



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

22/02/2024

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 18713 – Dossier 18713 – Demande de S.R.L. ELECTRABELUX pour placer des bornes de recharges sur des parkings existant, Chaussée de Wavre 2245A

Dossier 18713 - Aanvraag van S.R.L. ELECTRABELUX voor de installatie van oplaadstations op bestaande parkings, Waversesteenweg 2245A

- ZONE :** Au PRAS : zone de forte mixité
- DESCRIPTION :** **placer des bornes de recharges sur des parkings existant**
- ENQUETE :** Du **25/01/2024** au **08/02/2024**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
 - dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- AUDITION :** M. ALARY, représentant le demandeur.

Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité 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 placer des bornes de recharges sur des parkings existant ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25/01/2024 au 08/02/2024 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 recul (titre I, art. 11), et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) en ce que le projet prévoit la construction d'un petit bâtiment et le réaménagement d'emplacements de stationnement en zone de recul ;

Considérant que la zone est actuellement légalement affectée à du parking ; que le projet prévoit de supprimer une place de stationnement sur le site ;

Considérant que les bornes de recharge elles-mêmes sont des dispositifs relativement peu volumétriques ;

Considérant dès lors que la réservation de certains de ces emplacements pour des véhicules électriques est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une cabine préfabriquée abritant les installations électriques permettant l'alimentation des bornes de recharges ;

Considérant que cette cabine en béton présentera une peinture texturée de couleur vert foncée (RAL 6003) ;

Considérant que le projet nécessite l'abattage de quelques petits arbres fruitiers et d'une portion de haie, ce qui va à l'encontre des prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul ; que ces dernières doivent participer à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que le remplacement de végétation par une cabine en béton ne remplit pas cet objectif ;

Considérant que la cabine abritant les installations électriques a une hauteur de 2,55 m, ce qui la rend fort visible depuis la rue ; que le projet prévoit également des poteaux d'éclairages devant les places de parking ;

Considérant que la zone de recul est intégralement aménagée en parking ; que rien ne vient s'opposer à ce que la cabine et les emplacements prévus pour la recharge soient situés ailleurs sur la parcelle, à un endroit qui ne nécessiterait pas l'abattage d'arbuste ni la suppression d'une haie existante ;

Considérant que la zone de recul présente actuellement une construction d'environ 14 m de hauteur en son centre ; que l'aménagement actuel présente, à côté des places de recharge prévues, une zone carrée imperméabilisée inutilisée ;

Considérant que, placée près de la tour contenant les voitures Smart, la cabine sera relativement peu visible depuis l'espace public ; que, placée du côté Ouest de cette structure, il est possible d'affecter les quatre emplacements de stationnement existants en emplacements de recharges, directement en face de la cabine préfabriquée ;

Considérant que cette nouvelle implantation répondrait mieux au bon aménagement des lieux et ne nécessiterait l'imperméabilisation que de quelques mètres carrés de gazon ;

Considérant qu'il est également acceptable de prévoir l'emplacement de cette cabine dans l'espace carré entre deux rangées de parking, sur la parcelle voisine ; que cela permettra d'éviter presque toute perte de surface plantée, ainsi que d'envisager une extension du nombre de places de recharges à proximité immédiate de la cabine préfabriquée ;

Considérant qu'il y a donc là deux alternatives viables pour l'implantation de la cabine ;

Considérant qu'il convient dans tous les cas de conserver les végétaux existants sur la limite Nord et de modifier le projet en fonction des considérations évoquées ci-dessus ;

Considérant qu'à ces conditions, les dérogations seraient minimales et acceptables, alors qu'elles sont peu justifiées actuellement au regard des alternatives qui s'offrent au demandeur pour l'implantation du projet ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- modifier l'emplacement de la cabine préfabriquée en béton dans l'espace vide entre les deux rangées de parking (sur la parcelle voisine) ou proche de la tour comprenant les SMART ; maintenir toute la végétation existante

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'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) 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 locatie van de geprefabriceerde betonnen cabine te wijzigen in de lege ruimte tussen de twee rijen parkeerplaatsen (op het naburige perceel) of in de buurt van de toren met de SMART's; alle bestaande vegetatie te handhaven.

Gezien het unanieme, voorwaardelijk gunstige advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, worden de vrijstellingen van de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen met betrekking tot de inrichting van achterwaartse zones (Titel I, art. 11) en van de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordeningen met betrekking tot achterwaartse zones (art. 3) verleend 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.

2ème OBJET

Dossier 18714 – Demande de S.P.R.L. CORONADO (Monsieur BULLA) pour construire une maison unifamiliale, Allée des Colzas 63

Dossier 18714 - Aanvraag van S.P.R.L. CORONADO (de heer BULLA) voor de bouw van een eengezinswoning, Sloordelle 63

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** construire une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du **25/01/2024** au **08/02/2024**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- AUDITION :** Monsieur BULLA, le demandeur, gérant de la sprl CORONADO.

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 construire une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une maison unifamiliale trois façades de trois chambres ;
- la démolition d'un cabanon de jardin sur la parcelle ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25/01/2024 au 08/02/2024 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 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale 3 chambres d'environ 170 m², de gabarit R+1 + toiture à versant sur une parcelle récemment divisée (deux lots) ;

Considérant que la société demanderesse est propriétaire des deux lots ;

Considérant que le lot 1 est constitué d'un terrain d'1,37 ares avec une maison à front de rue inscrite à l'inventaire du patrimoine ; que le lot 2 est le terrain faisant l'objet de la demande ;

Considérant que cette division a fait l'objet d'un avis du collège sur base de l'art.104 du CoBAT en date du 31 janvier 2024 ; que cet avis n'a pas engendré de remarques ;

Considérant que la parcelle nouvellement créée (lot 2) présente une superficie d'1,80 ares et qu'un cabanon de jardin en bois est présent en milieu de parcelle ; que celui-ci sera démoli afin de permettre le développement de la construction ;

Considérant qu'un arbre à haute tige est également présent en fonds de parcelle et que celui-ci sera maintenu ;

Considérant que la profondeur de la parcelle est de 33m environ ; que le projet maintient un jardin d'un peu plus de 18m de profondeur ;

Considérant que la maison projetée se compose d'un sous-sol avec cave, buanderie, d'un rez-de-chaussée avec garage, hall d'entrée et séjour/cuisine donnant sur une grande terrasse au niveau du jardin ;

Considérant que le premier étage dispose de deux chambres avec une salle de douche ;

Considérant qu'un élément de façade arrière (rehausse centrale) au second niveau permet l'aménagement du niveau sous toiture en chambre parentale avec salle de bain attenante ;

Considérant que la construction nouvelle développe une façade d'un peu plus de 6m de large et une profondeur de bâti d'un peu moins de 15m au rez-de-chaussée et de 8m aux étages ; que la construction viendra s'adosser à la maison du n°65 afin de rendre le bâtiment mitoyen ;

Considérant que la construction nouvelle s'inscrira dans le même profil et gabarit que celle du n°65 (à l'exception de la rehausse partielle d'1,30m) ;

Considérant que des ouvertures (une porte et deux petites baies au rez latéral) étaient présentes dans le pignon actuel du n°65 et que celles-ci sont obturées ; qu'il s'agit de la porte d'accès latérale de la maison ainsi que d'une toute petite fenêtre donnant dans la cage d'escalier et une autre fenêtre donnant dans la salle à manger ;

Considérant que le demandeur (également propriétaire de la maison voisine) déclare en commission qu'un permis d'urbanisme sera introduit pour mettre en conformité cette maison voisine (n°65) ;

Considérant que de l'autre côté se trouve l'entrée carrossable d'une maison implantée en fonds de parcelle, à plus de 35m de la voie publique ;

Considérant que la demande déroge à l'art.7 du règlement communal sur la bâtisse en ce que le nouveau mur pignon (privatif) érigé du côté de la voie carrossable sera construit sur une

épaisseur de seulement 20cm et qu'une isolation de 21 cm avec enduit teinté dans la masse sera apposée au-delà de l'axe de mitoyenneté ; que l'accord du voisin du n°59 (enregistré) a été fourni à cet égard ;

Considérant que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande déroge à l'art.3 du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation/alignement en ce que l'entrée de la maison projetée s'inscrit en retrait d'environ 1m par rapport à l'alignement ; que ce retrait permet la création d'un petit porche couvert et l'allègement du volume du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il en va de même pour le garage mais dans une moindre proportion (retrait de 50cm maximum) ; que l'étage de la maison est maintenu à l'alignement ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation/alignement de la construction – façade avant (titre I, art. 3) sont non seulement faibles mais permettent pour partie un accès facilité à la maison sans préjudicier à son esthétique ; que ces dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant qu'il s'agit en l'espèce de la création d'un nouveau logement disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que le projet tel que présenté n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande déroge à l'art.16 du règlement communal sur la bâtisse en ce qu'aucune citerne d'eau de pluie n'est prévue au projet ; que cette dérogation n'est pas acceptable pour une nouvelle construction et qu'une citerne conforme au règlement régional d'urbanisme devra être intégrée au projet ;

Vu la configuration des lieux et la pente naturelle du terrain, un massif drainant devrait être implanté en bordure extérieure de la terrasse, sur toute la largeur ;

Considérant que le demandeur peut faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour définir une gestion durable de l'eau pluviale (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

Considérant que la demande déroge à l'art.5 du règlement communal sur la bâtisse en ce que les clôtures mitoyennes à l'arrière immédiat du bâtiment sont composées de palissades en bois de 2m de hauteur et ce sur une profondeur de 3m afin d'encadrer la terrasse d'agrément du jardin ;

Considérant que la dérogation est acceptable étant donné que seule la terrasse est concernée ; que le reste du jardin est clôturé par un treillis d'une hauteur d'1,50m ;

Considérant que les matériaux de façade combinent briques en plaquettes de maçonnerie de teinte gris anthracite à joints ouverts et enduit teinté dans la masse de teinte blanche ; qu'un soubassement et marches en pierre bleue sont prévus ;

Considérant que les menuiseries en façade avant sont en PVC structuré bois de teinte grise, la porte en bois panneautée avec moulures décoratives de teinte grise et la porte de garage en aluminium thermolaqué de teinte grise également ; que les seuils de fenêtres sont également en pierre bleue ;

Considérant que la corniche est en bois de teinte noire et la toiture recouverte de tuiles en terre cuite de teinte gris anthracite ;

Considérant que moyennant quelques adaptations (en façade avant), le projet s'intègre harmonieusement dans le bâti environnant et qu'il en respecte les caractéristiques urbanistiques ;

Avis favorable unanime aux conditions suivantes :

- uniformiser les matériaux en façade avant (prévoir soit des briques, soit de l'enduit), excepté d'éventuels détails afin de marquer l'entrée ; si l'enduit est choisi, prévoir des châssis en aluminium et si la brique est privilégiée, prévoir une porte de garage en bois ;

- axer la baie du 1^{er} étage sur la porte d'entrée du rez-de-chaussée et aligner les seuils aux autres fenêtres du premier étage ;
- prévoir une ouverture vitrée dans partie supérieure de la porte de garage ;
- prévoir une citerne d'eau de pluie sous la terrasse conforme au règlement régional d'urbanisme (33l/m² de toiture en projection horizontale) ;
- prévoir un dispositif (massif drainant) qui permet de récolter les eaux pluviales au bout de la terrasse ;
- prévoir un revêtement semi-perméable pour la terrasse du jardin ;

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) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence. La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de citerne d'eau de pluie est refusée. Les dérogations au règlement communal sur la bâtisse en matière de clôtures intérieures (art.5) et d'épaisseur des murs pignons (art.7) 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.

Unanieme goedkeuring onder de volgende voorwaarden

- **standaardisatie van de materialen op de voorgevel (baksteen of pleisterwerk), met uitzondering van details om de ingang te markeren; als pleisterwerk wordt gekozen, aluminium kozijnen en als baksteen de voorkeur heeft, een houten garagedeur;**
- **lijn de erker op de eerste verdieping uit met de toegangsdeur op de begane grond en lijn de onderdorpels uit met de andere ramen op de eerste verdieping;**
- **Voorzie een glazen opening in het bovenste deel van de garagedeur;**
- **Zorg voor een regenwatertank onder het terras in overeenstemming met de regionale stedenbouwkundige voorschriften (33 l/m² dakoppervlak horizontaal geprojecteerd);**
- **Zorg voor een drainagesysteem om regenwater op te vangen aan het einde van het terras;**
- **een semipermeabele overkapping voorzien voor het tuinterras;**

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 inplanting (Titel I, art. 3) toegekend op voorwaarde dat de gestelde voorwaarden worden nageleefd en de plannen dienovereenkomstig worden aangepast. De vrijstelling van de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot regenwaterreservoirs wordt geweigerd. De vrijstellingen van de plaatselijke bouwverordeningen met betrekking tot interne omheiningen (art.5) en de dikte van gevelmuren (art.7) worden verleend mits naleving van de hieronder vermelde voorwaarden.

3ème OBJET

Dossier 18709 – Demande de Monsieur et Madame KUBORN - HUET pour transformer une maison unifamiliale sis Clos Albert Crommelynck 17

Dossier 18709 - Aanvraag van de heer en mevrouw KUBORN - HUET tot verbouwing van een eengezinswoning op het adres Albert Crommelynckgaarde 17

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation
Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir 02/L/1706018 (13/09/2004), lot 1C

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : Du **25/01/2024** au **08/02/2024**, 2 réclamations et une pétition signée par 3 riverains nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- Le remplacement de la terrasse existante par un étage complet crée un P/S à 0.75 en dérogation avec les prescriptions du permis de lotir
- La création de la terrasse au 2^{ème} étage est surdimensionnée, se situe au niveau des chambres du n°18 et peut occasionner des nuisances sonores pour le voisinage
- Le dépassement du nouveau volume par rapport au profil mitoyen, entraînant la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU, n'est pas nécessaire
- La nouvelle construction qui déborde en hauteur du mur mitoyen dépasse l'axe mitoyen
- Le projet a une conséquence sur le n°18 qui aujourd'hui est une 4 façades et deviendrait une 3 façades
- Le projet risque de créer un précédent dans le quartier
- Le projet affecterait l'esthétique de l'ensemble du quartier (maisons actuellement séparées apparaîtront comme un immeuble monolithique)
- La construction diminuera le couloir lumineux existant entre le n°17 et n°18 et affectera la vue existante depuis la promenade verte

MOTIFS :

- Dérogation au permis de lotir 02/L/1706018 (13/09/2004)
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Dérogation à l'article 9 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Conduits de cheminées)
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur et Madame KUBORN - HUET, les demandeurs, Monsieur MATHELART, l'architecte et Madame CONRATTE, Monsieur et Madame YUAN et leur architecte Madame AREND, les réclamants.

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 et dans le périmètre du permis de lotir 02/L/1706018 (13/09/2004), lot 1 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La création d'une extension au 1^{er} étage,
- La réalisation d'une terrasse extérieure sur la toiture plate de la nouvelle extension ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25/01/2024 au 08/02/2024 et que 2 réclamations et une pétition signée par 3 riverains nous sont parvenues en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- Le remplacement de la terrasse existante par un étage complet crée un P/S à 0.75 en dérogation avec les prescriptions du permis de lotir
- La création de la terrasse au 2^{ème} étage est surdimensionnée, se situe au niveau des chambres du n°18 et peut occasionner des nuisances sonores pour le voisinage
- Le dépassement du nouveau volume par rapport au profil mitoyen, entraînant la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU, n'est pas nécessaire
- La nouvelle construction qui déborde en hauteur du mur mitoyen dépasse l'axe mitoyen
- Le projet a une conséquence sur le n°18 qui aujourd'hui est une 4 façades et deviendrait une 3 façades
- Le projet risque de créer un précédent dans le quartier
- Le projet affecterait l'esthétique de l'ensemble du quartier (maisons actuellement séparées apparaîtront comme un immeuble monolithique)
- La construction diminuera le couloir lumineux existant entre le n°17 et n°18 et affectera la vue existante depuis la promenade verte

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale située dans le lot 1 du permis de lotir 02/L/1706018 délivré en date du 13/09/2004 ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de quatre maisons unifamiliales construites en 2010 ;

Considérant que ces maisons présentent un gabarit de type R+2+toiture plate ; qu'elles possèdent un garage, de type R + toiture plate, implanté en avant vers la rue et dont la toiture plate est occupée par une terrasse ;

Considérant que seul le garage du n°17, de gabarit R + toiture plate avec terrasse, est implanté en recul entre les gabarits R+2 du n°17 et du n°18 créant ainsi une dent creuse entre ces deux maisons ;

Considérant que la demande porte sur la création d'une extension au 1^{er} étage, sur la toiture plate du garage au niveau de la dent creuse ;

Considérant que cette extension, présentant une superficie plancher d'environ 50 m², sera destinée à accueillir les espaces de vie (salon, bureau) ;

Considérant qu'à l'avant l'extension présente une hauteur de presque 3 m avec la présence d'un garde-corps en toiture plate d'une hauteur de 1,20 m ; qu'une nouvelle baie (d'une hauteur de 1,19 m et d'une largeur de 2,35 m) est créée en façade avant de cette extension ;

Considérant qu'à l'arrière l'extension présente une hauteur de 4,16 m avec également la création d'une grande baie ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir 02/L/1706018 (13/09/2004) en matière de P/S et de hauteur sous corniche ;

Considérant que le plan de lotissement comprend une limitation de la surface plancher limitée à 0,7 ; que le projet d'extension entraîne le P/S à 0,92 ;

Considérant qu'en situation existante de droit le P/S est de 0,74 (permis d'urbanisme n°16363 délivré en 2016 pour modifier en cours de chantier le permis d'urbanisme n°15757 pour une extension au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale) ; que le P/S passe donc de 0,74 à 0,92, soit une augmentation de 0,18 ; qu'il s'agit d'une légère augmentation ; que la dérogation par rapport au P/S prévu dans le permis de lotir est également minime (0,22) ;

Considérant que le gabarit projeté de la construction ne dépasse pas le gabarit prévu par le permis de lotir (R+1+T et/ou R+2+T) ;

Considérant que les E/S (emprise au sol) est quant à lui inchangé ;

Considérant que cette extension permet de refermer la dent creuse et s'insère entre deux volumes construits existants ;

Considérant qu'au vu de son gabarit, elle n'a pas d'impact sur le n°18 ; que ce dernier est déjà une maison mitoyenne et non une maison 4 façades ;

Considérant que les nouveaux espaces intérieurs créés sont conformes aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge également en matière de HMSC en ce que à l'arrière la hauteur sous corniche, pour permettre la réalisation de l'extension, est rehaussée et est plus haute de 59/62, hauteur prévue dans les prescriptions du permis de lotir ;

Considérant que la HMSC à l'arrière atteinte une hauteur de 73 ;

Considérant que les prescriptions du permis de lotir ne précisent pas si cette mesure de HMSC est à prendre à l'avant ou à l'arrière du bien ; que le gabarit autorisé de type R+2 est respecté ;

Considérant qu'à l'avant, cette HMSC est également respectée et qu'à l'arrière la dérogation reste minime (11) ;

Considérant que la demande déroge aussi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la partie arrière rehaussée dépasse le mitoyen le plus haut (n°18) ;

Considérant que le dépassement est d'environ 1,20 m ; que ce dépassement est dû à la présence du garde-corps (120 cm) et n'a pas d'impact sur la maison mitoyenne n°18 ;

Considérant que l'extension sera couverte d'un enduit de ton blanc en accord avec les matériaux existants et ceux prévus dans les prescriptions du permis de lotir ;

Considérant que les nouvelles menuiseries seront en aluminium de ton gris anthracite ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme (PU n°16363) avait déjà autorisé l'isolation par l'extérieur de la façade arrière ;

Considérant que cette extension prenant place entre deux volumes construits de type R+2+toiture plate, n'aura pas d'impact sur la vue depuis la promenade verte, située à environ 30 m du projet ; qu'au vu de gabarit de l'extension projetée et de son emplacement, elle n'aura également pas d'impact sur la luminosité des maisons voisines ;

Considérant que la nouvelle extension s'intègre bien au bâti existant et environnant ;

Considérant que la réalisation de l'extension est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la réalisation d'une terrasse sur la toiture plate de la nouvelle extension ;

Considérant que cette nouvelle terrasse présente une superficie d'environ 50 m² ;

Considérant que la terrasse présente un recul de 2,60 m par rapport à la façade arrière, côté droit ;

Considérant qu'à l'avant la terrasse est couverte par un auvent ;

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

Considérant que cette terrasse d'une superficie importante est située en hauteur ; qu'une terrasse d'une si grande superficie risque de créer des nuisances sonores en intérieur d'îlot ; que de par sa situation en hauteur, celle-ci risque d'engendrer des nuisances sonores plus importantes ;

Considérant qu'en outre, cette terrasse se situe à l'arrière d'une chambre ; qu'elle n'est donc pas destinée au séjour ;

Considérant que la maison dispose déjà d'un jardin avec terrasse au rez-de-chaussée d'une superficie d'environ 130 m² ;

Considérant par conséquent que la terrasse en toiture est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il convient de limiter la superficie de la terrasse projetée au 2^{ème} étage à l'alignement de la façade arrière, la limiter par le placement d'un garde-corps, végétaliser le reste de la toiture plate et supprimer la pergola ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) et aux prescriptions du permis de lotir 02/L/1706018 (13/09/2004) en matière de P/S et de hauteur sous corniche sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le projet prévoit également le placement d'une nouvelle cheminée arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de conduits de cheminées (article 9) en ce que la cheminée n'est pas incorporée dans de la maçonnerie ;

Considérant qu'il convient d'éviter que de longs tuyaux en inox apparent non intégrés dans l'architecture de la bâtisse ;

Considérant qu'il convient de prévoir que la cheminée arrière soit conforme à l'article 9 du Règlement Communal sur les Bâtisses (incorporée à la maçonnerie en observant une épaisseur minimum de 18 cm entre les conduits et le parement extérieur de la muraille) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de conduits de cheminées (article 9) n'est pas acceptable.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Limiter la superficie de la terrasse projetée au 2^{ème} étage à l'alignement de la façade arrière, la limiter par le placement d'un garde-corps, végétaliser le reste de la toiture plate et supprimer la pergola ;
- Prévoir que la cheminée arrière soit conforme à l'article 9 du Règlement Communal sur les Bâtisses (incorporée à la maçonnerie en observant une épaisseur minimum de 18 cm entre les conduits et le parement extérieur de la muraille).

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6), aux prescriptions du permis de lotir 02/L/1706018 (13/09/2004) en matière de P/S et de hauteur sous corniche sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence. La dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de conduits de cheminées (article 9) est refusée.

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

Goedkeuring onder de volgende voorwaarden:

- De oppervlakte van het voorgestelde terras op de 2e verdieping beperken in het verlengde van de achtergevel, beperken door het plaatsen van een balustrade, de rest van het platte dak beplanten en de pergola verwijderen;
- De schoorsteen aan de achterzijde moet voldoen aan artikel 9 van het Règlement Communal sur les Bâtisses (opgenomen in het metselwerk met een minimale dikte van 18 cm tussen de schoorstenen en de buitengevel van de muur).

Gezien het unanieme, voorwaardelijk gunstige advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, worden de vrijstellingen van de bepalingen van de Gewestelijke Ruimtelijke Verordening betreffende dakbedekking - hoogte (Titel I, art. 6), en van de bepalingen van verkavelingsvergunning

02/L/1706018 (13/09/2004) betreffende P/S en hoogte onder kroonlijst verleend op voorwaarde dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan en de plannen dienovereenkomstig worden aangepast. De afwijking van de bepalingen van het Règlement Communal sur les Bâtisses (Plaatselijke Bouwverordening) met betrekking tot schoorstenen (artikel 9) wordt geweigerd.

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

4ème OBJET

Dossier 18718 – Demande de Monsieur et Madame RADEJ - CALERS pour isoler la façade et placer un auvent sis Avenue des Meuniers 101

Dossier 18718 - Aanvraag van de heer en mevrouw RADEJ - CALERS voor het isoleren van de voorgevel en het plaatsen van een luifel aan de Mulderslaan 101

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : isoler la façade et placer un auvent

ENQUETE : Du **25/01/2024** au **08/02/2024**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

AUDITION : Monsieur et Madame RADEJ - CALERS, les demandeurs, Mesdames CALAGHER - CERISOLA, 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 de isoler la façade avant et placer un auvent ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation de la façade avant à partir du 1^{er} étage ;
- le placement d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée ;
- le placement d'un auvent au-dessus de la porte-fenêtre vers le jardin ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25/01/2024 au 08/02/2024 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'implantation/alignement de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'isolant qui sera posé en façade avant dérogera de 14 cm à l'alignement ; que celui-ci ne sera posé qu'à partir du premier étage de la maison, laissant ainsi subsister les moellons en pierre couvrant le rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un crépi de ton clair (beige) sera dès lors apposé aux étages en façade avant ; que la pose de celui-ci permettra l'installation d'écrans solaires intégrés dans les encadrements des fenêtres du séjour, de la chambre 3 (avant) et de la salle de bain ;

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

Considérant qu'un auvent métallique de ton brun d'un mètre de saillie sera également posé au-dessus de la porte d'entrée, à 2,25m de hauteur ; qu'il s'agit d'un élément léger présentant une bonne intégration au niveau de la façade avant ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'une façade à front de rue, qu'une zone de recul d'environ 4m de profondeur est présente à l'avant de la maison ; qu'en conséquence l'installation d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée est tout à fait acceptable en l'espèce ;

Considérant qu'un auvent métallique d'une saillie de 84 cm est également posé en façade arrière, à 2,10m de hauteur, au-dessus de la porte-fenêtre menant au jardin ; que cet élément permet la protection de cette partie de façade arrière ;

Considérant que ces diverses interventions ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'elles s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ainsi que dans le bâti environnant ;

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

Avis favorable unanime

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation/alignement (titre I, art. 3) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

Unaniem positief advies

Gezien het unaniem gunstige advies van de overlegcommissie, dat is uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, wordt de afwijking van de voorschriften van de verordeningen inzake ruimtelijke ordening met betrekking tot de situering/uitlijning (Titel I, art. 3) toegekend en kan de bouwvergunning worden verleend.

5ème OBJET

Dossier 18659 – Demande de Monsieur et Madame FOUBERT-DIEU pour réaménager le rez-de-chaussée d'une maison trois façades afin d'y établir un cabinet vétérinaire et mettre en conformité différents travaux réalisés, Avenue des Héros 11

Dossier 18659 - Aanvraag van de heer en mevrouw FOUBERT-DIEU tot verbouwing van de benedenverdieping van een huis met drie voorgevels met het oog op de vestiging van een dierenartsenpraktijk en het in overeenstemming brengen met de verschillende uitgevoerde werken, Heldenlaan 11

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

DESCRIPTION : réaménager le rez-de-chaussée d'une maison trois façades afin d'y établir un cabinet vétérinaire et mettre en conformité différents travaux réalisés.

ENQUETE : Du **25/01/2024** au **08/02/2024**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur FOUBERT, le demandeur, Madame KERKHOF, l'architecte.

Avis favorable 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 réaménager le rez-de-chaussée d'une maison trois façades afin d'y établir un cabinet vétérinaire et mettre en conformité différents travaux réalisés. ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur les actes suivants :

- supprimer le garage et aménager un cabinet vétérinaire
- mettre en conformité la modification des baies et le remplacement des châssis
- mettre en conformité la démolition partielle de murs porteurs à l'intérieur
- mettre en conformité la construction d'une terrasse surélevée à l'arrière

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25/01/2024 au 08/02/2024 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 l'activité professionnelle (vétérinaire) est opérée par l'occupant de la maison unifamiliale et sur une surface de moins de 75 m² ; qu'elle est donc dispensée de permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit cependant de modifier la façade avant en supprimant la porte de garage et l'emplacement de stationnement couvert ; qu'un ensemble de châssis aluminium de ton blanc, doté d'un vitrage translucide toute hauteur avec une porte en son centre est prévu à la place ;

Considérant que cela entraîne également la modification de l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la porte d'entrée est en bois, et les châssis des étages en PVC ;

Considérant que la demande porte dès lors également sur la mise en conformité du remplacement des châssis en bois par des éléments en PVC ;

Considérant que ces châssis ont été placés entre 1994 et 2006 ; qu'il s'agit d'éléments aux formes simples qui n'apportent pas de plus-value à l'esthétique de la maison ;

Considérant que l'avenue des Héros est une voirie relativement large et à double sens ; qu'il convient de s'assurer du caractère qualitatif de la façade en ce qu'elle participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant qu'il convient de prévoir des châssis en PVC structuré, sans grille de ventilation ni évacuation des eaux apparentes ;

Considérant que l'utilisation d'un cadre en aluminium pour le châssis remplaçant la porte d'entrée se justifie au regard de la largeur de la baie ; que l'utilisation de vitrage translucide plutôt que transparent est également compréhensible vu la nature de l'activité qui prendra place dans le local ;

Considérant que les transformations apportées à la façade sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en matière de clôture et avant-corps en ce que la parcelle n'est pas entièrement clôturée à l'alignement (exception faite des accès piétons et voiture) ;

Considérant que, suite à la suppression du garage et à l'aménagement d'une zone de plantée et d'un second chemin d'accès piéton sur la zone de recul, cette dernière présente deux accès piétons ;

Considérant que ces deux accès sont séparés par une zone plantée qui comprend notamment des arbres ; qu'ils sont reliés par deux passages (avant et après la zone plantée) ;

Considérant que la clôture à l'alignement est prolongée du côté gauche ; qu'elle n'est pas modifiée du côté droit et que l'ouverture a une envergure de 2,74 m ;

Considérant que cela va à l'encontre des prescriptions ; que rien ne vient justifier cela ;

Considérant qu'il convient dès lors de ne conserver des vides dans la clôture à rue qu'à concurrence des largeurs des portes d'entrées et au droit de ces dernières ; que le reste de la zone de recul doit être aménagé en jardinet ; que la dérogation n'est pas acceptée ;

Considérant que le projet est modifié en séance afin de se conformer aux prescriptions du règlement communal sur les Bâtisses, que le projet ainsi modifié est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité d'une terrasse surélevée à l'arrière du bel-étage ;

Considérant que la terrasse est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur, en ce qu'elle ne dépasse pas de plus de 3 m le voisin de la maison qui fait l'objet de la demande, laquelle est une maison de type trois-façades ;

Considérant que la terrasse est établie distance adéquate des limites mitoyennes (plus de 2,7 m) ;

Considérant qu'elle a une surface peu importante (moins de 10 m²) et permet de donner un petit accès extérieur de plain-pied au local de séjour principal du logement ;

Considérant qu'elle présente un escalier menant au jardin ;

Considérant que la terrasse participe à augmenter les qualités résidentielles de la maison et qu'elle ne génère aucun préjudice au voisinage ; qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que certains murs porteurs ont été modifiés à l'intérieur de la maison ; que cela participe au décroisement des espaces de vie ;

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 communal sur les bâtisses en matière de clôture et avant-corps (art. 4) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus et le permis 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 gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot omheiningen en voorpleinen (art. 4) om bovengenoemde redenen geweigerd en kan de vergunning worden afgegeven.

6ème OBJET

Dossier 18468 – Demande de Monsieur ROBINEK pour isoler les façades d'une maison unifamiliale par l'extérieur sis Rue Jean-Baptiste Vandercammen 26

Dossier 18468 - Aanvraag van de heer ROBINEK om de gevels van een eengezinswoning aan de buitenkant te isoleren in de Jean-Baptiste Vandercammenstraat 26

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** isoler les façades d'une maison unifamiliale par l'extérieur
- ENQUETE :** Du **25/01/2024** au **08/02/2024**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction façade avant)

Avis défavorable 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 les façades d'une maison unifamiliale par l'extérieur ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25/01/2024 au 08/02/2024 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'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que la façade avant projetée dépasse le front de bâtisse auquel appartient la construction ;

Considérant que ce dépassement est lié à l'épaisseur de l'isolant ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur des bâtiments constitue la meilleure solution technique pour améliorer les performances énergétiques des murs extérieurs ;

Considérant que les murs de la maison actuelle présentent un revêtement en briques peintes en blanc, tandis que le projet prévoit une finition en crépi de couleur blanche ; que le projet prévoit également de remplacer les seuils en pierre bleue des châssis par des seuils en aluminium ;

Considérant que le bâtiment a fait l'objet d'un permis d'urbanisme le 05/11/2013 pour remplacer les châssis et les portes d'origine par des menuiseries en PVC, sans grille de ventilation ni évacuation des eaux apparentes, et d'un autre permis le 21/06/2016 pour isoler la toiture par l'extérieur ;

Considérant que la présente demande porte donc sur le dernier élément extérieur non isolé de la maison ;

Considérant que le plan montre une différence entre le soubassement et le reste du revêtement de façade, sans en préciser la teneur ;

Considérant que la maison est de type 3 façades, et qu'elle présente une modénature et une typologie caractéristique du quartier (maison bel-étage R+1+étage sous pente, avec une lucarne importante ; un revêtement en brique blanche et un soubassement en pierre) ;

Considérant que le bien et le bâtiment voisin ont la même conception (maisons doubles) ;

Considérant que, par souci de cohérence avec les autres bâtiments similaires du quartier et avec la maison mitoyenne, il convient de prévoir un soubassement en pierre et pas en crépi ;

Considérant que les faces avant et latérale de la lucarne avant seront également isolées ; que la commission s'interroge sur le maintien des caractéristiques architecturales de la façade latérale ;

Considérant qu'aucune explication n'est apportée dans le dossier, ni en séance vu l'absence du demandeur à la commission de concertation ;

Considérant que les plans montrent que le balcon sera agrandi et le garde-corps déplacé suit à l'isolation de la façade avant ; que cela pose également question ;

Considérant que le projet tel que dessiné ne garanti pas le maintien du détail quant aux lignes de toiture ;

Considérant qu'un projet modificatif nécessiterait un travail d'analyse et des modifications significatives impliquant l'intervention obligatoire d'un architecte ;

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

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

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) n'est pas octroyée et le permis doit être refusé.

Ongunstig advies over de ingediende aanvraag.

Gezien het unanieme ongunstige advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, wordt de afwijking van de bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de situering van het gebouw - voorgevel (Titel I, art. 3) niet toegestaan en moet de vergunning worden geweigerd.

7ème OBJET

Dossier 18631 – Demande de Madame Borbath pour créer une baie entre la cuisine et la salle de séjour, construire une terrasse en bois au rez arrière droit d'un immeuble à appartements, Avenue Gabriel Emile Lebon 118

Dossier 18631 - Aanvraag van mevrouw Borbath om een erker te creëren tussen de keuken en de woonkamer en om een houten terras aan te leggen op de rechterachterverdieping van een appartementsgebouw, Gabriel Emile Lebonlaan 118

ZONE :	Au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTION :	créer une baie entre la cuisine et la salle de séjour, construire une terrasse en bois au rez arrière droit d'un immeuble à appartements
ENQUETE :	Du 29/01/2024 au 12/02/2024 , 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)
AUDITION :	Monsieur Borbath, l'architecte.

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 créer une baie entre la cuisine et la salle de séjour, construire une terrasse en bois au rez arrière droit d'un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'ouverture d'une baie dans un mur porteur entre la cuisine et le séjour ;
- la création d'une terrasse surélevée à l'arrière de la chambre 2 ;
- l'agrandissement d'une baie arrière (visible depuis l'espace public) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29/01/2024 au 12/02/2024 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'ouverture de la baie entre le séjour et la cuisine améliore les conditions d'habitabilité de l'appartement en favorisant l'éclairage de la cuisine située en partie centrale de celui-ci ;

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

Considérant que le projet prévoit la construction d'une terrasse de structure bois de 2,75m de profondeur sur 5,30m (14,5m²) à une hauteur de 1,50m du sol surmontée d'un garde-corps de 1m de hauteur à l'arrière d'un appartement deux chambres du rez-de-chaussée latéral droit d'un immeuble d'angle ; que le plan de la terrasse prévoit un débordement latéral au-delà de l'angle de l'immeuble ;

Considérant que le jardin en contrebas est en jouissance privative en faveur de l'appartement concerné ; que l'accord de la copropriété a été fourni quant aux travaux à réaliser ;

Considérant que cette terrasse arrière bénéficie à une chambre et est visible depuis l'espace public (avenue du Paepedelle) ; que la superficie envisagée est impactante à la fois au niveau de l'esthétique arrière de l'immeuble, de par sa visibilité depuis l'espace public et à la fois au vu du grand jardin préexistant en contrebas dont bénéficie déjà l'appartement ;

Considérant qu'il conviendrait dès lors de réduire la superficie de ladite terrasse et d'en supprimer l'excroissance latérale ;

Considérant que la baie de la chambre concernée est agrandie, l'allège démontée afin d'en faire une porte-fenêtre ; qu'un nouveau châssis est posé mais que le matériau et le colori ne sont pas connus ;

Considérant par conséquent que, moyennant certaines adaptations, les interventions ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'elles peuvent s'intégrer aux caractéristiques architecturales du bien ;

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

Avis favorable conditionnel unanime aux conditions suivantes :

- réduire la surface de la terrasse arrière de façon à créer un balcon commun pour les deux chambres, d'une profondeur maximale équivalente au balcon existant, sans excroissance latérale (et au besoin revoir la position de l'escalier) ;
- corriger les plans de la situation de droit (voir PU 15623 de 2013);
- indiquer le matériau et la teinte du nouveau châssis à poser en façade arrière, l'harmoniser avec ceux déjà placés sur l'immeuble et préciser le matériau du garde-corps, également à harmoniser avec les garde-corps existants ;

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 voorwaardelijke goedkeuring onder de volgende voorwaarden:

- De oppervlakte van het achterterras verkleinen om een gedeeld balkon te creëren voor de twee slaapkamers, met een maximale diepte gelijk aan het bestaande balkon, zonder zijdelingse overhang (en indien nodig de positie van de trap herzien) ;
- de plannen van de wettelijke situatie corrigeren (zie PU 15623 van 2013);
- het materiaal en de kleur aangeven van het nieuwe raam dat op de achtergevel moet worden geïnstalleerd, zodat het overeenkomt met de ramen die al op het gebouw zijn geïnstalleerd en het materiaal van de balustrade specificeren, ook om overeen te komen met de bestaande balustrades;

Gezien het unanieme positieve advies, onder voorwaarden, van de overlegcommissie, in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, wordt de vergunning verleend onder voorbehoud van naleving van de voorwaarden en aanpassing van de plannen dienovereenkomstig.

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

8ème OBJET

Dossier 18729 – Demande de Madame Van Wetter pour mettre en conformité le remplacement des châssis de la façade avant d'une maison unifamiliale, Rue des Paysagistes 14

Dossier 18729 - Aanvraag van mevrouw Van Wetter om te voldoen aan het vervangen van ramen aan de voorgevel van een eengezinswoning, Landschapschildersstraat 14

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité le remplacement des châssis de la façade avant d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant. Uniquement pour avis.

MOTIFS : - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame Van Wetter, la demanderesse

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 mettre en conformité le remplacement des châssis de la façade avant d'une maison unifamiliale ;
Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;
Considérant que le plan existant joint à la demande représente la maison telle que réalisée à la construction en 1914 ; que cependant, un permis postérieur (1929) prévoyant la rehausse de la toiture a été octroyé et mis en œuvre ;
Considérant qu'il convient de corriger le plan de la situation existante de droit en reprenant la bonne façade ;
Considérant que la demande tend à mettre en conformité les châssis actuels, sans remplacement ; que les plans d'archive ne précise pas les matériaux et couleur des menuiseries, mais qu'il s'agissait d'éléments en bois, vu la date de construction de l'immeuble ;
Considérant que les divisions d'origine des châssis ont toutes été supprimées au profits d'éléments au design plus simples ;
Considérant que les châssis du demi sous-sol et du bel étage sont rectangulaire, mais que les baies dans lesquelles ils s'insèrent présente une courbure dans leur partie supérieure ;
Considérant qu'actuellement, les châssis présentent tous des impostes en partie supérieure de hauteur différentes (36, 56, 30 et 45 centimètres) ;
Considérant qu'à l'exception de la porte d'entrée en bois, tous les châssis sont en PVC blanc lisse ;
Considérant que tout cela que cela porte préjudice à l'esthétique de la façade d'une manière qui n'est pas acceptable ;
Considérant que la maison unifamiliale a été transformée en deux logements, comme cela est indiqué dans le formulaire statistique et les derniers renseignements urbanistiques délivrés pour le bien (2023/5408) ;
Considérant que la demanderesse indique en séance que la maison est vendue en tant que maison unifamiliale ; qu'aucune information n'est transmise par rapport à cette vente ni à l'identité du nouveau propriétaire ;
Considérant qu'aucun plan montrant le caractère unifamilial du bâtiment n'est joint à la demande ; qu'au contraire les informations contenues dans le dossier montrent la conservation de deux logements séparés dans la maison ;
Considérant qu'au vu des incertitudes et lacunes du dossier, l'administration ne peut se prononcer favorablement sur la demande ;

Avis défavorable.

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

Ongunstig advies.

Gezien het unanieme afwijzende advies van het overlegcomité, dat in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente is uitgebracht, moet de vergunning worden geweigerd.
