



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

08/02/2024

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^{er} OBJET

Dossier 18657 – Demande de Monsieur Willegems pour mettre en conformité la réalisation d'une extension et le changement d'affectation du rez-de-chaussée et du 3^{ème} étage sis Avenue Jean Van Horenbeeck 30

Dossier 18657 - Aanvraag van de heer Willegems om het bouwen van een aanbouw en het veranderen van het gebruik van de gelijkvloerse en 3de verdieping te conformeren in de Jean Van Horenbeecklaan 30

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité la réalisation d'une extension et le changement d'affectation du rez-de-chaussée et du 3^{ème} étage**
- ENQUETE :** Du **12/01/2024** au **26/01/2024**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne le changement d'affectation du magasin en une crèche qui occasionne des nuisances sonores pour le voisinage.
- 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)
 - dérogations à l'art.4 (profondeur de la construction), à l'art.6 (toiture - hauteur), à l'art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
 - dérogation à l'article 3 (zone de recul) et à l'article 4 (Clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- AUDITION :** Monsieur Willegems, le demandeur.

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 de mettre en conformité la réalisation d'une extension et le changement d'affectation du rez-de-chaussée et du 3ème étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/01/2024 au 26/01/2024 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le changement d'affectation du magasin en une crèche qui occasionne des nuisances sonores pour le voisinage ;

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

- De la réalisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du changement d'affectation de ce rez-de-chaussée,
- Du réaménagement de la zone de recul,
- Du 3^{ème} étage,
- De la modification des menuiseries en façade avant ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble mitoyen de 1978 ;

Considérant que la situation de droit du bien est celle du permis d'urbanisme délivré en 1978 pour construire un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial (dossier d'archive n°11121) ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la réalisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et sur le changement d'affectation de ce rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une extension a été réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée sans l'obtention préalable d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension dépasse le mitoyen le plus profond (n°32) ;

Considérant qu'elle dépasse plus précisément d'environ 1,75 m le mitoyen le plus profond n°32 ;

Considérant que cette extension est déjà présente sur les vues aériennes de 1987 ;

Considérant qu'elle présente une profondeur de 3,60 m ainsi qu'une largeur de 3,40 et qu'elle se développe sur la côté droit de la parcelle ; qu'elle présente une hauteur d'environ 3 m avec toiture plate ;

Considérant qu'elle est implantée en retrait de 3,18 m par rapport au mitoyen n°28 ;

Considérant que cette extension est moins haute que le profil mitoyen construit le plus haut n°32 ;

Considérant qu'une zone confortable de cours et jardins est maintenue ;

Considérant que cette extension n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur le changement d'affectation du rez-de-chaussée ;

Considérant que la situation de droit du bien prévoit au rez-de-chaussée du commerce avec un logement accessoire ;

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

Considérant que la destination du commerce avec logement accessoire est intégralement supprimée au profit de la crèche ; que cela est conforme à la prescription 0.12 4° du PRAS vu l'établissement d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public en remplacement du logement ; que cela est également conforme à la prescription 1.2. du PRAS (zone d'habitation à prédominance résidentielle) en ce que l'équipement d'intérêt collectif ne dépasse pas 250 m² ;

Considérant que la crèche se développe sur tout le rez-de-chaussée (ainsi que le jardin) et occupe une superficie plancher de 85 m² ; qu'elle est séparée des espaces communs de l'immeuble ;

Considérant qu'au vu de la superficie plancher occupée par la crèche (85 m²), le changement d'affectation de la crèche n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du réaménagement de la zone de recul ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) et de clôtures et avant-corps (art.4) en ce que la zone de recul a été entièrement imperméabilisée ;

Considérant que la zone de recul a été imperméabilisée au moment de l'ancien commerce (magasin de plantes) ;

Considérant que l'absence de garage ; que les zones de recul permettent un embellissement de l'espace public ;

Considérant qu'il conviendrait d'aménager la zone de recul (devant la vitrine de la crèche) en un jardinet clôturé à l'espace public conformément aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matières de zones de recul (art. 3) et de clôtures et avant-corps (art.4) ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matières de zones de recul (art. 3) et de clôtures et avant-corps (art.4) ne sont pas acceptables ;

Considérant, enfin, que la demande porte sur la mise en conformité du 3^{ème} étage ;

Considérant qu'il est à noter que le 1^{er} et 2^{ème} étage sont occupés par deux logements conformes à la situation de droit du bien et ne sont pas concernés par la présente demande ;

Considérant que le permis de 1978 prévoyait pour le 3^{ème} étage l'aménagement d'un 3^{ème} logement sous les combles avec la construction d'une lucarne en toiture arrière ;

Considérant que ces travaux n'ont jamais été réalisés ;

Considérant que les combles sont aujourd'hui aménagés en un grenier accessible par une trappe dans le plafond du palier du 2^{ème} étage ;

Considérant que ces modifications ne sont pas contraires au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la modification des menuiseries en façade avant ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée sont en aluminium et que ceux des étages sont en PVC de ton blanc ;

Considérant que les deux portes d'entrée (de la crèche et des logements) sont également en aluminium ;

Considérant également la présence d'un store en façade avant ; que l'ancienne enseigne figure toujours sur plans ; que les demandes d'enseignes doivent faire l'objet d'une demande de permis séparée ;

Considérant qu'il convient dès lors de supprimer l'enseigne « passiflore » des plans en façade avant ;

Vu l'avis du SIAMU du 31/01/2024 portant les références T.2023.0472/3 et figurant dans le dossier.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Aménager la zone de recul (devant la vitrine de la crèche) en un jardinet clôturé à l'espace public conformément aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matières de zones de recul (art. 3) et de clôtures et avant-corps (art.4)
- Supprimer l'enseigne « passiflore » en façade avant

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 recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matières de zones de recul (art. 3) et de clôtures et avant-corps (art.4) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

Goedkeuring onder de volgende voorwaarden:

- De braakzone (voor de etalage van het kinderdagverblijf) omvormen tot een tuin omheind van de openbare ruimte conform de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften inzake de inrichting van braakzones (titel I, art. 11) en de bepalingen van de plaatselijke bouwverordening inzake braakzones (art. 3) en omheiningen en voorpleinen (art. 4).
- Het bord "passiflore" aan de voorgevel verwijderen

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 verordeningen met betrekking tot de diepte (titel I, art. 4), dak - hoogte (titel I, art. 6), ontwikkeling van setback zones (titel I, art. 11) en de bepalingen van de lokale bouwverordeningen met betrekking tot de setback zones (art. 3) en hekken en voorpleinen (art.4) worden toegekend op voorwaarde dat de voorwaarden worden nageleefd en de plannen dienovereenkomstig worden aangepast.

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

2ème OBJET

Dossier 18652 – Demande de Monsieur Moortgat pour transformer un immeuble de 3 logements et mettre en conformité le 4ème logement sis Rue Maurice Charlent 33

Dossier 18652 - Aanvraag van de heer Moortgat voor de verbouwing van een gebouw met 3 woningen en het op niveau brengen van de 4de woning in Maurice Charlentstraat 33

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation
Le bien se situe dans le périmètre du PPAS n°1A (11/04/1969)

DESCRIPTION : transformer un immeuble de 3 logements et mettre en conformité le 4ème logement

ENQUETE :

Du 16/01/2024 au 30/01/2024, 3 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- Le gabarit disproportionné du projet par rapport aux habitations voisines. Le gabarit existant du n°33 étant déjà le plus haut de la rue, la création d'une lucarne en toiture avant et d'une extension en toiture arrière augmentera le gabarit existant. En outre, l'extension arrière sera également visible depuis l'espace public étant donné la différence de gabarit par rapport au n°31 (différence de presque 6 m de hauteur avec le n°31 et de 1,46 m avec le n°29).
- La rehausse arrière de l'immeuble créera une perte d'ensoleillement pour les biens voisins.
- La rehausse du mur mitoyen, sur une hauteur de 1,98 m, avec le n°31 pour permettre la création de la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage aura un impact négatif sur l'ensoleillement du n°31 qui a déjà souffert d'une diminution d'ensoleillement suite aux travaux réalisés dans le cadre du permis délivré en 2006.
- La terrasse au 3^{ème} étage créera un effet mirador de par sa hauteur (située à une hauteur de 10,40 m par rapport aux jardins voisins) et de par sa profondeur et portera atteinte à l'intérieur d'îlot.
- Le projet est trop dense et crée une monotonie de type de logements (4 logements d'une chambre).
- Le projet crée une minéralisation des surfaces perméables de par la réalisation d'une nouvelle terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée.
- Erreur dans les documents de la demande : le jardin du n°31 se situe 30 cm plus bas que le jardin du n°33.
- La perte du caractère et de l'identité de la rue de par la disparition du jardinet en zone de recul.
- La plantation de taxus en zone de recul représente un danger car il s'agit d'une espèce toxique et vu la proximité d'une crèche et d'une école maternelle.
- Les travaux en sous-sol risquent de créer des problèmes de stabilité aux habitations voisines.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations à l'art.4 (profondeur de la construction), à l'art.6 (toiture - hauteur), à l'art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- dérogations à l'article 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet), à l'article 4 (Zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- dérogation au plan particulier d'affectation du sol n° 1A (en matière de gabarit et de zone de recul)

AUDITION : Monsieur MOORTGAT, le demandeur, Monsieur MAISIN, l'architecte, et Messieurs NIELSEN, Madame RAISON, les réclamants.

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 subséquemment et se situé

également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°1A arrêté par arrêté royal du 11/04/1969 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble de 3 logements et mettre en conformité le 4^{ème} logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Différentes transformations structurelles intérieures pour les différents appartements
- La création de terrasses extérieures
- La mise en conformité de l'aménagement d'un 4^{ème} logement dans les combles
- La création d'une rehausse arrière pour le 4^{ème} logement
- La création d'une lucarne en toiture avant
- Le réaménagement de la zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/01/2024 au 30/01/2024 et que 3 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- Le gabarit disproportionné du projet par rapport aux habitations voisines. Le gabarit existant du n°33 étant déjà le plus haut de la rue, la création d'une lucarne en toiture avant et d'une extension en toiture arrière augmentera le gabarit existant. En outre, l'extension arrière sera également visible depuis l'espace public étant donné la différence de gabarit par rapport au n°31 (différence de presque 6 m de hauteur avec le n°31 et de 1,46 m avec le n°29).
- La rehausse arrière de l'immeuble créera une perte d'ensoleillement pour les biens voisins.
- La rehausse du mur mitoyen, sur une hauteur de 1,98 m, avec le n°31 pour permettre la création de la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage aura un impact négatif sur l'ensoleillement du n°31 qui a déjà souffert d'une diminution d'ensoleillement suite aux travaux réalisés dans le cadre du permis délivré en 2006.
- La terrasse au 3^{ème} étage créera un effet mirador de par sa hauteur (située à une hauteur de 10,40 m par rapport aux jardins voisins) et de par sa profondeur et portera atteinte à l'intérieur d'îlot.
- Le projet est trop dense et crée une monotonie de type de logements (4 logements d'une chambre).
- Le projet crée une minéralisation des surfaces perméables de par la réalisation d'une nouvelle terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée.
- Erreur dans les documents de la demande : le jardin du n°31 se situe 30 cm plus bas que le jardin du n°33.
- La perte du caractère et de l'identité de la rue de par la disparition du jardinet en zone de recul.
- La plantation de taxus en zone de recul représente un danger car il s'agit d'une espèce toxique et vu la proximité d'une crèche et d'une école maternelle.
- Les travaux en sous-sol risquent de créer des problèmes de stabilité aux habitations voisines.

Considérant qu'à la construction du bien, il s'agissait d'un immeuble mitoyen de deux logements construit en 1933 ; que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en 2006 pour la réalisation de 3 logements et d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en situation de fait, un 4^{ème} logement (studio) de type duplex a été aménagé dans les combles ;

Considérant que l'immeuble est de type R+3+combles ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de l'immeuble de la manière suivante :

- Sous-sol : 4 caves
- Sous-sol /RDC : un appartement une chambre de type duplex

- 1^{er} étage : un appartement une chambre
- 2^{ème} étage : un appartement une chambre
- 3^{ème} étage/Combles : un appartement une/deux chambre(s) de type duplex

Considérant que le projet prévoit différentes interventions intérieures structurelles ;

Considérant qu'il prévoit plus précisément d'agrandir les caves en sous-sol de manière à créer quatre caves privatives et une cave commune ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager le duplex une chambre (sous-sol/RDC) ; que l'escalier ente la cuisine au rez-de-chaussée et la salle de bain au sous-sol est supprimé ;

Considérant que la chambre arrière est supprimée au profit du nouveau salon ; qu'un nouveau bureau est aménagé en sous-sol avec la création d'un nouvel escalier menant au salon ;

Considérant que la toiture en pente de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée est supprimée au profit d'une extension à toiture plate ; que cette extension arrière présente une hauteur d'environ 3 m et une profondeur d'environ 4 m ; qu'elle dépasse d'environ 90 cm le profil mitoyen construit le plus bas n°31 ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse de 3 m de profondeur est créée à l'arrière du rez-de-chaussée ; que les plans ne précisent pas le matériau de la terrasse ;

Considérant toutefois qu'une superficie perméable de 50% est maintenue en zone de cours et jardins ;

Considérant qu'au niveau du 1^{er} étage, une nouvelle terrasse de 7,50 m² est créée à l'arrière de l'appartement une chambre ; que la terrasse présente une profondeur d'environ 2,60 m et que la superficie restante de la terrasse est végétalisée ; que l'accès à la nouvelle terrasse se réalisera par la démolition de l'allège existante au niveau de la baie arrière du salon ;

Considérant que pour que la terrasse soit conforme au code civil en matière de vues, le mur mitoyen de droite sera rehaussé sur une hauteur de 1,90 m ;

Considérant que cette terrasse avec la rehausse du mur mitoyen dépasse d'environ 2,75 m le mitoyen n°31 ;

Considérant qu'une telle rehausse du mur mitoyen pour permettre la construction d'une terrasse extérieure diminuera l'ensoleillement et la luminosité pour l'extension présente à l'arrière du rez-de-chaussée du n°31 ;

Considérant que la configuration intérieure de l'appartement du 1^{er} étage reste inchangée ;

Considérant que l'aménagement intérieur de l'appartement du 2^{ème} étage reste également inchangé ; qu'un simple balcon de 3 m² est créé en façade arrière avec l'ouverture d'une porte-fenêtre de la cuisine vers ce balcon ; que ce balcon n'entraîne aucune rehausse du mitoyen ;

Considérant toutefois que ce balcon projeté n'apparaît que sur les plans de synthèse et non sur les grands plans fournis ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'aménagement d'un 4^{ème} logement dans les combles et sur la création d'une rehausse arrière pour le réaménagement de ce 4^{ème} logement ;

Considérant qu'un studio de type duplex a été créé au niveau du +3 et des combles sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit de revoir l'aménagement de ce duplex existant de fait par la création d'une extension arrière et par la réalisation d'une lucarne en toiture avant ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'un nouvel escalier intérieur ; qu'il prévoit également en mezzanine un espace bureau/chambre ; qu'il convient de choisir soit un bureau, soit une chambre ;

Considérant qu'une nouvelle lucarne arrière sur deux niveaux est prévue ; que cette lucarne sur deux niveaux s'apparente plus à la rehausse de la façade arrière sur deux niveaux plutôt qu'à une réelle lucarne ; qu'il ne s'agit, en effet pas, d'un élément en toiture ;

Considérant que cette rehausse est réalisée sur une hauteur de presque 5 m et sur une profondeur d'environ 6 m ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension arrière dépasse de 1,46 m en profondeur le profil construit du mitoyen le plus haut (n°29) ;

Considérant que cette extension présente un recul de 3,18 m par rapport au mitoyen le plus bas n°31 ;

Considérant que le bien existant de type R+3+toiture en pentes est déjà le plus haut de la rue ; que les gabarits voisins sont de type R+1+toiture ;

Considérant que le gabarit plus élevé du mitoyen n°29 est un immeuble d'angle ;

Considérant que cette rehausse de façade arrière vient accentuer le gabarit élevé du bâtiment ;

Considérant que la rehausse sera revêtue d'un revêtement en zinc anthracite ;

Considérant, en outre, que le projet prévoit la création d'une terrasse de 11,75 m² sur la toiture plate de l'extension arrière du 2^{ème} étage ; que la terrasse présente un recul de 1,90 m par rapport au voisin de droite n°31 ; que malgré que cette terrasse soit conforme au code civil en matière de vues, qu'elle représente un espace extérieur situé à plus de 10 m de hauteur par rapport aux jardins voisins et destiné au séjour en intérieur d'îlot ; que ce type d'aménagement extérieur risque de créer des nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'une lucarne en toiture avant est également prévue ;

Considérant que la lucarne présente une hauteur de 1,86 m et une largeur de 2,84 m ;

Considérant qu'elle est implantée proche du faite de la toiture ; qu'il s'agit d'une toiture de type à la mansart ; qu'un tel aménagement ne s'intègre pas dans les qualités architecturales du bien ;

Considérant que le projet prévoit, en outre, l'isolation par l'extérieur de la toiture et de la façade arrière ;

Considérant que le projet déroge également au plan particulier d'affectation du sol n° 1A en matière de gabarit ; qu'en effet, le PPAS prévoit une hauteur maximale de 9,25 m (hauteur prise entre corniche et trottoir) ; que ce niveau de corniche n'est pas modifié mais atteint déjà aujourd'hui une hauteur d'environ 12 m ; que les rehausses en toiture (arrière et lucarne à l'avant) vient accentuer ce dépassement existant ;

Considérant que ces aménagements extérieurs sont réalisés en vue de permettre la mise en conformité d'un logement supplémentaire ; que la situation initiale du bien est un immeuble de deux logements ; qu'un troisième logement a déjà été autorisé ; qu'il s'agit d'un aménagement conséquent pour la création d'un logement supplémentaire ;

Considérant que les maisons avoisinantes sont pour la plupart des maisons unifamiliales ou des immeubles de deux logements ;

Considérant que la création d'un 4^{ème} logement dans l'immeuble est excessif ;

Considérant que les locaux communs au sous-sol restent restreints et limités pour quatre logements ;

Considérant par conséquent que ces dérogations sont de nature à porter préjudice aux qualités résidentielle du voisinage ;

Considérant que la réalisation d'un grand logement de type duplex avec le logement 2^{ème} étage serait plus envisageable ;

Considérant que le projet tel que présenté est excessif par rapport au caractère de la rue ;

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) et à la prescription du plan particulier d'affectation du sol n° 1A en matière de gabarit ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet prévoit également le réaménagement de la zone de recul ;

Considérant que le projet déroge également à la prescription du plan particulier d'affectation du sol n° 1A en matière de zone de recul la zone de recul est imperméabilisée et prévoit l'accueil d'un local vélos ; que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (art.11 du titre I du RRU) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et de clôtures et avant-corps (art. 3 et 4) ;

Considérant les zones de recul participent à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant, en outre, que le PPAS interdit d'y établir toute construction ;

Considérant qu'il conviendrait de retrouver un jardinet clôturé à l'espace public conforme au PPAS n°1A et aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (art.11 du titre I du RRU) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et de clôtures et avant-corps (art. 3 et 4) ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (art.11 du titre I du RRU) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et de clôtures et avant-corps (art. 3 et 4) et au PPAS n°1A en matière de zone de recul ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'une nouvelle citerne de 10.000 litres ;

Considérant que les châssis en PVC de ton blanc en façade avant sont conservés ;

Vu l'avis du SIAMU du 19/01/2024 portant les références CP.2024.0031/1 et figurant dans le dossier ;

Considérant qu'au vu du projet proposé et à son manque d'intégration au bâti circonvoisin, la commission de concertation ne peut qu'émettre un avis défavorable sur la demande telle que proposée ;

Considérant que les conditions à imposer affecteraient l'objet de la demande ; qu'elles ne seraient donc pas accessoires ;

Considérant dès lors qu'elles dépasseraient le cadre de l'art.191 du CoBAT.

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

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), à la prescription du plan particulier d'affectation du sol n° 1A en matière de gabarit, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (art.11 du titre I) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et de clôtures et avant-corps (art. 3 et 4) et au PPAS n°1A en matière de zone de recul sont refusées.

Ongunstig advies over de ingediende aanvraag.

Gezien het unanieme positieve advies, onder voorwaarden, van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, de afwijkingen van de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen met betrekking tot de diepte (titel I, art. 4), dak - hoogte (titel I, art. 6), van de bepaling van het bijzonder bodembestemmingsplan nr. 1A met betrekking tot het laadprofiel, de afwijkingen van de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen met betrekking tot de inrichting van de tegenzone (art. 11 van titel I) en van de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordeningen met betrekking tot de tegenzone en omheiningen en voorpleinen (art. 3 en 4) en van de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordeningen met betrekking tot de inrichting van de tegenzone en omheiningen en voorpleinen (art. 4) van titel I) en van de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot de achtererfzone en de omheiningen en voorpleinen (art. 3 en 4) en van de PPAS nr. 1A met betrekking tot de achtererfzone worden geweigerd.

3ème OBJET

Dossier 18695 – Demande de Mesdames DIOR pour régulariser l'état de fait d'une maison sis Rue de la Vignette 18

Dossier 18695 - Aanvraag van Mesdames DIOR tot regularisatie van de feitelijke toestand van een huis gelegen in Kleine Wijngaardstraat 18

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
- DESCRIPTION :** régulariser l'état de fait d'une maison
- ENQUETE :** /
- MOTIFS :**
- application de l'art. 207 §1.al.4 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 DIOR, la demanderesses, Madame DE KEERSMAEKER, l'architecte.

Avis favorable conditionnel pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'état de fait d'une maison de 1910 ;

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

- de la fermeture du rez arrière de la maison ;
- de la construction d'une extension latérale arrière (droite) sur deux niveaux ;
- de la modification de la toiture avant en toiture à la Mansart ;
- de la création d'une lucarne avant ;

- de la modification du rez de la façade avant (entrée cochère en situation de droit) ;
- de l'aménagement d'une chambre et d'un bureau au second niveau, sous toiture ;

Considérant que les modifications entreprises datent d'avant les années 2000 et plus que probablement au minimum des années 70 (1977 selon les orthoplans) ;

Considérant que la maison (2 chambres initialement) n'a pas été réalisée conformément aux plans d'origine ; que le rez-de-chaussée arrière (passage cocher) a été fermé avec l'adjonction d'une annexe latérale arrière sur deux niveaux ; que ce volume supplémentaire est conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les caves ont également été étendues sous l'entièreté du rez avant (sous le salon/ salle à manger) ; que cette profondeur de construction en sous-sol est également conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la maison dispose ainsi actuellement d'espaces de vie plus confortables au rez-de-chaussée ; que le premier niveau a été partiellement étendu afin de créer une salle de bain et qu'une chambre supplémentaire et un bureau ont été aménagés dans les combles modifiés ;

Considérant qu'au total, la maison semble avoir été agrandie d'environ 45m² minimum par rapport à sa situation de droit ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les espaces de vie du rez avant (salon et salle à manger) ne disposent pas de la surface éclairante suffisante (1,56m² au lieu de 5,23m² minimum) ;

Considérant que la dérogation est relativement importante mais découle partiellement d'une situation de droit et partiellement d'une situation de fait très ancienne ; que la dérogation est acceptable étant donné également la taille des baies intérieures qui laissent malgré tout largement passer la lumière ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les deux chambres au premier étage ne disposent pas de la superficie éclairante suffisante (2,96m² au lieu de 3,93m² pour la chambre 1 et 1,52m² au lieu de 2,15m² pour la chambre 2) ; que ces dérogations sont faibles, découlent d'une situation de droit, qui plus est pour des chambres et sont dès lors acceptables ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond dans la cuisine n'est que de 2,35m au lieu de 2,50m ; que cette situation est acceptable étant donné l'ancienneté de la situation de fait pour ladite extension ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond dans le petit bureau sous toiture n'atteint que 2,10m au lieu de 2,20 (ou 2,30m) ; qu'il s'agit d'un petit bureau sous combles, adjacent à une chambre de belle dimension ; que la dérogation est faible et donc acceptable en l'espèce ;

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

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

Considérant que la modification de la toiture vers un toit à la Mansart avec une lucarne centrale s'intègre discrètement dans le bâti environnant ; que la rehausse de toiture ainsi que la lucarne sont conformes au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la porte d'entrée est en bois de couleur blanche mais que les châssis en façade avant sont en PVC (lisse) de teinte blanche également ; que le retour à un matériau

plus qualitatif devrait être envisagé pour les menuiseries de cette façade de 1910 sise en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

Considérant que, moyennant ces adaptations, les modifications entreprises en façade avant s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ainsi qu'au bâti environnant ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des châssis en bois ou PVC structuré en façade avant, sans rejet d'eau ni rejet d'air visible et respecter le cintrage des châssis au 1^{er} étage ;
- prévoir une corniche en bois ;
- enlever les caissons à volet ;
- préciser le revêtement de la toiture plate des 1^{er} et second niveaux et prévoir une teinte claire pour ceux-ci ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de surface éclairante (art.10 du Titre II) et de hauteur sous plafond (art.4 du Titre II) sont acceptées moyennant le respect des conditions émises et l'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

- Voorzie houten of gestructureerde PVC-ramen in de voorgevel, zonder zichtbare water- of luchtafvoer, en respecteer de kromming van de ramen op de 1e verdieping;
- Voorzie een houten kroonlijst
- Verwijder de rolluikkasten;
- De bekleding van het platte dak op de 1e en 2e verdieping specificeren en hiervoor een lichte kleur specificeren;

Gezien het unanieme, voorwaardelijk gunstige advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, worden de afwijkingen van de regionale stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot het verlichtingsoppervlak (art.10 van Titel II) en de plafondhoogte (art.4 van Titel II) aanvaard, 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.

4ème OBJET

Dossier 18708 – Demande de Monsieur et Madame PISARSKI - GERIN pour rénover et isoler une maison unifamiliale sis Rue Eugène Denis 2

Dossier 18708 - Aanvraag van de heer en mevrouw PISARSKI - GERIN voor het renoveren en isoleren van een eengezinswoning gelegen aan Eugène Denisstraat 2

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** rénover et isoler une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du **18/01/2024** au **01/02/2024**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** Dérogations à l'art.3 (implantation de la construction - façade avant), à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur GERIN, le demandeur, Madame NOGARET, 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 de rénover et isoler une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation par l'extérieur l'ensemble de la maison (façades et toiture)
- Le remplacement de la véranda arrière par une nouvelle extension
- La modification des menuiseries

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/01/2024 au 01/02/2024 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale 3 façades construite en 1960 et située dans le quartier Parc des Princes ;

Considérant qu'en 1988, un permis d'urbanisme a été délivré pour transformer le dernier étage (PU 11858) et qu'en 2017, un permis a été délivré pour mettre en conformité le bien (PU 16773) ;

Considérant que le rez-de-chaussée de la maison regroupe les locaux tels que le hall d'entrée, les caves, sanitaires, garage et buanderie ; qu'une pièce en façade arrière est utilisée comme salle de jeux/bureau ; que le 1^{er} étage est occupé par les espaces de vie (séjour et cuisine) et que le 2^{ème} étage comprend les espaces de nuit (3 chambres et une salle de bain) ;

Considérant que la demande porte sur l'isolation par l'extérieur l'ensemble des façades de la maison ;

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 au voisin ;

Considérant que la façade actuelle présente un revêtement en briques, de couleur blanches, avec un soubassement en moellons ; que le bien comporte des éléments architecturaux typiques des maisons du quartier Parc des Princes (balcon, casquette, ferronnerie, décalage de briques en façades, décors en bois, etc.) ;

Considérant que le projet prévoit un isolant de 12 cm en façade avant à partir du 1^{er} étage couvert d'un crépi de ton blanc ; qu'au rez-de-chaussée, l'isolant est placé à l'intérieur du bien ;

Considérant que la brique est typique de l'ensemble de ces maisons du quartier Parc des Princes ; que le crépi risque d'appauvrir les qualités architecturales de l'ensemble ;

Considérant qu'il convient au rez-de-chaussée, de garder les briques existantes ou des briquettes de ton blanc jusqu'à la porte d'entrée ;

Considérant qu'en façade avant et latérale, le soubassement en moellons est remplacé par un enduit de ton gris sur une hauteur d'environ 2 m ; que les deux maisons voisines présentent un soubassement en moellons typique des années 1960 et créant une certaine continuité entre les trois maisons ;

Considérant qu'il convient de prévoir un soubassement en moellons (d'environ 50 cm de hauteur) jusqu'à la porte d'entrée afin de garantir une continuité avec les maisons voisines ;

Considérant que la casquette présente au-dessus du balcon du 1^{er} étage, en façade avant, est conservée mais que la couverture en tuiles sera remplacée par une couverture en zinc ;

Considérant que cette casquette en tuiles représente un ensemble avec les maisons voisines ; qu'il convient de maintenir de la tuile pour le revêtement de la casquette en façade avant du 1^{er} étage ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, il existe également des décrochements en plan de part et d'autre de la baie en façade avant ; qu'un matériau foncé (bois) marquant le linteau de la grande baie est présent ; que ces deux éléments architecturaux sont également présents dans les façades avant des deux maisons voisines ;

Considérant qu'il convient de maintenir les décrochements existants en plan de part et d'autre de la baie en façade avant ; qu'au 1^{er} étage, il convient de prévoir un matériau foncé marquant le linteau de la grande baie en façade avant en respectant la hauteur et la largeur de celui existant ;

Considérant que le projet prévoit également de supprimer la prolongation de la toiture en façade latérale ; qu'il s'agit également d'un élément typique des maisons du quartier Parc des Princes ; qu'il convient de maintenir la prolongation existante de la toiture en façade latérale ;

Considérant qu'une bande verticale du même gris que le soubassement est créé au-dessus de la porte d'entrée afin d'accentuer sa présence ; que l'auvent actuel présent au-dessus de l'entrée est démoli ; qu'il est regrettable d'avoir la présence d'une bande grise sur une façade blanche appartenant à un ensemble de maisons similaires ;

Considérant qu'il convient de maintenir l'ensemble de la façade latérale de teinte blanche (et d'enlever le bandeau vertical de ton gris présent au-dessus de la porte d'entrée) ;

Considérant que les briques de verres présentes sur la façade latérale sont supprimées ; que de nouvelles baies sont créées afin de conserver un éclairage de la cage d'escalier ;

Considérant que la façade arrière est également isolée par l'extérieur ;

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 est isolée par l'extérieur et entraîne un dépassement du mitoyen le plus profond (n°3) ;

Considérant qu'un isolant de 18 cm est prévu en façade arrière à partir du 1^{er} étage et de 12 cm au rez-de-chaussée ; que la dérogation est liée à cette isolation par l'extérieur de quelques centimètres ; qu'il s'agit d'une dérogation minimale ;

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

Considérant que l'amélioration des conditions de confort thermique du logement ne doit pas se réaliser au détriment des qualités architecturales du bien ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) et en matière de profondeur (titre I, art. 4) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement de la véranda arrière par une nouvelle extension ;

Considérant que cette extension projetée est de même proportion que la véranda actuelle et qu'elle prend place au-dessus de l'extension arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension présente une hauteur d'environ 2,90 m et qu'elle se développe sur toute la largeur de la façade arrière ;

Considérant qu'il s'agit d'une extension à toiture plate ;

Considérant que le volume de cette extension est déporté en façade latérale afin de créer un effet d'emboîtement ; qu'il n'y a aucune augmentation de surface habitable sur ce côté latéral ;

Considérant que l'habillage choisi pour cette extension sera composé de trespas imitation bois clair ; Considérant que le débordement sera visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il convient de réexaminer en conséquence la nécessité du bardage en trespas appliqué sur la façade latérale pour une composition harmonieuse de façade ;

Considérant qu'afin de réaliser cette extension, le mur mitoyen existant est rehaussé ;

Considérant que l'extension est conforme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) et de profondeur (titre I, art.4) du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) n'a pas lieu d'être ;

Considérant que la demande porte sur la modification des menuiseries ;

Considérant que la division des châssis est modifiée ; qu'une division de type horizontale est conservée ; que les châssis, porte d'entrée et de garage sont prévus en aluminium de teinte anthracite/noir ;

Considérant que les seuils de fenêtre en aluminium seront conservés ;

Considérant que ces modifications de menuiseries s'intègrent relativement bien aux qualités architecturales du bien ;

Considérant que, toutefois, les ferronneries présentes au rez-de-chaussée sont supprimées ; que ces ferronneries rappellent celles du balcon ; qu'il est regrettable de les voir disparaître ; qu'il convient dès lors de conserver les ferronneries du rez-de-chaussée identiques à celle du garde-corps.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir un soubassement en moellons (d'environ 50 cm de hauteur) jusqu'à la porte d'entrée afin de garantir une continuité avec les maisons voisines
- Au rez-de-chaussée, garder les briques existantes ou des briquettes de ton blanc jusqu'à la porte d'entrée
- Conserver les ferronneries du rez-de-chaussée identiques à celle du garde-corps
- Au 1^{er} étage, maintenir les décrochements existants en plan de part et d'autre de la baie en façade avant
- Au 1^{er} étage, prévoir un matériau foncé marquant le linteau de la grande baie en façade avant en respectant la hauteur et la largeur de celui existant
- Maintenir de la tuile pour le revêtement de l'auvent en façade avant du 1^{er} étage
- Maintenir la prolongation existante de la toiture en façade latérale
- Maintenir l'ensemble de la façade latérale de teinte blanche (et enlever le bandeau vertical de ton gris présent au-dessus de la porte d'entrée)
- Réexaminer en conséquence la nécessité du bardage en trespas appliqué sur la façade latérale pour une composition harmonieuse de façade

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

- **Zorg voor een puinstenen basis (ongeveer 50 cm hoog) tot aan de voordeur om de continuïteit met de naburige huizen te garanderen.**
- **Behoud op de begane grond het bestaande metselwerk of wit metselwerk tot aan de voordeur.**
- **Laat het ijzerwerk op de begane grond identiek aan dat op de balustrade**
- **Handhaaf op de 1e verdieping de bestaande nissen aan weerszijden van de erker in de voorgevel**
- **Gebruik op de 1e verdieping een donker materiaal om de latei van de grote travee in de voorgevel te markeren, met respect voor de hoogte en breedte van de bestaande latei.**
- **Handhaaf de tegelbekleding van de luifel aan de voorgevel van de 1e verdieping**
- **Behoud van de bestaande dakuitbouw aan de zijgevel**
- **De volledige zijgevel in het wit behouden (en de grijze verticale band boven de ingang deur verwijderen)**
- **De noodzaak van de trespa gevelbekleding op de zijgevel heroverwogen om een harmonieuze compositie van de gevel te garanderen.**

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

5ème OBJET

Dossier 18656 – Demande de Madame Tiberghien pour mettre en conformité une maison unifamiliale (châssis, terrasse, velux, panneaux solaires et mise en peinture), Avenue Sainte-Anne 8A

Dossier 18656 - Aanvraag van mevrouw Tiberghien tot verbetering van een eengezinswoning (kozijnen, terras, veluxramen, zonnepanelen en schilderwerk), Sint-Annalaan 8A

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité une maison unifamiliale (châssis, terrasse, velux, panneaux solaires et mise en peinture)**
- ENQUETE :** Du **16/01/2024** au **30/01/2024**, 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)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

AUDITION : Madame Tiberghien, la demanderesse, Monsieur SABBE, l'architecte.

Avis favorable 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 de mettre en conformité une maison unifamiliale de 1950 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la pose de nouveaux châssis avec modification du matériau et des divisions ;
- le changement de la porte d'entrée de la maison ;
- l'agrandissement d'une terrasse arrière surélevée avec escalier en zone latérale ;
- l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture avant et latérale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/01/2024 au 30/01/2024 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 d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce que l'escalier menant vers le jardin est situé partiellement en zone de retrait latéral, à environ un mètre de la limite mitoyenne ; que cet escalier est composé de 8 marches descendant vers le jardin en contrebas ;

Considérant que cet ouvrage n'engendre dès lors aucune vue vers la propriété voisine et est rendu nécessaire par la déclivité du terrain arrière (partiellement remblayé) ; qu'une bande de pleine terre végétalisée est maintenue entre la mitoyenneté et ledit escalier (ainsi que sa plateforme dallée) ;

Considérant par conséquent que le dispositif ne serait 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 d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) est acceptable ;

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 terrasse arrière surélevée est agrandie en profondeur ; qu'elle passe de 5m² environ à une dizaine de m² et reste située à plus d'1,90m des limites mitoyennes ;

Considérant que cette terrasse reconstruite est constituée d'une structure légère en bankirai à joints ouverts sur une profondeur de 2,50m, supportée par une poutrelle métallique, elle-même maintenue par deux câbles repris sur la façade arrière ; que le garde-corps d'une hauteur d'1,10m est en acier inoxydable ;

Considérant que ladite structure de taille relativement raisonnable ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'îlot et en préserve les qualités résidentielles ;

Considérant par ailleurs que les petits bois divisant les fenêtres en façade avant et latérale ont actuellement partiellement disparus ;

Considérant que les châssis initialement en bois en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC imitation merisier divisés en 4 et non plus en 6 ; que les divisions en 4 en façade latérale ont quant à elles majoritairement disparus au profit de divisions en 2 ;

Considérant que les modifications intervenues au niveau des châssis ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales du bien et permettent un léger apport de luminosité supplémentaire dans les pièces de vie ;

Considérant la modification de la porte d'entrée (panneautage et grille) ; que celle-ci est à présent en aluminium ;

Considérant que les modifications intervenues au niveau des façades visibles depuis l'espace public s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

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

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de retrait latérale (titre I, art. 12) est octroyée 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, wordt de afwijking van de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de zijdelingse terugwinningszone (Titel I, art. 12) toegekend en kan de stedenbouwkundige vergunning worden verleend.

6ème OBJET

Dossier 18641 – Demande de Monsieur et Madame TALBOT-MICHEL pour transformer une maison unifamiliale afin d'améliorer l'habitabilité et le confort énergétique, Rue Valduc 61

Dossier 18641 - Verzoek van de heer en mevrouw TALBOT-MICHEL tot verbouwing van een eengezinswoning ter verbetering van de bewoonbaarheid en het energetisch comfort, Hertogendal 61

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **transformer une maison unifamiliale afin d'améliorer l'habitabilité et le confort énergétique**
- ENQUETE :** Du **17/01/2024** au **31/01/2024**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur et Madame TALBOT-MICHEL, les demandeurs, Lucas GILLARD, l'architecte.

Avis favorable conditionnel 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 de transformer une maison unifamiliale de trois chambres des années 50 afin d'en améliorer l'habitabilité et le confort énergétique ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la façade avant avec élévation du pan de toiture avant ;
- la pose de panneaux photovoltaïques sur la nouvelle toiture avant ;
- l'aménagement d'une chambre dans les combles transformés ;
- la création d'une loggia au premier étage arrière avec petite terrasse
- le déplacement de l'escalier arrière donnant accès au jardin ;
- l'agrandissement de baies arrières au premier niveau ;
- la création d'une lucarne latérale arrière au deuxième étage ;
- l'isolation de la toiture en sarking ;
- l'isolation de la façade arrière ;
- le remplacement des châssis et de la porte de garage ;
- la remise en peinture de la façade (briques peintes en blanc) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17/01/2024 au 31/01/2024 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que la rehausse de la façade avant couplée avec l'élévation du pan de toiture avant permet l'aménagement d'une chambre confortable dans les combles ; que les interventions en façade et toiture sont conformes au règlement régional d'urbanisme et que le nouveau volume s'intègre harmonieusement au bâti environnant ;

Considérant qu'une lucarne latérale arrière droite est également ajoutée au deuxième niveau ; que celle-ci permet l'aménagement d'une salle de bain ; que cette lucarne est conforme au règlement régional d'urbanisme et que son adossement à la mitoyenneté avec le n°59 (pignon d'un grand immeuble) est acceptable au vu de la configuration des lieux ;

Considérant enfin qu'une petite loggia latérale arrière droite vitrée de moins d'un mètre de profondeur a été créée afin d'agrandir la cuisine ; que cette intervention latérale ainsi que l'agrandissement des baies à l'arrière de la salle à manger permettent d'augmenter la surface éclairante dans les pièces de vie ;

Considérant qu'une petite terrasse de 85 cm de profondeur est adjointe à la salle à manger ; que le mur du n°63 voisin s'élève à 1,80m et que dès lors aucune vue n'est engendrée vers la propriété voisine ; qu'il en va de même pour l'escalier posé le long de la mitoyenneté, la dernière marche se trouvant à une hauteur de 1,93m du faite du mur mitoyen ;

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

Considérant qu'en façade avant, les châssis en aluminium de teinte naturelle ainsi que la porte de garage en aluminium de teinte blanche ont été modifiés par de l'aluminium de teinte anthracite ;

Considérant que les briques rouges de façade sont repeintes en blanc alors que la brique rouge ou ocre est très présente dans la rue ; qu'il conviendrait dès lors de maintenir une cohérence architecturale avec le bâti environnant ;

Considérant que les modifications à intervenir s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ainsi qu'au bâti environnant moyennant le maintien de la brique rouge en façade avant ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- maintenir le parement (brique de ton rouge) existant en façade avant ;
- soit habiller entièrement la rehausse en façade avant de briques blanches, soit prolonger le bardage bois prévu sur toute la hauteur de la rehausse et maintenir les espaces intermédiaires en briques blanches ;
- légèrer le matériau de revêtement de la rehausse en façade avant ainsi que celui de la DEP (zinc avec dauphin en fonte).

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

- handhaving van de bestaande gevelbekleding (rode baksteen) aan de voorgevel ;
- ofwel de volledige uitbouw aan de voorgevel bekleden met witte baksteen, ofwel de geplande houten bekleding doortrekken tot de volledige hoogte van de uitbouw en de tussenruimtes in witte baksteen behouden;
- het bekledingsmateriaal voor de uitbouw aan de voorgevel en voor de DEP (zink met gietijzeren dukdalf) te specificeren.

Gezien het unanieme voorwaardelijke gunstige advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, kan de bouwvergunning worden verleend mits de gestelde voorwaarden worden nageleefd en de plannen dienovereenkomstig worden aangepast.

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

7ème OBJET

Dossier 18702 – Demande pour transformer une façade d'un rez-de-chaussée commercial (immeuble mixte) sis Chaussée de Wavre 1612

Dossier 18702 - Aanvraag tot verbouwing van de gevel van een handelsgelijkvloers (gemengd gebruik) gelegen in Waverssteenweg 1612

ZONE : Au PRAS : espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones mixtes

DESCRIPTION : **transformer une façade d'un rez-de-chaussée commercial (immeuble mixte)**

ENQUETE : Du **05/01/2024** au **19/01/2024**, 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)
- Dérogation à l'article 9 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Conduits de cheminées)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur Ampatzis, les demandeurs, Monsieur GENDARME, l'architecte.

Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones mixtes du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une façade d'un rez-de-chaussée commercial (immeuble mixte) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La modification de la couleur du crépi, des châssis et des baies à l'avant
- La mise en conformité du placement d'une hotte à l'arrière du bâtiment pour la cuisine du restaurant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 05/01/2024 au 19/01/2024 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant qu'en situation de droit, la façade présente un revêtement en enduit de couleur gris moyen, avec des châssis et porte en bois pour la partie commerciale, et des châssis et portes en PVC pour la partie logement ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer l'enduit gris par un enduit de couleur beige, ainsi que les menuiseries en bois du commerce par des éléments en aluminium de couleur gris anthracite ;

Considérant que les allèges sous les châssis de la partie commerciale seront démolies et lesdits châssis agrandis par le bas ;

Considérant que cela permet de donner un caractère plus commercial à la devanture (présence de vitrine plutôt que de fenêtre) ; que les transformations s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant et sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminées (art. 9) en ce que la cheminée de la hotte de la cuisine du restaurant n'est pas maçonnée et ne sort pas en toiture du bâtiment principal ;

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 l'existence de conduits dépassant des toitures des extensions porte atteinte aux qualités paysagères de l'îlot ; que cela n'est pas acceptable ;
Considérant qu'il convient de ramener la cheminée de la hotte le long de la façade arrière ; qu'elle doit être gainée avec un revêtement qui s'harmonise avec celui de la façade arrière et avoir une hauteur suffisante pour ne pas nuire aux qualités résidentielles du logement situé à l'étage (obligation de dépasser le faîte de la toiture) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- ramener la cheminée de la hotte le long de la façade arrière ; la gainer avec un revêtement qui s'harmonise avec celui de la façade arrière et prévoir une hauteur suffisante pour ne pas nuire aux qualités résidentielles du logement situé à l'étage (obligation de dépasser le faîte de la toiture).

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminées (art. 9) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

Goedkeuring onder de volgende voorwaarden:

- **de schoorsteen van de afzuigkap terugbrengen langs de achtergevel; bekleden met een bekleding die overeenkomt met die van de achtergevel en voldoende hoogte voorzien om geen afbreuk te doen aan de woonkwaliteiten van de woning gelegen op de eerste verdieping (verplichting om de nok van het dak te overschrijden).**

Gezien het unanieme voorwaardelijke positieve advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, wordt de vrijstelling van de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot schoorstenen (art. 9) verleend onder voorbehoud van naleving van de gestelde voorwaarden en aanpassing van de plannen dienovereenkomstig.

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