



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

07/03/2024

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

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

1er OBJET

Dossier 18663 – Demande de Madame Pardon pour mettre en conformité la couverture d'une terrasse à l'arrière du troisième étage et l'agrandissement d'une baie (démolition partielle d'un mur porteur) sis Avenue des Paradisiens 6

Dossier 18663 - Aanvraag van Mevrouw Pardon voor het in overeenstemming brengen van de overkapping van een terras aan de achterzijde van de derde verdieping en de uitbreiding van een travee (gedeeltelijke afbraak van een dragende muur) gelegen aan de Paradijsvogelslaan 6

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité la couverture d'une terrasse à l'arrière du troisième étage et l'agrandissement d'une baie (démolition partielle d'un mur porteur)**
- ENQUETE :** Du **08/02/2024** au **22/02/2024**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- AUDITION :** Madame SURDIACOURT, 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 subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la couverture d'une terrasse à l'arrière du troisième étage et l'agrandissement d'une baie (démolition partielle d'un mur porteur) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 08/02/2024 au 22/02/2024 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant que la demande porte sur différentes modifications sur les cloisons porteuses et non porteuses du logement, afin de réaménager l'espace habitable ;
Considérant que la cuisine a été déplacée dans le salon afin d'aménager une chambre supplémentaire dans la pièce qu'elle occupait ;
Considérant que l'ensemble séjour / cuisine prévu a une surface de 34 m², ce qui est supérieur au minimum de 28 m² requis par le RRU ; qu'il a été partiellement décroisonné afin d'ouvrir l'espace vers le hall d'entrée ;
Considérant que la nouvelle chambre a une surface de 15 m² ; qu'elle est conforme aux prescriptions du RRU en matière d'éclairage naturel, de surface minimum et de hauteur sous plafond ;
Considérant que cela est possible entre autre grâce à la suppression de la terrasse existante afin d'étendre le volume bâti ;
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 ce nouveau volume dépasse de plus de 3 mètre le profil mitoyen le moins profond ;
Considérant que le dépassement en volume ne dépasse pas l'empreinte de la terrasse existante ; que l'extension ne dépasse pas le profil mitoyen le plus profond ;
Considérant par conséquent 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 l'aménagement d'une chambre supplémentaire dans le bien est de nature à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la perte du balcon à l'arrière est dommageable, mais qu'étant lié à la cuisine et pas au séjour, la plus-value qu'il apportait au bien restait limitée ; que sa disparition est contrebalancée par la création de la troisième chambre ;
Considérant que le débarras a été remplacé par une douche, afin de créer une seconde salle d'eau ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Avis favorable.

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

Gunstig advies.

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

2ème OBJET

Dossier 18671 – Demande de GREEN ROCK pour transformer 4 bâtiments en immeubles à appartements sis Chaussée de Tervuren 2-6-8 / Chaussée de Wavre 1720

Dossier 18671 - Aanvraag van GREEN ROCK voor de verbouwing van 4 gebouwen tot appartementen op het adres Tervuursesteenweg 2-6-8 / Waversesteenweg 1720

ZONE : Au PRAS : espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'habitation

DESCRIPTION : transformer 4 bâtiments en immeubles à appartements

ENQUETE : Du **08/02/2024** au **22/02/2024**, 2 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- Les nuisances sonores liées au chantier et l'isolation acoustique à renforcer du mur mitoyen avec le bien sis au n°10-12
- Le système de chauffage choisi (gaz plutôt que pompe à chaleur) et l'absence de panneaux solaires

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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)
- dérogation à l'article 9 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Conduits de cheminées)
- dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur et lucarne) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : M. TERLINDEN et ses collaborateurs, représentant les demandeurs, et leurs architectes, et M. WILLIAMS, le réclamant.

Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

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

Considérant qu'il s'agit de transformer 4 bâtiments en un immeuble à appartements ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 08/02/2024 au 22/02/2024 et que deux lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les points suivants :

- Les nuisances sonores liées au chantier et l'isolation acoustique à renforcer du mur mitoyen avec le bien sis au n°10-12
- Le système de chauffage choisi (gaz plutôt que pompe à chaleur) et l'absence de panneaux solaires

Considérant que l'utilisation prévue du bâtiment (logement) ne justifie pas l'imposition de mesures d'isolation acoustique particulière ;

Considérant qu'il est cependant tout à fait loisible pour le demandeur de rajouter des mesures d'isolation acoustique (acte dispensé de permis d'urbanisme), à partir du moment où la perte de surface au sol ne mène pas à une dérogation aux prescriptions des règlements d'urbanisme ;

Considérant que le mode de chauffage des bâtiments ne fait pas partie des actes soumis à permis d'urbanisme et ne peut pas être imposé dans le cadre de la présente demande de permis ;

Considérant que le demandeur indique en séance que la balance carbone du projet est positive, et que l'utilisation de pompes à chaleur créerait des nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant qu'il est également fait mention du placement possible de panneaux solaires, du renforcement de l'isolation et de l'utilisation d'un système D plutôt que C pour la ventilation ;

Considérant que ces mesures dépassent le cadre minimum établi par la réglementation ; que le projet est conforme aux prescriptions sur la performance énergétique des bâtiments ;

Considérant qu'en situation actuelle, l'objet de demande est constitué d'un ensemble de bâtiments avec un logement d'une surface de 108 m² et des bureaux pour 392 m² aux étages, et un commerce de 381 m² au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit un programme de 9 logements, avec une mixité dans leur typologie, et des démolitions de volume à l'arrière ;

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 perte du logement actuel est compensée par la création d'une surface de logement supérieure, conformément à la prescription 0.12 du PRAS ;

Considérant que le projet prévoit la suppression du commerce au rez-de-chaussée ;

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 le bien se situe en liseré de noyau commercial ; qu'il est donc attendu que le rez-de-chaussée soit prioritairement affecté au commerce ;

Considérant que le dossier de demande de permis contient une note explicative détaillée et argumentée quant au choix de ne pas placer de commerce dans le bien ;

[un ou deux considérants supplémentaires]

Considérant que la suppression du commerce et son remplacement par du logement est acceptable ;

Considérant qu'avec les démolitions à l'arrière, la surface de plancher totale passe de 881 à 797 m² ;

Considérant que cette dédensification du bâti profite au caractère paysager de l'intérieur d'îlot ; qu'il s'agit d'une opération bienvenue permettant d'aérer ce dernier, qui présente une amplitude de seulement 40 m à l'endroit du projet ;

Considérant que le projet prévoit de réutiliser en grande partie la structure du bâtiment existant ; qu'il s'agit donc d'un projet de reconversion et pas de démolition-reconstruction, ce qui participe favorablement à la lutte contre le réchauffement climatique en limitant l'impact des chantiers ;

Considérant que le projet a prévu une gestion relativement intégrée des eaux pluviales, seule la moitié de ces dernières (versant de toiture avant et toiture terrasse) étant destinée à être rejetée à l'égout, le reste (versant de toiture arrière et toiture végétalisée) étant reversé dans des citernes d'eau de pluie (3 citernes de 1,5 m³ chacune) ;

Considérant que le projet prévoit d'utiliser l'eau déversée dans ces citernes pour alimenter les WC de trois logements ;

Considérant que le projet prévoit de déverser le trop-plein des citernes d'eau de pluie dans un puit perdu ;

Considérant qu'il est relevé en commission de concertation que les puits perdus sont interdits ; qu'il s'agit en fait d'un vocable définissant un endroit où les eaux usées sont rejetées sur le terrain ;

Considérant qu'en l'occurrence, l'architecte explique qu'il ne s'agit pas d'un tel dispositif, mais d'un filtre composé de caillasse et permettant l'infiltration du trop-plein d'une partie des eaux pluviales de la parcelle ; qu'aucune eau usée ne sera infiltrée dans le terrain (ni par ce dispositif, ni par un autre) ;

Considérant qu'il convient de contacter le facilitateur eau de Bruxelles Environnement pour avoir son avis sur ce dispositif, mieux le décrire dans le dossier et utiliser la nomenclature adéquate ;

Considérant que le programme présente la répartition suivante :

- Sous-sol : salle de jeux et buanderie du logement 3 ; local vélo (17 vélos, 27,2 m²), 8 caves particulières et un local technique
- Rez-de-chaussée : 3 logements (un logement 4 chambres en duplex, deux logements 2 chambres) ; local pour 6 vélos
- 1^{er} étage : 3 logements (deux studios, un appartement 2 chambres)
- 2nd étage : 3 logements (un 2 chambres, un 2 chambre en duplex, un 3 chambres en duplex)

Considérant que le projet prévoit une belle mixité de types de logement au sein de l'immeuble, avec des appartements familiaux, des studios, et des logements intermédiaires ;

Considérant que le nombre de logement prévu dans l'immeuble paraît en adéquation avec sa surface ; qu'on peut constater au premier abord une exploitation raisonnable des parcelles ;

Considérant que, fonctionnellement, le bâtiment est séparé en deux, avec d'un côté le triplex 4 chambres qui dispose de sa propre entrée, et de l'autre les 8 logements restants avec une entrée commune ;

Considérant que la partie « multi logement » comprend les locaux communs de service (poubelle et vélo au rez, entretien et vélo au sous-sol) ;

Considérant que ces locaux sont correctement dimensionnés et adéquatement situés dans l'immeuble ; qu'en particulier l'espace vélo du rez-de-chaussée permet le parking de vélos familiaux type « longtail » même si cela n'est pas représenté et que cet espace est facilement accessible grâce à une double porte donnant directement sur le hall d'entrée ;

Considérant que le local vélo au sous-sol est également relativement facile d'accès grâce à l'aménagement d'une rampe à vélo sur l'escalier desservant le sous-sol ;

Considérant que les trois logements du rez-de-chaussée (le triplex 4 chambres et deux appartements 2 chambres) bénéficient chacun d'un petit jardin grâce aux démolitions des extensions existantes, allant de 22 à presque 80 m² ;

Considérant que ces démolitions et le remplacement des extensions par des jardins permet d'amener de la lumière naturelle dans les pièces de vie des logements ;

Considérant que les living de deux des trois logements sont bi-orientés (au moyen d'une bande de fenêtre peu haute et large pour le living du logement du milieu) ; que le living du logement de droite du rez-de-chaussée est le seul qui est mono-orienté ;

Considérant qu'il convient d'étudier la façon dont une seconde source de lumière peut être amenée dans le living en question ;

Considérant que ces logements sont correctement distribués et aménagés ; qu'ils ne présentent pas de dérogations aux prescriptions en vigueur en terme d'habitabilité ;

Considérant qu'au premier étage, se trouvent les quatre chambres du triplex, les deux studios et un appartement 2 chambre ;

Considérant que l'un des studios est traversant et bénéficie d'une terrasse à l'arrière, tandis que l'autre est orienté plein Sud ;

Considérant que le logement deux chambres a accès à une terrasse à l'arrière, menant à un petit jardin de 10 m² ;

Considérant que le projet comprend plusieurs terrasses en intérieur d'îlot ; que le projet mènera à une utilisation plus dense des espaces extérieurs ;

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 les travaux prévus relèvent de la fonction de logement ; qu'ils ont pour objectifs d'améliorer les qualités résidentielles des biens en offrant des espaces extérieurs ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'isolation arrière et plusieurs terrasses dépassent le profil mitoyen le moins profond de plus de 3 m ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'isolation, le dépassement n'est que de 16 cm ; qu'ainsi il n'y a aucun préjudice sur les fonds voisins ;

Considérant que les deux terrasses concernées sont situées au premier étage ; qu'il s'agit d'espaces ouverts dont l'établissement n'a que peu d'incidence sur la luminosité et l'ensoleillement des propriétés voisines ;

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 qu'au second étage, se situent un logement 2 chambre, un logement 3 chambres (la troisième chambre étant en duplex) et un logement 1 chambre (espaces de séjour en partie supérieure) ;

Considérant que le logement 2 chambres et le logement 3 chambres disposent d'une petite terrasse accolée au living ;

Considérant que le logement 3 chambre présente une suite parentale (chambre + salle de douche) sous la toiture ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) en ce que les lucarnes centrales du dernier étage ont une hauteur de plus de 2m ;

Considérant que ces lucarnes sont en réalité les deux bouts d'un module cubique dont la toiture plate dépasse le faite de la toiture dans laquelle il s'inscrit ;

Considérant que ce genre de construction ne s'intègre généralement pas harmonieusement dans les toitures des maisons ;

Considérant que la transformation des maisons concernée en un seul immeuble change radicalement la perception que l'on peut avoir de ce genre d'acte architectural ; qu'en l'espèce, cet ajout renforce l'identité du bâtiment ;

Considérant également que le bien a une situation géographique particulière, au croisement de deux artères importantes menant à la sortie de la ville ;

Considérant que le logement 1 chambre présente un espace de living traversant éclairé par le module cubique constitué des deux lucarnes ; que cela apporte un éclairage traversant au local ;

Considérant que le bien présente une petite terrasse côté rue ;

Considérant également que cette lucarne a une largeur peu importante, comparativement à la largeur totale de la toiture ;

Considérant que, si le principe de créer des ouvertures voire des volumes dans la seconde partie de la toiture est acceptable, le projet ne présente pas une intégration suffisante dans le cadre urbain environnant ;

Considérant qu'il convient de proposer une alternative moins impactante et mieux intégrée dans la toiture pour la lucarne en seconde partie du brisis (ne pas dépasser le faite de la toiture)

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les Bâtisses en matière de cheminées (art. 9) en ce que deux cheminées ne sont pas maçonnées ;

Considérant que ces deux cheminées sont d'une couleur similaire à celle de la toiture ; qu'elles sont relativement discrètes ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement communal sont acceptables ;

Considérant que les façades avant des bâtiments sont totalement reconfigurées, avec des modifications substantielles quant à la taille, la forme et l'emplacement des baies, ainsi qu'à la modification du revêtement et son homogénéité sur toute la façade ;

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 l'implantation de la façade avant n'est pas modifiée ; que le bien est isolé par l'intérieur ;

Considérant que les quatre bâtiments modifiés présentent des niveaux de plancher différents, à cause de la déclivité de la rue ;

Considérant que le projet prévoit de masquer ces différences de niveau sur la façade avant grâce au travail effectué sur les baies et à l'utilisation d'un seul enduit sur toute la largeur du bâtiment ;

Considérant que la ligne de corniche est également homogénéisée sur le bâtiment ; que les toitures sont intégralement démolies afin d'être remplacées par une toiture mansardée ;

Considérant que le projet prévoit un revêtement en ardoises anthracite pour cette toiture, des menuiseries (cadres de baie, châssis, corniche) en gris anthracite, un enduit blanc et des portes d'entrée imposantes en bois naturel ;

Considérant que cette palette de couleur est harmonieuse et améliore de façon substantielle les qualités esthétiques de la façade avant ;

Considérant que la façade avant ne présente pas de soubassement ; que cela porte atteinte à la durabilité de la façade ;

Considérant qu'il convient de prévoir un soubassement en pierre naturelle ;

Considérant que le matériau des descentes d'eau pluviales n'est pas précisé en façade avant ;

Considérant qu'il convient de préciser sur les plans le fait que les descentes d'eau sont en métal, et disposent d'un dauphin en fonte sur leur premier mètre ;

Considérant que ces qualités esthétiques sont renforcées par le jeu de forme et d'ombre créé par les différences dans les encadrements des châssis, certains débordant du front de bâtisse ;

Considérant que la façade avant s'intègre relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ; que les transformations qui y sont apportées sont acceptables ;

Considérant que le projet reconverti habilement un vieil ensemble d'immeubles en une nouvelle unité cohérente dotée de logements confortables et bien équipés ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- clarifier les caractéristiques du dispositif de gestion du trop-plein des citernes d'eau de pluie, obtenir l'aval du facilitateur eau de Bruxelles Environnement sur ce dispositif, utiliser une nomenclature adéquate pour le définir
- Envisager un apport de lumière supplémentaire (par exemple zénithal) pour le living du logement de droite du rez-de-chaussée
- Proposer une alternative moins impactante et mieux intégrée dans la toiture pour la lucarne en seconde partie du brisis (ne pas dépasser le faite de la toiture)
- Prévoir un soubassement en pierre naturelle pour la façade avant ;
- Préciser le matériau utilisé pour les descentes d'eau pluviales, prévoir un dauphin en fonte sur le premier mètre

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) et de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) ainsi que les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminées (art. 9) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

Gunstig advies onder de volgende voorwaarden

- **de kenmerken van het beheersysteem voor de overloop van de regenwatertank verduidelijken, de goedkeuring van de waterfacilitator van Leefmilieu Brussel verkrijgen voor dit systeem, een gepaste nomenclatuur gebruiken om het te definiëren**

- overwogen om extra licht te voorzien (bv. zenithaal) voor de woonkamer van de flat op de benedenverdieping rechts
- Stel een minder impactvol alternatief voor, beter geïntegreerd in het dak, voor de dakkapel in het tweede deel van de zolder (niet boven de nok van het dak).
- Voorzie een natuurstenen basis voor de voorgevel;
- Specificeer het materiaal van de regenpijpen en voorzie de eerste meter van een gietijzeren dukdalf.

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) en dakbedekking - hoogte en dakkapel (Titel I, art. 6), evenals de vrijstellingen van de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordeningen met betrekking tot schoorstenen (art. 9) 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.

3ème OBJET

Dossier 18697 – Demande de BPG Project pour rénover une maison unifamiliale, Avenue François-Elie Van Elderen 44

Dossier 18697 - Aanvraag van BPG Project voor de renovatie van een eengezinswoning, François-Elie Van Elderenlaan 44

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** rénover une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du **08/02/2024** au **22/02/2024**, 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)
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
 - application de l'art. 207 §1.al.4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

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

Considérant qu'il s'agit de rénover une maison unifamiliale trois façades dévastée par un incendie ; que cette maison faisait partie d'un ensemble (Cité jardin Transvaal) ;

Considérant que seuls les murs en maçonnerie ainsi que les planchers du rez et premier étage ont subsisté ; que les gîtes du plancher sous combles, l'escalier ainsi que la charpente de toiture doivent être remplacés car calcinés ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'extension du rez arrière (séjour) ;
- la création d'une lucarne à l'avant et d'une rehausse de toiture partielle à l'arrière ;
- l'aménagement des combles modifiés en deux chambres et une salle de douche ;
- l'isolation des façades avec reprise de maçonnerie ;
- le remplacement des châssis en bois par de l'aluminium ;
- l'abattage de deux arbres dont l'un est mort ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 08/02/2024 au 22/02/2024 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'extension arrière au rez-de-chaussée s'aligne sur le profil du voisin mitoyen et reste conforme au règlement régional d'urbanisme ; que celle-ci est recouverte de briques de teinte gris clair comme en façade avant et présente des châssis en aluminium thermolaqué de teinte vert clair ;

Considérant que cette extension permet l'augmentation de la surface des pièces de vie (séjour) et augmente en conséquence les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

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'isolant posé en façade avant dépasse de 16cm l'implantation actuelle ; que cet empiètement est minime et sans impact étant donné la présence d'une zone de recul d'environ 8m ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que le garage situé en fond de parcelle n'existait pas en situation de droit ;

Considérant que ce garage s'insère tout au fond de cette parcelle triangulaire et présente une profondeur de 5,90m et une largeur de 3,20m (1,90m en fond de garage) ; qu'il dispose d'une hauteur de 2,25m et jouxte pour partie une autre construction de hauteur similaire mais moins profonde sise en fond de parcelle du n°42 voisin ;

Considérant que ce garage est visible sur les orthoplans depuis au minimum les années 70 ; que la surface imperméable totale sur la zone de cours et jardins (35m²) reste inférieure à la moitié de sa superficie totale (95m² environ) ;

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

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et de zones de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce que le chemin d'accès au garage situé en fond de parcelle est partiellement imperméabilisé (dalles gazon) ;

Considérant que cet aménagement reste léger, qu'il permet un accès facilité au garage préexistant en fond de parcelle et qu'au total, la superficie imperméable de la parcelle n'est pas augmentée ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art.10) en ce que les chambres 1 et 2 au premier étage ne disposent pas de la surface éclairante suffisante (1,9m² au lieu de 3,3m² pour la chambre 1 et 1,2m² au lieu de 2,4m² pour la chambre 2) ; que ces déficits découlent de situations existantes depuis la construction, qui plus est pour des chambres ;

Considérant en conséquence que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art.10) sont acceptables ;

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 façade est recouverte d'une brique de teinte gris clair (sur isolant) ; que les seuils des baies ainsi que le soubassement sont en pierre bleue ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée en bois de teinte noire sont remplacés par des châssis en aluminium thermolaqué de teinte vert clair ; que la porte reste en bois, de teinte vert clair également, avec moulures décoratives ;

Considérant que la couverture de toiture est en terre cuite de teinte gris anthracite ; que le auvent de la porte est supprimé ;

Considérant que ces modifications projetées en façade avant s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales de la maison moyennant quelques adaptations ;

Considérant que l'un des deux arbres à abattre (le bouleau à l'avant) fissure les fondations étant donné sa position trop proche du bâti ; qu'il présente un état de dangerosité avéré ;

Considérant que l'autre arbre est sis en fond de parcelle ; qu'il est mort (déjà réduit à l'état de totem) et dès lors non soumis à permis ;

Avis favorable unanime aux conditions suivantes :

- prévoir des châssis en bois en façade avant (en s'inspirant du n°50) ;
- prévoir des tuiles de teinte ocre rouge, comme le voisin direct ;
- conserver l'esthétique de la porte d'entrée actuelle ;
- prévoir une citerne d'eau de pluie conforme au règlement régional d'urbanisme ;
- redessiner correctement l'accès au garage sur les plans (deux bandes de dalles gazon) ;

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), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et d'éclairage naturel (titre II, art.10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence

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

Unanieme goedkeuring onder de volgende voorwaarden:

- Houten kozijnen aan de voorgevel (geïnspireerd op nr. 50);
- Rode okerkleurige tegels, zoals bij de directe buurman;
- Het uiterlijk van de bestaande voordeur behouden;

- Een regenwatertank installeren in overeenstemming met de regionale stedenbouwkundige voorschriften;
- het correct herinrichten van de toegang tot de garage op de plannen (twee stroken grasbestrating);

Gezien het unanieme gunstige voorwaardelijke advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, de afwijkingen van de voorschriften van de regionale stedenbouwkundige voorschriften wat betreft de situering (titel I, art.3), diepte (Titel I, art. 4), dak - hoogte (Titel I, art. 6), landschap van binnenplaats en tuin gebieden (Titel I, art. 12) en natuurlijke verlichting (Titel II, art.10) worden 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 worden voorgelegd aan het schepencollege.

4ème OBJET

Dossier 18741 – Demande de Monsieur et Madame RAEMDONCK - LEMOINE pour construire une lucarne à l'arrière, modifier la façade avant d'une maison unifamiliale sis Rue du Villageois 94

Dossier 18741 - Aanvraag van de heer en mevrouw RAEMDONCK - LEMOINE voor het bouwen van een dakkapel aan de achterzijde en het wijzigen van de voorgevel van een eengezinswoning gelegen aan de Dorpelingstraat 94

- ZONE :** Au PRAS : zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **construire une lucarne à l'arrière, modifier la façade avant d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** Du **08/02/2024** au **22/02/2024**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et lucarnes)
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur RAEMDONCK, le demandeur, Monsieur BILGI, l'architecte et son collègue.

Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), 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 construire une lucarne à l'arrière, modifier la façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation des façades et de la toiture,
- La modification des châssis et portes
- la construction d'une lucarne à l'arrière et l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 08/02/2024 au 22/02/2024 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 de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la nouvelle ligne de toiture dépasse le profil du bâtiment mitoyen le plus haut ;

Considérant que les toitures entre le bâtiment concerné par la demande et son voisin le plus haut sont actuellement alignées dans le même plan ;

Considérant que la rehausse ne serait due qu'à l'isolation par l'extérieur de la toiture ; qu'elle se limiterait à une surépaisseur de 16 cm et ne présenterait donc qu'un impact très limité ;

Considérant que l'isolation des toitures permet d'améliorer de façon substantielle les performances énergétiques des bâtiments ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne prévue à l'arrière de la toiture a une hauteur de 2,45 m ;

Considérant que l'escalier desservant les niveaux de la maison est prolongé jusqu'au grenier, supprimant ainsi la trappe d'escalier et l'échelle de meunier qui y mène ;

Considérant que sont aménagés dans le grenier une nouvelle chambre, un bureau, et une salle de douche avec WC ;

Considérant que l'habitabilité de la chambre (surface, hauteur sous plafond, éclairage naturel) est assuré grâce à la nouvelle lucarne en toiture ;

Considérant que la lucarne est située à l'arrière et que l'îlot est ouvert ; qu'il n'y a que peu de vis-à-vis et pas de vues importantes sur les terrains voisins ;

Considérant que la pente de la toiture est peu importante ; que la réduction de la taille de la lucarne entraînerait, pour conserver les mêmes qualités résidentielles, la rehausse de tout le pan arrière de la toiture ;

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

Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade avant par l'extérieur et de changer les châssis et portes ;

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 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 prévue devant la façade avant dépasse le front de bâtisse ;

Considérant que ce dépassement est de 16 cm ; qu'il est relativement peu perceptible ;

Considérant que le bien présente une zone de recul ;

Considérant que l'impact de la différence d'implantation de la façade avant est relativement peu important ;

Considérant que le revêtement en briquettes rouges de la façade avant serait remplacé par un revêtement en brique beige ;

Considérant que le revêtement en fausse pierre du rez-de-chaussée est remplacé par un revêtement en pierre bleue, et que la délimitation entre les deux revêtements de façade, actuellement en brique, sera remplacé par un bourlet en aluminium ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de 4 maisons présentant un revêtement en briquettes rouges ;

Considérant qu'il convient de prévoir un revêtement en briquettes d'une couleur identique à l'existant ;

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

Considérant que la façade avant actuelle présente une porte d'entrée et une porte de garage en bois ; que les châssis des étages sont en PVC blanc, comme autorisé par le permis d'urbanisme n° 17076 de 2018 ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer la porte de garage par une porte sectionnelle en aluminium blanc et la porte d'entrée en bois par une porte vitrée en PVC ;

Considérant que le bien est établi en ZICHEE et qu'une attention particulière doit être apportée à l'aspect de la façade avant ;

Considérant que l'utilisation de seuils en aluminium sans épaisseur est dommageable pour l'esthétique de l'immeuble ; que l'utilisation de seuils épais et / ou d'encadrement permet de souligner les baies et d'animer la façade ;

Considérant que les appuis de fenêtre doivent être réalisés en pierre bleue ou avec une épaisseur similaire ;

Considérant que l'utilisation de PVC pour une menuiserie aussi importante que la porte d'entrée, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement n'est pas acceptable ;

Considérant que la porte d'entrée doit être en bois et que le modèle choisi doit s'intégrer relativement discrètement dans la modénature de la façade ; que ce n'est qu'ainsi que la qualité architecturale de cet élément sera garanti ;

Considérant que l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée et des deux premiers étages est inchangé ;

Considérant que la demande prévoit également d'isoler la façade arrière ;

Considérant que l'ensemble des travaux d'isolation prévus, combiné au remplacement des châssis et portes, a pour conséquence d'améliorer considérablement les performances énergétiques de l'habitation ;

Considérant que le projet prévoit un réaménagement de la zone de recul, avec une extension des zones plantées ;

Considérant que la citerne à mazout présente en zone de recul sera enlevée et qu'une citerne d'eau de pluie de 5 m³ est prévue sous le passage carrossable ;

Considérant que bruxelles-environnement rappelle l'importance de vérifier la nécessité de suivre la réglementation pour l'inertage et l'enlèvement de cette citerne à mazout ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des briquettes rouges similaires à celles des bâtiments voisins qui composent la rangée pour la partie principale du revêtement
- prévoir des seuils épais (éventuellement en pierre bleue) pour les baies des étages de la façade avant et un encadrement des baies
- garder la porte d'entrée actuelle (éventuellement en la repeignant en blanc) ou prévoir une porte d'entrée en bois, pleine, aux caractéristiques similaires à la porte actuelle

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

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

Goedkeuring onder de volgende voorwaarden

- het grootste deel van de gevelbekleding moet van rode baksteen zijn, vergelijkbaar met die van de naburige gebouwen in de rij
- dikke dorpels (mogelijk in arduin) voor de traveeën op de bovenste verdiepingen van de voorgevel en een erkeromlijsting
- behoud van de bestaande voordeur (eventueel opnieuw wit geschilderd) of een massieve houten voordeur met soortgelijke kenmerken als de bestaande voordeur

Gezien het unanieme positieve advies, onder voorwaarden, van de overlegcommissie, in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, worden de afwijkingen van de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de situering van het gebouw - voorgevel (Titel I, art. 3) en dak - dakkapel (Titel I, art. 6) toegestaan 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 worden voorgelegd aan het schepencollege.

5ème OBJET

Dossier 18635 – Demande de Monsieur Mahieu pour mettre en conformité l'aménagement d'un logement dans les combles d'un immeuble à appartements sis Rue de la Chasse Royale 17

Dossier 18635 - Aanvraag van de heer Mahieu om de verbouwing van een woning op de zolder van een appartementsgebouw in overeenstemming te brengen met de voorschriften gelegen aan de Koninklijke Jachtstraat 17

- ZONE :** Au PRAS : zone mixte
Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 6 QUARTIER CHASSE ROYALE approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1985.
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité l'aménagement d'un logement dans les combles d'un immeuble à appartements**
- ENQUETE :** Du **12/02/2024** au **26/02/2024**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (surface des logements))
- AUDITION :** Monsieur PIERARD, l'architecte.

Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 6 QUARTIER CHASSE ROYALE approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'aménagement d'un logement dans les combles d'un immeuble à appartements ;

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

- De l'aménagement d'un quatrième logement dans les combles d'un immeuble à appartements,
- De la construction de lucarnes en toiture avant et arrière ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble à appartements construit en 1932 de type R+2+toiture en pentes ;

Considérant que la situation de droit du bien est celle d'un immeuble de trois appartements (dossiers d'archives n°3621 et 7425) aménagé comme suit :

- Sous-sol : caves,
- Rez-de-chaussée : un logement,
- 1^{er} étage : un logement,
- 2^{ème} étage : un logement,
- Combles : grenier ;

Considérant que l'objet de la présente demande concerne uniquement l'aménagement d'un appartement dans les combles ; que l'aménagement du reste de l'immeuble ne fait pas partie de cette présente demande ;

Considérant qu'il est à noter que d'autres infractions ont été mises en évidence dans l'immeuble telles que la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe du 1^{er} étage, la fermeture de la petite terrasse d'origine à côté du wc et la création d'un accès à la terrasse sur la toiture plate au 2^{ème} ; que ces différentes infractions devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/02/2024 au 26/02/2024 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'un quatrième logement dans les combles de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'un appartement une chambre ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du PPAS n°6 à l'article II, 2° en matière de gabarit-implantation (superficie plancher) en ce que l'appartement ne présente pas une superficie minimale de 65 m² ;

Considérant que le logement présente une superficie minimale de 59,86 m² ; que le déficit est dès lors de 5,14 m² ce qui est minime ;

Considérant que deux lucarnes ont été établies en toiture avant et arrière de l'immeuble pour permettre l'aménagement du logement dans les combles ;

Considérant que ces lucarnes apparaissent déjà sur les vues aériennes de 1987 ;

Considérant que leur volume est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (article 6 du titre I du RRU) ;

Considérant que la légende des plans ne précise pas le matériau des lucarnes ; qu'il convient dès lors de préciser le matériau des châssis et des joues des lucarnes ;

Considérant que l'appartement est aménagé comme suit :

- Un espace séjour/cuisine de 32 m²,
- Une chambre de 12 m² et une salle de bain,
- Un espace sous mezzanine de 5 m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie plancher (titre II, art. 3) en ce que la chambre à coucher principale ne présente pas une superficie de 14 m² ;

Considérant qu'elle présente une superficie plancher de 12,53 m² ;

Considérant les dimensions importantes du séjour ;

Considérant que le sous-sol de l'immeuble présente quatre caves à charbon ainsi que quatre caves à provisions ;

Considérant que les vitrages des lucarnes ont été modifiés en 1998 ; qu'un compteur pour ce logement semble également avoir été placé en 1996 ; qu'il est donc probable que les combles de l'immeuble aient été aménagés en un logement dans les années 1990 ;

Considérant dès lors l'ancienneté de la situation de fait, et de l'acte de base lié ;

Considérant que la superficie des communs et leur aménagement permettent l'aménagement d'un quatrième logement ; que le gabarit de l'immeuble le permet également ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'un quatrième logement et la construction des lucarnes ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du PPAS n°6 à l'article II, 2° en matière de superficie et aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie plancher (titre II, art. 3) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que l'avis du SIAMU n'a pas à ce jour pas encore été réceptionné.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Etablir des plans distincts des situations de droit, de fait et projetée,
- Reprendre le dessin correct de la porte d'entrée (voir plan d'archives situation existante de droit),
- Adapter le cadre VIII de l'annexe I (superficie de la mezzanine),
- Préciser le matériau des châssis et des joues des lucarnes,

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 PPAS n°6 à l'article II, 2° en matière de superficie et aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie plancher (titre II, 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.

Gunstig advies onder de volgende voorwaarden:

- **Maak afzonderlijke plannen van de de jure, de facto en de geprojecteerde situatie,**
- **Neem de juiste tekening van de toegangsdeur op (zie archiefplan de jure bestaande situatie),**
- **Vak VIII van bijlage I (oppervlakte van de mezzanine) aanpassen,**
- **Het materiaal van de kozijnen en dakkapelwangen verduidelijken,**

Gezien het unanieme positieve advies, onder voorwaarden, van de overlegcommissie, in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, worden de afwijkingen van de bepalingen van het PPAS nr. 6, artikel II, 2° met betrekking tot de oppervlakte en van de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot

de vloeroppervlakte (titel II, art. 3) toegestaan onder voorbehoud van het naleven van de gestelde voorwaarden en het dienovereenkomstig aanpassen van de plannen.

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

6^{ème} OBJET

Dossier 18664 – Demande de Monsieur et Madame LEVACQ - BLAVIER pour transformer et agrandir la maison en façade arrière et mettre en conformité l'isolation par l'extérieur de la toiture sis Clos des Pommiers Fleuris 85

Dossier 18664 - Aanvraag van de heer en mevrouw LEVACQ - BLAVIER tot verbouwing en uitbreiding van de achtergevel van het huis en verbetering van de buitenisolatie van het dak, Appelbloesemgaarde 85

ZONE :	Au PRAS : zones d'habitation
DESCRIPTION :	transformer et agrandir la maison en façade arrière et mettre en conformité l'isolation par l'extérieur de la toiture
ENQUETE :	Du 14/02/2024 au 28/02/2024 , aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIFS :	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
AUDITION :	Monsieur et Madame LEVACQ - BLAVIER, les demandeurs, Madame DELOBELLE 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 transformer et agrandir la maison en façade arrière et mettre en conformité l'isolation par l'extérieur de la toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de la véranda existante et la construction d'une nouvelle extension,
- La mise en conformité de l'isolation par l'extérieur de la toiture,
- La modification et la mise en conformité des menuiseries ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/02/2024 au 28/02/2024 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale de type trois façades construite en 1956 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la démolition de la véranda existante et sur la construction d'une nouvelle extension ;

Considérant qu'une véranda a été construite à l'arrière du rez-de-chaussée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme (situation de droit : dossier d'archive n°777) ; que cette véranda apparaît déjà sur les vues aériennes de 1971 ;

Considérant qu'aujourd'hui cette véranda est en mauvais état ; que le projet prévoit donc de la démolir pour la remplacer par une nouvelle extension ;

Considérant que cette nouvelle extension a pour objectif d'agrandir les pièces de vie au rez-de-chaussée et de créer des espaces plus confortables ; qu'elle permet de créer un espace cuisine-salle-à-manger de 28 m² ;

Considérant que cette extension sera de type rez-de-chaussée + toiture en pente ;

Considérant que l'extension présente une hauteur de 3,4 m et une profondeur de 2,67 m ; qu'en façade arrière, le niveau de gouttière de l'extension atteint une hauteur de 2,32 m ;

Considérant que la nouvelle extension sera alignée en profondeur et en hauteur avec l'extension voisine (permis d'urbanisme n°12746) ;

Considérant que l'extension est conforme en hauteur et en profondeur aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'extension sera habillée de briques rouges ; que les châssis seront en PVC de ton blanc ;

Considérant que la nouvelle extension n'est pas susceptible de porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ; que la nouvelle extension est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'isolation par l'extérieur de la toiture ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture projetée dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus haute ;

Considérant que ce dépassement est principalement dû à l'isolation ; qu'il n'est que de quelques centimètres et que son impact est négligeable ;

Considérant que la toiture est toujours couverte de tuiles rouges/orangées ; que les combles garderaient la fonction de grenier ;

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

Considérant que la demande porte enfin sur la mise en conformité de certaines menuiseries ;

Considérant en effet, que la porte de garage semble avoir été modifiée ; que deux parties vitrées ont été ajoutées depuis la situation de droit (dossier d'archives n°P419) ; que cette dernière est en PVC de ton blanc ;

Considérant que la porte d'entrée est également modifiée ; que la ferronnerie a été enlevée (dossier d'archive n°P419) ; que la porte d'entrée est remplacée par une porte d'entrée en PVC blanc ;

Considérant que l'ensemble des châssis sont modifiés par des châssis en PVC blanc ;

Considérant que les plans mentionnent également qu'un volet sera placé en façade latérale ; que celui-ci serait intégré dans le châssis et ne porterait dès lors pas préjudice à l'esthétique de la façade ;

Considérant que les menuiseries existantes et projetées restent en accord avec le style architectural du bien ; qu'elles sont dès lors acceptables ;

Avis favorable

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

Gunstig advies

Gezien het unanieme positieve advies van de overlegcommissie, in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, wordt de afwijking van de bepalingen van de regionale stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot overkappingen - hoogte titel I, art. 6) toegekend en kan de bouwvergunning worden verleend.

7ème OBJET

Dossier 18704 – Demande de PETIT BOUH ! pour construire deux extensions dans une crèche sis Avenue des Bécassines 18

Dossier 18704 - Aanvraag van PETIT BOUH ! voor de bouw van twee uitbreidingen aan een kinderdagverblijf gelegen aan de Watersneppenlaan 18

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **construire deux extensions dans une crèche**
- ENQUETE :** Du **10/02/2024** au **24/02/2024**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Mme GOSSET, représentant la société demanderesse, Monsieur ORTS, 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 construire deux extensions dans une crèche ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/02/2024 au 24/02/2024 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 de profondeur (titre I, art. 4) en ce que les extensions sont établies à plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;

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 de démolir une ancienne veranda et de construire une nouvelle extension en dur, sur une empreinte au sol plus importante ;

Considérant que cette extension s'étend sur une largeur plus importante à l'arrière ; qu'elle abrite des locaux de gestion / repos pour les accompagnantes de la crèche ;

Considérant que l'impact de la dérogation sur l'intérieur d'îlot est relativement minime au vu de l'augmentation contenue de la surface et du fait qu'il ne s'agit d'une extension que sur un seul niveau ;
Considérant par conséquent que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ;
Considérant que le projet prévoit également de construire une extension de 30 m² à l'avant de la maison ;
Considérant que cette extension ne dépasse pas les fronts de bâtisse avant ou latéral ; qu'elle remplit l'espace vide entre ces deux façades ;
Considérant que cela augmente de façon substantielle les qualités intérieures du bien ;
Considérant que le projet prévoit une terrasse sur cette toiture plate ;
Considérant qu'il y a déjà actuellement un balcon ; que rien ne vient s'opposer à une extension de cette surface côté rue ;
Considérant qu'avec cette extension, la crèche développe une surface d'environ 310 m² ;
Considérant que cette extension présente des châssis en PVC blanc, comme pour le reste de la maison ;
Considérant que le projet prévoit de retrouver à l'avant de l'extension un style de châssis similaire à ce qui existe actuellement sur la face avant gauche de la maison ;
Considérant que ce châssis ne présente pas de petits-bois (élément corrigé en séance de commission de concertation) ;
Considérant que les matériaux formant actuellement le revêtement et le garde-corps sont prolongés sur la nouvelle extension ;
Considérant que l'ensemble des modifications ne porte pas préjudice au voisinage de façon excessive et s'intègre relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

Gunstig advies

Gezien het unaniem positieve advies van de overlegcommissie, uitgebracht in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, wordt de afwijking van de vereisten van de regionale stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de diepte (Titel I, art. 4) toegekend en kan de stedenbouwkundige vergunning worden verleend.

8ème OBJET

Dossier 18689 – Demande de la S.A. FAIR ESTATE pour mettre en conformité la construction d'un immeuble à appartements, Rue de la Vignette 9 – 11

Dossier 18689 - Aanvraag van S.A. FAIR ESTATE voor het in overeenstemming brengen van de bouw van een flatgebouw, Kleine Wijngaardstraat 9 - 11

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

DESCRIPTION : Mise en conformité de la construction d'un immeuble à appartements

ENQUETE : Néant

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur Dobbelaere, pour le demandeur, Monsieur DEHON, l'architecte.

Avis favorable unanime 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 la mise en conformité de la construction d'un immeuble de 16 appartements datant de 2019 (PU 16833) ;

Considérant que lesdites modifications ont été réalisées à la fois pour des raisons esthétiques et techniques et n'ont pas d'impact sur le nombre d'appartements et leur répartition ou encore la superficie du bâtiment hors-sol ;

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

- la modification de l'acrotère servant de garde-corps au 3^{ème} étage en façade avant (partie gauche) ;
- l'augmentation de l'implantation en sous-sol de deux angles du bâtiment avec intégration de la citerne d'eau de pluie au bâtiment ;
- la modification de la situation des locaux techniques en sous-sol ;
- le réaménagement des caves avec accès supplémentaire et la modification de leur nombre (16 au lieu des 18 prévues en situation de droit) ;
- la modification de l'emplacement de l'escalier donnant accès à l'extérieur depuis le sous-sol ;
- la modification du relief du sol des jardins ;

Considérant que les interventions au sous-sol maintiennent un nombre de caves suffisant et permettent le regroupement des locaux techniques ainsi que la création d'un accès supplémentaire facilité vers les caves pour les habitants du bloc n°9 ;

Considérant que la modification des installations classées (à priori cabine haute-tension) sera notifiée à la commune (service environnement) via le formulaire ad hoc avec communication des plans modifiés et spécification des puissances des installations (chaudière) ;

Considérant que le nombre de places de parking reste inchangé (19 autos et 2 motos), soit 21 au total ;

Considérant que les extensions d'implantation n'ont pas d'incidence significative sur le maintien de la surface perméable suffisante sur la parcelle (50%) ;

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

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 la modification entreprise au niveau de l'acrotère garde-corps s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ainsi qu'au bâti environnant ;

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

Vu l'avis (après travaux) du SIAMU du 27/02/2023 portant les références TC.2017.1027/6 ;
qu'un nouvel avis SIAMU (ou confirmation d'avis) en cours de procédure de permis est attendu avant délivrance ;

Avis favorable unanime

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

Unaniem positief advies

Gezien het unaniem positieve advies van het overlegcomité, in aanwezigheid van URBAN-DU en de gemeente, kan de bouwvergunning worden verleend.
