvrijstaande eengezinswoning van buitenaf te isoleren gelegen aan de François-Elie Van Elderenlaan 50.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** isoler par l'extérieur les façade avant et arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne
- ENQUETE :** Du **14/12/2023** au **28/12/2023**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations à l'art.3 (implantation de la construction - façade avant) et à l'art.4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU
  - application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur DESCHAMPS, le demandeur, Monsieur THIROT, l'architecte.

### **Avis favorable unanime 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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler par l'extérieur les façades avant et arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/12/2023 au 28/12/2023 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur l'isolation par l'extérieur de la façade avant ;

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 crée un décrochage dans le front de bâtisse par rapport aux voisins mitoyens ;

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

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de 1921 et qu'elle a été transformée et agrandie en 2014 (permis d'urbanisme 15878 délivré en 2014) ;

Considérant que le projet prévoit un isolant d'une épaisseur de 13 cm couvert d'un crépi de ton gris clair pour les murs de façades, encadrements de baies et porte ainsi que du crépi de ton gris foncé anthracite pour le soubassement, sur une hauteur d'environ 60 cm ;

Considérant que les seuils de fenêtres sont en pierre bleue ;

Considérant que l'auvent en bois présent au-dessus de la porte d'entrée sera démonté et remplacé à l'identique ;

Considérant que le dépassement du front bâti dû à l'isolation de la façade est peu perceptible, grâce à la présence d'une zone de recul d'environ 8 m de profondeur et qu'il n'y a donc aucun empiètement sur l'espace public ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries ne sont pas modifiées ;

Considérant que le projet conserve les caractéristiques architecturales (maintien d'un soubassement, encadrements baies, etc.) du bien tout en améliorant ses qualités énergétiques ;

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 ;

Considérant que la demande porte également sur l'isolation par l'extérieur de la façade arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la façade arrière isolée par l'extérieur dépasse le mitoyen le plus profond (n°48) de l'épaisseur de l'isolant (13 cm) ;

Considérant dès lors que cette dérogation est minime (13 cm) et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre I, art. 4) est acceptable.

### **Gunstig advies**

**Gezien het unaniem positieve advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, worden de vrijstellingen van de voorschriften van de ruimtelijke ordeningsverordening met betrekking tot de diepte (Titel I, art. 4) en de locatie (Titel I, art. 3) verleend en kan de vergunning worden afgegeven.**

## **7<sup>ème</sup> OBJET**

Dossier 18595 – Demande de S.R.L. Baobab Properties pour changer l'affectation d'un commerce en logement au rez-de-chaussée d'un immeuble sis Rue du Bocq 2 - Avenue des Volontaires 51

**Dossier 18595 - Aanvraag van S.R.L. Baobab Properties tot wijziging van het gebruik van een winkel in woonruimte op de benedenverdieping van een gebouw gelegen in de Bocqstraat 2 – Vrijwilligerslaan 51**

---

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

**DESCRIPTION :** changer l'affectation d'un commerce en logement au rez-de-chaussée d'un immeuble

- ENQUETE :** Néant, uniquement pour avis
- MOTIFS :** application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur Pépin, l'architecte.

**Avis défavorable unanime 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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de changer l'affectation d'un commerce en logement au rez-de-chaussée d'un immeuble ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le changement de destination d'un commerce en logement au rez-de-chaussée
- La mise en conformité de la modification d'une porte d'entrée et du percement d'un mur porteur

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 bien présente la répartition suivante en situation de droit :

- Sous-sol : caves
- Rez-de-chaussée : un commerce et un logement
- 1<sup>er</sup> étage : 2 logements
- 2<sup>nd</sup> étage : 2 logements
- 3<sup>ème</sup> : 2 logements

Considérant que le projet tend à supprimer le dernier commerce du rez-de-chaussée et à aménager un logement à la place ;

Considérant que le logement prévu a une porte d'entrée à rue et qu'aucun cheminement ne permet d'y accéder depuis les communs de l'immeuble ;

Considérant que le plan projeté du sous-sol précise qu'une des caves est dévolue au nouveau logement ; que les occupants de ce dernier devront donc sortir dans la rue pour aller de leur logement à leur cave ;

Considérant que cela ne répond pas de façon optimale au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il apparaît également inopportun d'avoir, pour un des logements de l'immeuble, une porte d'entrée séparée et indépendante des communs ;

Considérant que la façade avant présente deux portes d'entrée (une pour le logement faisant l'objet de la présente demande et une pour les communs) ; que les portes d'origine en bois ont été remplacées par des portes en PVC en 2001, présentant un dessin moins élaboré que celles d'origine ;

Considérant que le projet présente en façade une modénature différente pour le rez-de-chaussée et pour les étages, exclus de la demande ;

Considérant que cela crée une dichotomie au sein de la façade, conduisant à un effet patchwork disgracieux ;

Considérant qu'il convient de retourner à la situation existante de droit, ou d'élargir l'objet de la demande à la mise en conformité de la façade entière (avec avertissement au syndic ou aux copropriétaires) ;

Considérant que l'absence de plans complet du rez-de-chaussée ne permet pas d'envisager un fonctionnement différent du logement ;

Considérant qu'en situation de fait, l'unité concernée par la demande est constituée de 4 locaux relativement carrés et d'une salle de bain rectangulaire de 3,5 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet prévoit d'agrandir les baies internes entre les trois locaux du centre, afin de créer un seul ensemble séjour / salle à manger / cuisine de 38m ; qu'une chambre de

13,4 m<sup>2</sup> est aménagée dans le coin du logement et que la salle de bain / toilette de 3,5 m<sup>2</sup> est maintenue ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce que la chambre principale n'atteint pas 14 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel en ce que la pièce de séjour principale et la chambre ne présentent pas de surface nette éclairante équivalente au 1/5<sup>ème</sup> de la surface au sol ;

Considérant que la salle de bain n'apparaît pas praticable, en ce que le passage libre permettant d'accéder au WC est fort étroit ; que cette pièce d'eau est aussi éloignée de la chambre ;

Considérant qu'au vu du caractère peu qualitatif du logement et de son aménagement, ainsi que du manque d'information lié aux communs et à la façade avant, l'administration ne peut se prononcer favorablement sur le projet ;

### **Avis défavorable.**

Vu l'avis unanime défavorable unanime de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie (art. 3) et d'éclairage naturel (art. 10) ne sont pas octroyées et le permis doit être refusé.

### **Ongunstig advies.**

**Gezien het unanieme afwijzende advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, worden de vrijstellingen van de eisen van titel II van de ruimtelijke ordeningsverordening met betrekking tot oppervlakte (art. 3) en natuurlijke verlichting (art. 10) niet verleend en moet de vergunning worden geweigerd.**

## **8ème OBJET**

Dossier 18680 – Demande de Monsieur et Madame DE NEUVILLE - DEMOLDER pour isoler l'enveloppe d'une maison unifamiliale trois façades sis Rue Léon Vande Woesteyne 23

---

**Dossier 18680 - Aanvraag van de heer en mevrouw DE NEUVILLE – DEMOLDER voor het isoleren van de ruwbouw van een eengezinswoning met drie gevels, Léon Vande Woesteynstraat 23**

---

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>ZONE :</b>        | Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle   |
| <b>DESCRIPTION :</b> | <b>isoler l'enveloppe d'une maison unifamiliale trois façades</b>  |
| <b>ENQUETE :</b>     | Du <b>14/12/2023</b> au <b>28/12/2023</b> , une réclamation ( n°21) nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement : |



- l'empiètement de l'isolant au-delà de la mitoyenneté arrière sans accord du n°21 ;
- la non représentation sur les plans de la descente d'eaux pluviales en façade arrière du n°23 :

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

**AUDITION :**

Monsieur et Madame DE NEUVILLE - DEMOLDER,  
les demandeurs, Madame PIACENTINI,  
l'architecte.

**Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :**

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

Considérant qu'il s'agit d'isoler l'enveloppe d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation des 3 façades, de la toiture ( et lucarnes) ainsi que des annexes arrières ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/12/2023 au 28/12/2023 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- l'empiètement de l'isolant au-delà de la mitoyenneté arrière sans accord du n°21 ;
- la non représentation sur les plans de la descente d'eaux pluviales en façade arrière du n°23 :

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 pose de l'isolant en façade avant empiète de 14 cm par rapport à l'alignement actuel ; que la maison dispose d'une zone de recul de plus de 5m de profondeur qui permet cet empiètement ;

Considérant cependant que la maison possède des façades en briques rouges avec un soubassement en pierres bleues ;

Considérant que les façades seront recouvertes de panneaux en fibre-ciment de teinte blanc cassé avec calepinage horizontal et maximisation de la taille des panneaux ; que ces panneaux seront posés jusqu'à la sous-face de la corniche ;

Considérant qu'un soubassement sera recréé sur une hauteur de 60 cm dans le même matériau avec une teinte brun-taupe ;

Considérant que ce matériau peut en effet être utilisé pour des parties de façades sur des maisons unifamiliales mitoyennes ou 3 façades mais pas sur l'entièreté comme cela peut être le cas pour des immeubles ( ou des biens isolés) ; que de plus, la maison concernée fait partie d'un ensemble de trois maisons aux caractéristiques architecturales relativement similaires et que ce matériau utilisé uniformément tranche de façon trop radicale avec la typologie du bâti environnant ;

Considérant que les châssis sont maintenus en bois naturel de teinte foncée et les seuils de fenêtres en aluminium de teinte similaire ; que les garde-corps existants seront reposés à hauteur réglementaire ;

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 une adaptation du matériau de revêtement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'isolant posé en façade arrière dépasse de 14cm supplémentaires le voisin mitoyen le plus profond ; que ce dépassement est minime et dès lors acceptable ;

Considérant cependant que cet isolant arrière empiète latéralement sur la propriété voisine du n°21 alors que celle-ci s'y oppose ;

Considérant par conséquent que cette intervention en façade arrière ne serait pas en soi de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage mais que celle-ci devra être adaptée ;

Considérant que la descente d'eaux arrière est intégrée dans le matériau isolant mais doit être mentionnée sur les plans ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable, moyennant suppression du débordement de l'isolant à l'arrière sur la propriété voisine du n°21 ;

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 toiture principale sera isolée par la méthode du sarking et dépassera dès lors le profil de la toiture du voisin de 15 cm environ ; que les lucarnes seront également isolées ;

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

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

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

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

- prévoir un autre matériau de parement (crépi ou enduit sur isolant ou briquettes) en façade avant et latérale aux étages et prévoir une finition au rez-de-chaussée (façade avant et latérale jusqu'à la porte d'entrée) dans une teinte plus soutenue, surmontée d'une casquette ;
- supprimer la partie d'isolant arrière empiétant sur la propriété voisine du n°21 ;
- mentionner la descente d'eau arrière sur les plans ;

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

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

**Goedkeuring onder de volgende voorwaarden:**

- het aanbrengen van een alternatief bekledingsmateriaal (pleisterwerk of pleister over isolatie of metselwerk) op de voor- en zijgevels op de bovenste verdiepingen en het aanbrengen van een afwerking op de begane grond (voor- en zijgevels tot aan de voordeur) in een sterkere tint, bekroond met een kap;
- het gedeelte van de isolatie aan de achterzijde dat op de naburige woning op nr. 21 uitkomt, te verwijderen;
- de achterste regenpijp vermelden op de plannen;

Gezien het unanieme positieve advies, onder voorwaarden, uitgebracht door de overlegcommissie in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, worden de vrijstellingen van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen met betrekking tot de situering (Titel I, art. 3), diepte (Titel I, art. 4) en dak - hoogte (Titel I, art. 6) toegekend op voorwaarde dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan en de plannen dienovereenkomstig worden aangepast.

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

## 9ème OBJET

Dossier 18536 – Demande de Madame Smars pour remplacer des châssis sis Avenue des Meuniers 15

**Dossier 18536 – Aanvraag van mevrouw Smars voor het vervangen van ramen gelegen in Albert Meunierstraat 15**

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

**DESCRIPTION :** remplacer des châssis

**ENQUETE :** /

**MOTIFS :** application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

### **Avis favorable conditionnel unanime 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 remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC sur les façades avant et arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur le remplacement des châssis et de la porte d'entrée ;

Considérant que cette présente demande est introduite à l'initiative du demandeur (en vertu de l'article 126/1 du CoBAT) suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 31 août 2023 ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de type R+1+les combles construite dans les années 1930 ;

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 projet initial (indice I) prévoyait de remplacer les châssis et la porte d'entrée existants (de fait) en bois de ton brun par de nouvelles menuiseries en PVC de teinte crème ;

Considérant que le projet modifié (indice II) prévoit des châssis et une porte d'entrée en PVC structuré de ton crème sans rejet d'eau et sans aérateurs visibles ;

Considérant que la division des châssis a également été modifiée depuis la situation de droit du bien (dossier d'archive 3002) ; que la division des châssis s'intègre bien aux qualités architecturales du bien ;

Considérant, cependant, que le dessin de la porte d'entrée projetée ne s'intègre pas aux caractéristiques architecturales de la maison datant des années 1930, qu'elle est en effet de style architectural trop moderne ;

Considérant que la porte d'entrée existante de fait s'intègre mieux aux caractéristiques du bien en s'inspirant des caractéristiques d'origine du bien ;

Considérant qu'il convient de prévoir une porte d'entrée en bois panneautée avec imposte vitrée (s'inspirant des caractéristiques d'origine du bien) ;

Considérant également que la taille des impostes vitrées des châssis projetés du 1<sup>er</sup> étage est plus petite que les impostes d'origine ; qu'il convient d'agrandir les impostes vitrées des châssis du 1<sup>er</sup> étage, tel qu'en situation de droit du bien (imposte plus importante) ;

Considérant, en outre, que la couleur des menuiseries projetées (ton crème) ne s'intègre pas avec les couleurs existantes en façade (bandeaux blancs, brique rouge) ; qu'il convient de prévoir des menuiseries de ton blanc en harmonie avec la couleur des bandeaux existants ;

Considérant enfin que le plan projeté ne mentionne pas si le châssis présent à côté de la porte d'entrée sera modifié ; qu'il convient de compléter la légende des plans en harmonisant le matériau et la couleur de ce châssis avec l'ensemble des menuiseries (en bois de ton blanc).

#### **Avis favorable à condition de :**

- Prévoir une porte d'entrée en bois panneautée avec imposte vitrée (s'inspirant des caractéristiques d'origine du bien ou de la porte existante)
- Augmenter la hauteur des impostes vitrées des châssis du 1<sup>er</sup> étage, tel qu'en situation de droit du bien (imposte plus importante), pour les aligner au bas du bandeau blanc en façade
- Prévoir des menuiseries de ton blanc en harmonie avec la couleur des bandeaux existants
- Harmoniser le matériau et la couleur du châssis présent à côté de la porte d'entrée avec l'ensemble des menuiseries (en bois de ton blanc).

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

#### **Goedkeuring onder voorbehoud van :**

- Een houten paneeldeur met glazen bovendorpel (gebaseerd op de originele kenmerken van het pand of de bestaande deur).
- Verhoog de hoogte van de glazen bovendorpels van de ramen op de 1e verdieping, gezien vanaf de rechterkant van het pand (grotere bovendorpel), om ze op één lijn te brengen met de onderkant van de witte band op de gevel.
- Gebruik wit schrijnwerk dat overeenkomt met de kleur van de bestaande latten
- Het materiaal en de kleur van het raam naast de voordeur afstemmen op al het schrijnwerk (wit hout).

**Gezien het unanieme, voorwaardelijk gunstige advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, zullen gewijzigde plannen ter goedkeuring worden voorgelegd aan het schepencollege voordat de vergunning wordt afgegeven.**

-----