

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

**02-04-2015**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr A. LEFEBVRE, Président  
Mr M. BRIARD, membre AATL-DU  
Mme I. LEROY, membre AATL-DMS  
Mme V. FRANCHIOLY, membre IBGE  
Mme R. SNAPS, ingénieure  
Mme C. KUHN, architecte  
Monsieur VANDERDUSSEN, secrétaire technique  
Madame A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

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

Messieurs B. COLLARD et Ch. MAGDALIJNS

---

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

**Dossier 16124 – Demande de Monsieur Jean-Emmanuel STAES pour transformer, agrandir et isoler une maison unifamiliale sise chaussée de Tervuren 43**

---

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

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

**ENQUETE :** du 5 mars 2015 au 19 mars 2015. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne principalement l'opposition au projet pour les raisons suivantes :

- l'interrogation sur le fait que le mur entre les propriétés 43 et 43A soit mitoyen et donc le droit de rehausser celui-ci, ainsi que sur l'éventuel rachat du mur
- la rehausse de toiture, sachant que celle du n° 43A a été refusée car elle risquait de créer un précédent et donc de changer ce quartier à l'ambiance villageoise
- la démolition de l'annexe à l'arrière du bâtiment, les pertes de chaleur et infiltrations à prévoir dans la maison du n°43A et la

**garantie de réaliser l'isolation thermique du mur mitoyen pour assurer la sécurité de la maison**

**MOTIFS :**

- dérogations aux articles 3 (zone de recul - plantations) et 4 (zone de recul - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

**AUDITION :** Monsieur Jean-Emmanuel STAES, le demandeur et Madame Marie-Pierre SCHMID, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre l'avis suivant :

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

**Considérant qu'il s'agit de transformer, agrandir et isoler une maison unifamiliale ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- la démolition d'annexes existantes et la reconstruction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée
- la modification de la façade avant
- la rehausse du faîte et l'isolation de la toiture par l'extérieur
- l'isolation de la dalle de sol du rez-de-chaussée
- la réalisation de nouvelles circulations intérieures
- la régularisation de l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul et l'imperméabilisation totale de celle-ci

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 mars 2015 au 19 mars 2015 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur :**

- l'interrogation sur le fait que le mur entre les propriétés 43 et 43A soit mitoyen et donc le droit de rehausser celui-ci, ainsi que sur l'éventuel rachat du mur
- la rehausse de toiture, sachant que celle du n° 43A a été refusée car elle risquait de créer un précédent qui risquait donc de changer ce quartier à l'ambiance villageoise
- la démolition de l'annexe à l'arrière du bâtiment, les pertes de chaleur et infiltrations à prévoir dans la maison du n°43A et la garantie de réaliser l'isolation thermique du mur mitoyen pour assurer la sécurité de la maison ;

**Considérant que la demande prévoit la démolition de trois annexes existantes à l'arrière du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que la nouvelle annexe projetée à l'arrière du rez-de-chaussée vient s'implanter entre deux constructions mitoyennes existantes et qu'elle n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens ;**

**Considérant que les démolitions de ces annexes qui couvraient l'entièreté de la parcelle permettent de recréer un espace de cour et jardin en intérieur d'îlot ;**

**Considérant que les pertes de chaleur et infiltrations éventuelles liées à la démolition de ces extensions ne sont pas du ressort de l'urbanisme ;**

**Considérant que la surface (48m<sup>2</sup>) dédiée au séjour et à la cuisine ne dispose de l'éclairage naturel (4m<sup>2</sup>) que d'une baie en façade arrière et d'une fenêtre de toit dans la nouvelle annexe, dérogeant ainsi au titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel ;**

**Considérant que l'agrandissement de la baie projetée en façade arrière ou des coupoles permettrait une amélioration de l'éclairage naturel des pièces de vie principales situées au rez-de-chaussée ;**

**Considérant dès lors que cette dérogation au titre II, art.10 du règlement régional d'urbanisme est acceptable moyennant certaines adaptations ;**

**Considérant que l'isolation de la dalle de sol prévue au rez-de-chaussée limite le niveau sous plafond à 2,48m au lieu des 2,50m demandés dans le règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que cette dérogation au titre II art 4 du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond est minime et acceptable ;**

**Considérant que les circulations intérieures sont revues et améliorées par la réalisation de nouveaux escaliers droits qui remplacent un escalier en colimaçon précédemment installé sans permis d'urbanisme ;**

**Considérant que la porte d'entrée existante, qui présentait une largeur d'1,80m, est remplacée par une porte d'entrée de dimensions classiques avec un vitrage latéral (1,13m de large) ;**

**Considérant que les châssis de la façade avant sont également remplacés par des menuiseries en aluminium de teinte anthracite reprenant le dessin des châssis existants ;**

**Considérant que le projet prévoit également l'isolation de la toiture existante par l'extérieur, ainsi que la légère rehausse du niveau du faîte ;**

**Considérant que cette rehausse est limitée au maximum, au niveau du faîte, à 80cm et qu'elle n'engendre aucune rehausse du mur mitoyen de gauche (n°43A et qu'une rehausse limitée du mur mitoyen de droite ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul – plantations et clôtures et avant-corps (art. 3&4) en ce que celle-ci prévoit la régularisation de l'aménagement d'un emplacement de stationnement ;**

**Considérant que la zone de recul est entièrement dallée ;**

**Considérant que le maintien d'une zone de recul plantée et clôturée participe à l'embellissement de l'espace public ;**

**Considérant que les dérogations sollicitées au Titre I du règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses ne répondent nullement au bon aménagement des lieux et ne peuvent donc être accordées ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir des baies plus importantes à l'arrière du rez-de-chaussée ou augmenter la surface de(s) coupole(s) éclairante(s)
- ragréer et étanchéifier la partie du mur mitoyen découverte par la démolition des annexes
- réaménager la zone de recul en jardinet et le clôturer à rue, conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses sont refusées.**

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

## **2ème OBJET**

**Dossier 16131 – Demande de Monsieur et Madame Valérie & Pascal VANHOECK - NIHOUL pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise rue de la Molignée 23**

---

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

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

**ENQUETE :** du 5 mars 2015 au 19 mars 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Monsieur et Madame Valérie & Pascal VANHOECK - NIHOUL, les demandeurs, Monsieur Quentin LEMAL, l'architecte.

**Après un échange de vues, la Commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;**

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

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- La construction d'un volume à versants sur la toiture plate,
- la construction d'une lucarne en toiture arrière,
- la construction d'une véranda à l'arrière du bel-étage ;

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 mars 2015 au 19 mars 2015 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 (titre I, art. 6) en ce que le volume de toiture sollicité dépasse pratiquement entièrement les deux profils voisins mitoyens ;**

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

**Considérant que la présente demande concerne une petite maison unifamiliale de deux chambres comportant seulement 108 m<sup>2</sup> de superficie planchers hors sol et implantée sur une parcelle de faible profondeur ;**

**Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un volume de toiture à versants (40°) avec lucarne en toiture arrière ;**

**Considérant que l'extension en toiture permettrait la création d'une troisième chambre avec salle de bain pour le logement unifamilial ;**

**Considérant que ce type d'intervention a déjà été autorisé au n°7 et au n°43 et pourrait être étendu aux maisons de la rue de la Mollignée qui possèdent un gabarit similaire et une toiture plate, et ce sans porter atteinte à l'homogénéité de la rue ;**

**Considérant que l'inclinaison de toiture proposée (40°) est habituelle en région bruxelloise ;**

**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 dépasse de plus de 2m le profil de la toiture ;**

**Considérant que cette lucarne présente une hauteur extérieure de 2,70m et qu'elle est implantée dans le plan de la façade arrière ;**

**Considérant qu'elle permet l'aménagement d'une chambre d'à peu près 25m<sup>2</sup> et d'une hauteur sous plafond de 2,50m sous cette lucarne ;**

**Considérant que la lucarne est proportionnée au volume de la toiture et qu'elle ne génère pas de nuisances pour les constructions voisines ;**

**Considérant que l'absence de voisinage à l'arrière de la parcelle due à la présence de la ligne de chemin de fer et de métro limite l'impact visuel de la lucarne ;**

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

**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 la véranda à l'arrière du bel-étage dépasse le profil des 2 constructions mitoyennes ;**

**Considérant que cette véranda s'adosse en appentis au corps de logis principal et qu'elle permet d'étendre la cuisine ;**

**Considérant que cette véranda présente une profondeur de 1,26m pour une largeur de 2,38m et une hauteur maximale de 3,30m ;**

**Considérant qu'elle s'implante à 60cm de la limite mitoyenne de gauche et que la construction d'un mur de jardin mitoyen sur une profondeur d'1,50m et une hauteur d'1,90m rend conforme la demande aux dispositions du code civil en matière de vue ;**

**Considérant que la demande s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistique du bien et 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 ;**

**Avis favorable**

**Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-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) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises et le permis d'urbanisme peut être délivré.

### 3<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16134 – Demande de Monsieur Michel LEEUW pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, avenue Gaston De Gryse 3**

---

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

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

**ENQUETE :** du 5 mars 2015 au 19 mars 2015. Une pétition rassemblant neuf réclamations, ainsi qu'une lettre et un courriel comportant respectivement deux et quatre signatures nous sont parvenus en cours d'enquête.

Les réclamations portent principalement sur les vues intrusives engendrées par la terrasse et la large baie vitrée à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage, les pertes de vues, d'ensoleillement et de luminosité engendrées par la rehausse et le brise vue de cette terrasse, les pertes de luminosité dues à l'emploi de matériaux de ton gris anthracite et noir, l'absence de traitement des murs mitoyens extérieurs au 1<sup>er</sup> étage, l'impossibilité future de placer des panneaux solaires au n°1, les moins-value occasionnées aux propriétés voisines (n° 1 et 5 avenue De Gryse et au 118 avenue Demey) par le projet et la nécessité de respecter les 28 cm d'épaisseur des rehausses de murs mitoyens prescrits par le RCB.

**MOTIFS :** dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur) et à l'art. 6 (toiture – hauteur - lucarnes) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme  
dérogation à l'art. 7 (épaisseur des murs pignons) du Règlement Communal sur les Bâtisses

**AUDITION :** Monsieur Michel LEEUW, le demandeur et Monsieur DUTERNE Erik, l'architecte, , Madame DANTHINE, , Monsieur PAUWELS représentant de la société AUXICOMMASS, Monsieur Aurélien HACHEZ et Monsieur Vincent DEHON

Après un échange de vues, la Commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de rehausser d'un étage une maison unifamiliale, créer des lucarnes en toiture et isoler les façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse d'un étage de la façade arrière

- l'ajout d'une toiture en pente comprenant une lucarne en toiture avant
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage ;
- la pose d'un enduit sur isolant en façade avant et en façade arrière

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 mars 2015 au 19 mars 2015 et qu'une pétition comportant 9 signatures, une lettre de réclamation comportant 2 signatures et un email comportant 4 signatures ont été introduits en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les vues intrusives engendrées par la terrasse et la large baie vitrée à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage, les pertes de vues, d'ensoleillement et de luminosité engendrées par la rehausse et le brise vue de cette terrasse, les pertes de luminosité dues à l'emploi de matériaux de ton gris anthracite et noir, l'absence d'isolation des murs mitoyens extérieurs au 1<sup>er</sup> étage, l'impossibilité future de placer des panneaux solaires au n°1, les moins-values occasionnées aux propriétés voisines (n° 1 et 5 avenue De Gryse et au 118 avenue Demey) et la nécessité de respecter les 28 cm d'épaisseur des rehausses de murs mitoyens prescrits par le RCB ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un volume de toiture : versant avant (40°) avec lucarne et une rehausse de la façade arrière ;

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

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 rehausse d'un étage dépasse le profil des 2 constructions mitoyennes ;

Considérant que la présente demande concerne une petite maison unifamiliale de trois chambres comportant seulement 118 m<sup>2</sup> de superficie planchers hors sol et implantée sur une parcelle de faible profondeur ;

Considérant que l'extension en toiture permettrait la création d'une quatrième chambre avec salle de bain et dressing pour le logement unifamilial ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière porte sur une hauteur de 3,20m, ce qui amène la hauteur totale de la façade à 9,40m

Considérant cependant que la rehausse de cette façade dépasse les 2 profils voisins de 3m et entraîne donc des rehausses conséquentes des murs mitoyens ;

Considérant qu'au vu de la disposition des lieux, les propriétés voisines ne bénéficient que de peu d'ensoleillement et que la demande générera des pertes d'ensoleillement et de luminosité supplémentaires surtout pour les logements situés à droite du bien vu la proximité de l'angle de la rue ;

Considérant par conséquent que la rehausse de la façade arrière telle que présentée est nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que plusieurs bâtiments dans la rue présentent un gabarit identique à celui projeté (Rez+2) ;

Vu la proposition faite en séance par le demandeur pour réduire l'impact de cette rehausse ;

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

**Considérant en outre, que les rehausses des murs mitoyens dérogent aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le projet ne prévoit que la construction d'un demi-mur;**

**Considérant que cette dérogation n'est ni sollicitée, ni argumentée ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne projetée en toiture avant dépasse le profil de la toiture de plus de 2m ;**

**Considérant que cette lucarne projetée en toiture avant présente une hauteur de 2,79m et permet l'aménagement d'une salle de douche et d'un dressing d'une superficie cumulée de 18m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la lucarne est implantée dans le plan de la façade avant et que l'impact visuel de celle-ci est d'autant plus important que la demande prévoit la réalisation d'un important cadre plein autour des châssis ;**

**Considérant qu'il serait aisément possible de maintenir le programme projeté conforme aux normes d'habitabilité du RRU, tout en réduisant l'impact visuel de la lucarne ;**

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

**Considérant que cette lucarne présente un bardage d'ardoise artificielle de ton gris anthracite et un châssis pvc de couleur identique ;**

**Considérant qu'il y a lieu de revoir la nature du revêtement de la lucarne vu la réduction de sa hauteur en vue de ne pas déroger au règlement régional d'urbanisme ;**

**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 l'aménagement de la terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse le profil des 2 constructions mitoyennes ;**

**Considérant que la terrasse aménagée à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage, sur la toiture de l'extension existante, n'est accessible que depuis 1 chambre, ce qui lui confère un caractère accessoire ;**

**Considérant que cette terrasse dépasse la profondeur de la construction mitoyenne de gauche d'1,60m et est distante de la limite mitoyenne de droite de 2,80m ;**

**Considérant que le brise-vue projeté porte la hauteur totale de cet aménagement à 8,60m, par rapport au niveau du jardin ;**

**Vu l'orientation du projet, au Sud de la propriété voisine de gauche (n° 4) ;**

**Considérant par conséquent que la pose du brise-vue génèrerait des pertes d'ensoleillement et de luminosité vers les propriétés voisines ;**

**Considérant qu'au vu de la disposition particulière des lieux (proche d'un coin) et de la faible profondeur de la parcelle la terrasse, serait de nature à générer des vues intrusives vers les 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) ne sont pas acceptables ;**



**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'enduit sur isolant placé en façade avant modifie l'implantation du bien ;**

**Considérant que la dérogation liée à l'isolation de la façade avant ne porte que sur une avancée d'environ 8cm ;**

**Considérant de plus que l'immeuble possède une zone de recul d'environ 4m ;  
Considérant dès lors que la dérogation liée à l'isolation en façade avant est minime et acceptable ;**

**Considérant que les briques rouges existantes sont remplacées par un enduit de teinte sable/gris moyen ;**

**Considérant que cette modification ne permet pas d'atteindre des performances cohérentes en terme d'isolation car elle maintient des ponts thermiques au droit des cadre entourant les baies tout en altérant les qualités architecturales en supprimant les débordants de ces cadre;**

**Considérant que le projet ne prévoit pas d'isolation des murs mitoyens à l'arrière ;**

**Considérant dès lors, qu'il y a lieu de prévoir un système d'isolation plus cohérent respectant le règlement communal sur les bâtisses et les dispositions du code civil ;**

**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) pourrait être acceptable**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir une toiture à versant côté arrière s'alignant au profil voisin de droite (n°1) et y intégrer éventuellement une lucarne en recul d'au moins un mètre par rapport à ce mitoyen,
- conformer les rehausses de murs mitoyens aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses
- limiter la hauteur la lucarne en toiture avant à 1,60m
- supprimer la terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage
- proposer un système d'isolation cohérent (voir considérants ci-dessus)

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

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) et en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce qui concerne la rehausse d'un étage supplémentaire sont acceptables moyennant le respect des conditions émises.**

**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) en ce qui concerne la terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage et la lucarne en toiture avant sont quant à elles refusées.**

## 4<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16128 – Demande de Monsieur Pierre JONGEN pour régulariser, après un PV d'infraction, la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble à 4 logements sise rue de la Chasse Royale 20**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation  
au PPAS n° 6 (A.R. du 8/2/1985): zone d'habitation et zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée

**DESCRIPTION :** régulariser, après un PV d'infraction, la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble à 4 logements

**ENQUETE :** du 5 mars 2015 au 19 mars 2015. Trois lettres de réclamation nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la demande de compléments d'informations concernant transformation de l'arrière bâtiment en logement,
- les vues plongeantes vers les jardins voisins depuis l'annexe arrière, notamment suite à l'agrandissement des fenêtres en façade arrière,
- les nuisances liées aux travaux pour le voisinage,
- la demande de compléments d'information concernant le cadre légal auquel est soumise la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble à 4 logements
- l'impact de l'augmentation du nombre de logements sur le stationnement,
- l'augmentation du bruit et des immondices liée au nombre accru de logements.

**MOTIFS :** - dérogations aux prescriptions II, 2) (gabarit - implantation (surface des logements)) et IV, 1) (destination) du plan particulier d'affectation du sol n° 6  
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Monsieur Pierre JONGEN, demandeur et architecte, Monsieur Alexandre JONGEN, le fils du demandeur, Madame OLIVIER, leur conseil et Monsieur et Madame LEBEGGE-VAN DORMAEL, les réclamants.

Après un échange de vues, la Commission de concertation décide d'émettre l'avis majoritaire suivant (BDU-DU s'abstenant) :

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 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 et en zone d'habitation et zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée du plan particulier d'affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

**Considérant qu'il s'agit de régulariser, après PV d'infraction, la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble à 4 logements ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- la rénovation du bien (installation de chauffage central, augmentation des superficies nettes éclairantes, mise en conformité en matière de normes SIAMU, isolation des bâtiments par l'extérieur, etc.),
- la division en 4 logements du bien répartis comme suit : un triplex à deux chambres dans le bâtiment arrière (rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage et toiture), un duplex deux chambres à l'entresol et au rez-de-chaussée du bien, deux studios, un au 1<sup>er</sup> étage et un au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment avant,
- la régularisation du remplacement des châssis en façade avant avec suppression de leur cintrage ;

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 mars 2015 au 19 mars 2015 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;**

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur :**

- la demande de compléments d'informations concernant transformation de l'arrière bâtiment en logement,
- les vues plongeantes vers les jardins voisins depuis l'annexe arrière, notamment suite à l'agrandissement des fenêtres en façade arrière,
- les nuisances liées aux travaux pour le voisinage,
- la demande de compléments d'information concernant le cadre légal auquel est soumise la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble à 4 logements
- l'impact de l'augmentation du nombre de logements sur le stationnement,
- l'augmentation du bruit et des immondices liée au nombre accru de logements ;

**Considérant que la demande déroge à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (surface des logements) en ce que la surface des studios aménagés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages est largement inférieure à 65m<sup>2</sup> (43,02 et 46,17 m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que la liste des occupants fournie par le service de la population permet de dater une division en 4 unités de logements à 1972 et en 6 logements en 1974 ;**

**Considérant que le demandeur est propriétaire de l'immeuble depuis 1997 ;**

**Considérant que le plan particulier d'affectation du sol est applicable depuis 1985 ;**

**Considérant que le bien a été occupé en maison unifamiliale de 1985 à 1988 et de 1991 à 1994 (un seul ménage inscrit à la population) ;**

**Considérant dès lors qu'au 30 juin 1992, l'usage du bien était unifamilial ;**

**Considérant que l'immeuble est actuellement occupé par 6 chefs de ménages ;**

**Considérant que le premier aménagement des 6 logements, il y a de nombreuses années, a été effectué lorsqu'aucun permis n'était nécessaire, comme aucune augmentation de volume et aucun travaux affectant la stabilité de l'immeuble n'ait été réalisés ;**

**Considérant qu'au vu de l'occupation du bien par un seul chef de ménage courant des années 1980 et 1990, il y a lieu de se prononcer sur l'aménagement des 4 logements, tels que proposés, sans que le demandeur ne puisse se prévaloir d'une division antérieure du bien ;**

**Considérant en outre que l'occupation du bien par plus d'un chef de ménage est effective depuis 1994, lorsque le PPAS était d'application ;**

**Considérant que les logements ne respectent pas les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la seconde chambre du triplex ne présente qu'une superficie de 6,70 m<sup>2</sup> et que sa pièce principale de vie ne dispose que de 20,74 m<sup>2</sup> et en ce que certaines pièces ne disposent pas de la superficie nette éclairante imposée à l'article 10 (logement 1 : séjour et chambre 1, logement 2, chambre 1 et logement 4 – studio) ;**

**Considérant par ailleurs que la superficie utile des pièces de vie principales du triplex et du duplex est amputée de l'emprise de l'escalier à colimaçon y projeté, d'un diamètre atteignant 1,60 m (soit environ 2 m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que le demandeur a déclaré, en séance, que la superficie de la seconde chambre du triplex, mesurée à une hauteur de 1,50 m du sol, atteindrait environ 8 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la superficie utile de la pièce principale de vie du duplex ne répond plus au minimum repris à l'article 3 du titre II du RRU et que celle du triplex s'écarte d'autant plus des 28 m<sup>2</sup> y imposés ;**

**Considérant que la superficie totale de plancher de l'immeuble atteint environ 300 m<sup>2</sup> pour une surface de parcelle limitée à moins de 100 m<sup>2</sup> (92,38 m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant l'absence de garage pour l'ensemble des 4 logements ;**

**Considérant l'absence de local de stockage privatif pour 3 des 4 logements sollicités ;**

**Considérant que la demande traduit une surdensification de l'immeuble ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (surface des logements) n'est pas acceptable, tout comme les dérogations aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme (superficie minimales et superficie nette éclairante) ;**

**Considérant que la demande déroge à la prescription IV, 1) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (destination) en ce que l'arrière bâtiment est aménagé en logement, alors que le plan réserve ces bâtiments aux ateliers, commerces et dépôts ;**

**Considérant que le dossier a également 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 ce bâtiment est enclavé entre des murs de clôture situés à moins de 1,50 m de sa façade latérale ;**

**Considérant que le bâtiment arrière existant présente des vues non conformes aux dispositions du code civil, sans qu'aucune servitude de vue n'ait été fournie par le demandeur ;**

**Considérant que le demandeur a déclaré, en séance, que son acte de propriété évoque les servitudes de vues et qu'il en a remis une copie mentionnant des vues depuis 1942 ;**

**Considérant que des fenêtres de toiture ont été ajoutées depuis lors, sans qu'une servitude de vue complémentaire n'ait pourtant été établie ;**

**Considérant en outre que les cloisonnements intérieurs proposés, tant pour le duplex que pour le triplex n'induisent pas de bonnes conditions d'habitabilité ;**

**Considérant en outre que les circulations et vues des appartements projetés dans le bâtiment arrière ne permettent pas d'y aménager des logements disposant de conditions d'habitabilité suffisantes ;**

**Considérant la promiscuité existante tant entre les parties avant et arrière du projet qu'avec les parcelles voisines ;**

**Considérant que les aménagements sollicités ont pour conséquence de créer des logements ne répondant manifestement pas au Titre II du règlement régional d'urbanisme ;**  
**Considérant par conséquent que les aménagements intérieurs ne reflètent pas le bon aménagement des lieux ;**

**Avis défavorable.**

**Vu l'avis non unanime défavorable de la commission de concertation (abstention de BDU-DU) la demande est soumise à l'avis conforme du fonctionnaire délégué.**

### **5<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16123 – Demande de Monsieur Michel MICHIELS pour régulariser, suite à un PV d'infraction, l'aménagement de trois "chambres" dans une ancienne cour couverte chaussée de Wavre 1026**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** régulariser, suite à un PV d'infraction, l'aménagement de trois "chambres" dans une ancienne cour couverte
- ENQUETE :** du 5 mars 2015 au 19 mars 2015. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne principalement :
- le fait que la cour, enclavée entre quatre propriétés privées, a été couverte par M. Michiels en 2004-2005 et des chambres d'étudiants mises en location depuis plusieurs années y ont été aménagées sans permis d'urbanisme,
  - le fait qu'elles ne disposent d'aucune fenêtre latérale (uniquement des coupoles dans le toit plat),
  - le fait que les six appartements de l'immeuble sis au 1026-1028 ont vue sur l'intérieur des chambres d'étudiants,
  - l'augmentation des charges et donc des nuisances subies par les occupants de l'immeuble sis au 1026-1028 de la chaussée de Wavre, suite au passage des étudiants par la servitude de passage au travers du hall d'entrée, alors qu'une seconde servitude de passage existe,
  - la réalisation de travaux sur l'immeuble de la chaussée de Wavre par le demandeur sans l'accord de l'ACP.
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur Michel MICHIELS, le demandeur, Monsieur Jean LAURENT, son conseil Monsieur LAMBRECHT, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à PV d'infraction, l'aménagement de trois "chambres" dans une ancienne cour couverte ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation, suite à PV d'infraction, de :

- la couverture d'une ancienne cour en intérieur d'îlot,
- l'aménagement de trois chambres avec salle de douche ;

Considérant que ces chambres sont, de facto, occupées par des étudiants ;

Considérant que la présente demande fait suite à un premier dossier ayant fait l'objet d'un avis défavorable en commission de concertation du 8 mars 2012, du fonctionnaire délégué en date du 25 avril 2012 et d'un refus de permis en date du 8 mai 2012 ;

Considérant que ce refus a été confirmé dans l'avis du Collège d'urbanisme du 6 septembre 2012, dans le cadre du recours introduit par le demandeur ;

Considérant qu'un recours contre l'absence de décision du Gouvernement, confirmant dès lors le refus du permis d'urbanisme, a ensuite été introduit au Conseil d'Etat par le demandeur ;

Considérant que la présente demande est identique à la précédente ayant été refusée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 mars 2015 au 19 mars 2015 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le fait que la cour, enclavée entre quatre propriétés privées, a été couverte par M. Michiels en 2004-2005 et des chambres d'étudiants mises en location depuis plusieurs années y ont été aménagées sans permis d'urbanisme, le fait qu'elles ne disposent d'aucune fenêtre latérale (uniquement des coupoles dans le toit plat), le fait que les six appartements de l'immeuble sis au 1026-1028 ont vue sur l'intérieur des chambres d'étudiants, l'augmentation des charges et donc des nuisances subies par les occupants de l'immeuble sis au 1026-1028 de la chaussée de Wavre, suite au passage des étudiants par la servitude de passage au travers du hall d'entrée, alors qu'une seconde servitude de passage existe, la réalisation de travaux sur l'immeuble de la chaussée de Wavre par le demandeur sans l'accord de l'ACP ;

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 la couverture de la cour dépasse de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde (n° 1024) et en ce que le profil du projet dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que la régularisation de la couverture de cette cour entraîne la couverture de l'entièreté de la parcelle ;

Considérant par ailleurs que ces chambres sont uniquement éclairées par des coupoles et ne bénéficient donc d'aucune vue directe et horizontale vers l'extérieur, libre de tout obstacle, sur au moins 3 m, calculée à 1,50 m de hauteur par rapport au niveau du sol (art. 11 du titre II du RRU) ;

Considérant que, bien que désignées comme chambre par le demandeur, ces pièces sont en réalité occupées par des étudiants ;

Considérant que leur superficie est fortement réduite (11,75 m<sup>2</sup>, 12,75 m<sup>2</sup> et 13 m<sup>2</sup>) et inférieure à la surface minimale imposée au Titre II du règlement régional d'urbanisme pour la chambre principale d'un logement ;  
Considérant par conséquent qu'il y a lieu d'assurer de meilleures conditions d'habitabilité pour ces logements ;  
Considérant en outre que l'accès à ces chambres est uniquement possible par le biais d'une servitude de passage ;  
Considérant par ailleurs que la demande densifie l'intérieur de l'îlot et ce en contradiction avec la prescription générale 0.6 du PRAS ;  
Considérant que la réaffectation du bâtiment arrière en logement maintenait un espace extérieur en cour ou jardin ;  
Considérant que le logement existant ne dispose d'aucun espace extérieur autorisé ;  
Considérant que cette cour permettait un respiration entre le bâtiment à front de rue et ledit logement ;  
Considérant par conséquent que la demande va à l'encontre du bon aménagement des lieux ;  
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) ne sont pas acceptables ;

**Avis défavorable.**

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-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 (titre I, art. 6) le permis d'urbanisme doit être refusé.

### 6<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16125 – Demande d'EMBEGA sprl pour modifier la destination du logement du 1<sup>er</sup> étage en équipement (cabinet médical et paramédical) sis rue Gustave Jean Leclercq 3 b19**

---

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

**DESCRIPTION :** modifier la destination d'un logement au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble mixte en équipement de santé.

**ENQUETE :** du 5 mars 2015 au 19 mars 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF :** 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)

**AUDITION :** Monsieur Gaëtan MESTAG, le demandeur

Après un échange de vues, la Commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier la destination d'un logement au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble mixte en équipement de santé ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 mars 2015 au 19 mars 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet respecte les conditions de la prescription 0.12 du plan régional d'affectation du sol qui permet d'autoriser la modification totale de la destination d'un logement pour permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public (cabinet médical) ;

Considérant que cette demande de changement de destination est la deuxième pour l'immeuble qui comporte 12 logements ;

Considérant qu'un cabinet médical est une activité compatible avec le logement ;

Considérant dès lors que la continuité du logement est assurée, conformément à la prescription 2.5.4° du PRAS ;

Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural de la construction ;

Considérant que l'absence de réaction de la copropriété durant l'enquête publique vaut accord ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que le rez-de-chaussée et l'appartement du 1<sup>er</sup> étage gauche sont les propriétés de la société EMBEGA sprl ;

Considérant l'avis du SIAMU sur la demande ;

**Avis favorable**

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

### **7<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16127 – Demande de Monsieur et Madame Noël & Charlotte MATTELET - WILGOS pour agrandir et transformer une maison unifamiliale sise rue du Moulin à Papier 72**

---

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

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

**ENQUETE :** du 5 mars 2015 au 19 mars 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.



**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 6 (toiture) et art. 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul)

**AUDITION :** Monsieur Noël MATTELET, le demandeur et architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une rehausse en façade arrière
- la réalisation d'une lucarne en toiture avant
- le remplacement des châssis en façade avant
- l'isolation des façades arrières et de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée
- l'installation d'un abri à vélo en zone de recul
- la déminéralisation d'une partie du jardin

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 mars 2015 au 19 mars 2015 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 (titre I, art. 6) en ce que en ce que la rehausse de la façade arrière dépasse le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant cependant que cette rehausse vient s'adosser en partie à la construction existante de droite et n'engendre qu'une rehausse raisonnable du mur mitoyen ;

Considérant de plus que cette rehausse observe un retrait de 60 cm de l'axe mitoyen de gauche et n'engendre donc aucune rehausse du mur mitoyen de gauche ;

Considérant que la maison voisine de gauche possède également une lucarne de grandes dimensions en toiture arrière ;

Considérant que cette rehausse permet d'améliorer l'habitabilité des combles aménagés pour accueillir une troisième chambre, un bureau ainsi qu'une salle de douche ;

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

Considérant que la demande prévoit également de réaliser une lucarne en toiture avant de l'immeuble ;

Considérant que cette lucarne présente des dimensions conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les châssis existants seront remplacés par des menuiseries en aluminium de teinte gris clair, tout comme ceux projetées de la nouvelle lucarne ;

Considérant que ces modifications en façade avant s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul (art.3) en ce qu'elle prévoit une construction en zone de recul ;

Considérant que l'abri à vélo projeté en zone de recul présente des dimensions limitées (0,60 sur 2m et une hauteur de 80cm, le niveau de la dalle sous l'abri étant abaissé de 30cm) ;

Considérant de plus que cet abri est inclus dans un aménagement de la zone de recul visant à son intégration (zones engazonnées et plantes grimpantes) ;

Considérant dès lors que les dérogations aux règlement régional d'urbanisme et au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul (titre I, art. 11 et art.3) sont acceptables ;

Considérant que le jardin a été dallé sur plus de la moitié de sa superficie sans permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande comprend le retour à une superficie engazonnée de plus de 50% de la superficie de la zone de cour et jardin, conformément au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les superficies plantées ne sont pas clairement mentionnées sur les plans ;

Avis favorable à condition de préciser le dessin des zones plantées et dallées du jardin et de la zone de recul

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) et d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul (art.3) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et le permis d'urbanisme peut être délivré.

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

### **8ème OBJET**

**Dossier 16045 – Demande de Monsieur Patrick LAMBIN pour transformer un logement communautaire (6 chambres) en 4 logements chaussée de Wavre 1131**

---

**ZONE :** au PRAS : zone mixte le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant  
au PPAS n° 6 : zone d'habitation et zone d'arrière-bâtiments à toiture aménagée (A.R. 08/02/1985)

**DESCRIPTION :** transformer un logement communautaire (6 chambres) en 4 logements

**ENQUETE :** du 5 mars 2015 au 19 mars 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF :** dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - surface des logements)

**AUDITION :** Monsieur Patrick LAMBIN, le demandeur et Madame LAMBIN, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone mixte le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 et en zone d'habitation et zone d'arrière-bâtiments à toiture aménagée du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un logement communautaire (6 chambres) en 4 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de la division de l'immeuble en :

- 1 studio de 30m<sup>2</sup> et un appartement 1chambre de 56m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée,
- un appartement 1chambre de 46m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage,
- un appartement 1chambre de 42m<sup>2</sup> sous toiture ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 mars 2015 au 19 mars 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de surface des logements (II, 2) en ce que les quatre logements aménagés présentent une surface inférieure à 65 m<sup>2</sup> ;

Considérant de plus que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie (titre II, art. 3) en ce que :

- la superficie du séjour/cuisine de l'appartement du rez-de-chaussée est inférieure à 28m<sup>2</sup> (21,4m<sup>2</sup>),
- la superficie du séjour/cuisine de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage est inférieure à 28m<sup>2</sup> (18,4m<sup>2</sup>),
- la superficie du séjour/cuisine de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage est inférieure à 28m<sup>2</sup> (15,3m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que :

- la superficie nette éclairante du studio et du séjour de l'appartement du rez-de-chaussée est inférieure à 1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher de la pièce
- la superficie nette éclairante des chambres de l'appartement du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage est inférieure à 1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher de la pièce

Considérant que le studio et les 3 appartements ne présentent pas des conditions d'habitabilité suffisantes, en particulier le studio et l'appartement des combles ;

Considérant que la division de l'immeuble en plusieurs logements indépendants a été réalisée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la superficie plancher de l'immeuble n'est que d'environ 260 m<sup>2</sup> ;  
Considérant de plus que le gabarit à rue du bâtiment est limité à un *rez+2+toiture* ;  
Considérant l'absence de garage pour l'ensemble des 4 logements ;  
Considérant l'absence de locaux communs (espace vélo/poussette, poubelles,...) ;  
Considérant que la demande traduit une surdensification de l'immeuble ;  
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de surface des logements et au règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité ne sont pas acceptables ;  
Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur de la maison et de réduire le nombre de logements à maximum 2 en respect des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 et du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter le nombre de logements à 2 dans l'immeuble
- solliciter un nouvel avis du SIAMU sur la demande adaptée

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de surface des logements et au règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité sont refusées.

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

### 9<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16137 – Demande de certificat d'urbanisme de la S.A. MYOSOTIS UCCLE pour démolir une maison et construire un immeuble d'angle de 7 logements, avenue Charles d'Orjo de Marchevelette 5

---

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

**DESCRIPTION :** démolir une maison et construire un immeuble d'angle de 6 logements et une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 5 mars 2015 au 19 mars 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) art. 5 (hauteur de la façade avant), art. 6 (toiture - hauteur), art. 10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà), art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins ) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

**AUDITION :** Monsieur François VAN EETVELDE, représentant la demanderesse et Monsieur Nicolas VAN EETVELDE, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir une maison et construire un immeuble d'angle de 7 logements ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 mars 2015 au 19 mars 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant la création de nouveaux logements présentant de bonnes dimensions (appartements 2 et 3 chambres) ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'un immeuble d'angle, sur 2 parcelles ;

Considérant que le programme du projet consiste en :

- un sous-sol comprenant un ascenseur à voiture, 5 emplacements de stationnement et des caves
- 1 appartement 3 chambres, deux garages (dont celui du triplex) et l'accès à l'ascenseur à voitures au rez-de-chaussée
- 1 appartement 3 chambres, 1 appartement 2 chambres et le séjour du triplex au 1<sup>er</sup> étage
- 2 appartements 2 chambres, une chambre du duplex et les chambres du triplex au 2<sup>ème</sup> étage
- les pièces de vie et 2 chambres du duplex et la troisième chambre du triplex au 3<sup>ème</sup> étage

Considérant que les façades avant de l'immeuble sont implantées en recul de 5m de la limite de propriété, de manière à respecter l'alignement des constructions avenue Michiels et l'alignement de la maison existante vers l'avenue d'Orjo de Marchovelette ;

Considérant que le sous-sol est entièrement construit, dérogeant ainsi aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (art.4), d'aménagement des zones de cours et jardins (art. 12 ) et maintien d'une surface perméable (art. 13) ;

Considérant la disposition particulière de la parcelle, située sur un angle, entourée d'une propriété en L et à proximité de l'autoroute ;

Considérant que le projet prévoit le maintien d'une partie non construite en intérieur d'îlot au rez et aux étages de l'immeuble ;

Considérant également que la toiture du sous-sol libre de construction est aménagée en toiture verte ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme liées à la construction totale de la parcelle sont acceptables ;

Considérant que le rez, le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage observent un recul des limites mitoyennes à l'arrière de l'immeuble, que ce recul de plus de 2m permet d'aménager des logements

traversants pourvus de fenêtres pour les pièces de vie aménagées à l'arrière de la construction ;

Considérant que la profondeur de l'immeuble est limitée à 9,50m et 9,75m au droit des limites mitoyennes ;

Considérant que, vers la limite mitoyenne de droite, le projet prévoit la création d'une maison qui s'apparente plus à un appartement en triplex, dont le rez-de-chaussée est aménagé en garage ;

Considérant que la parcelle voisine n'est pas construite, mais que la plupart des constructions dans cette portion de l'avenue Michiels sont des maisons 3 façades ;

Considérant qu'une construction de type 3 façades sur la parcelle, vers l'avenue Michiels, permettrait de créer un retrait latéral, d'augmenter la superficie de jardin sur la parcelle et de supprimer la troisième entrée de garage sur cette parcelle ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le gabarit (hauteur de corniche et toiture) projeté du bâtiment dépasse, au niveau du 3ème étage en retrait, le profil de la construction de référence (n°229 avenue Michiels) ;

Considérant que ces dérogations restent relativement limitées et que le projet maintient la possibilité de faire, sur le terrain mitoyen, un raccord harmonieux entre les constructions existantes et le projet ;

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art.10) en ce que la saillie des balcons situés vers l'avenue d'Orjo de Marchovelette dépasse, par rapport au front de bâtisse, 1 mètre aux 1er, 2ème et 3ème étages et en ce que la saillie du balcon du 1er étage vers l'avenue Michiels dépasse 12cm sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade ;

Considérant que la hauteur libre minimum sous l'oriel le plus bas atteint 2,25m ;

Considérant que la saillie des éléments en façade est limitée à des balcons intégrés dans des jeux de volumes en façade ;

Considérant de plus que la parcelle présente une zone de recul de plus de 5m ;

Considérant par conséquent que ces éléments en saillie ne constituent aucun danger pour les passants ;

Considérant de plus que les particularités de cette parcelle d'angle permettent d'avoir un gabarit quelque peu accentué sur l'angle ;

Considérant également que les oriels et balcons participent aux jeux de volumes de la façade ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) est acceptable ;

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 cette partie de l'avenue Michiels se compose d'habitations de divers styles architecturaux ;

Considérant dès lors que les caractéristiques architecturales et urbanistiques du bâtiment projeté ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir un recul latéral de la construction vers l'avenue Michiels, la traiter en immeuble à 3 façades et adapter le programme en conséquence (supprimer 1 logement)

- verduriser la zone de retrait latérale créée (min. 60cm de terre arable)
- conserver le principe du jeu de volumes sur toutes les façades visibles depuis l'espace public en le simplifiant quelque peu

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5), de toiture (titre I, art. 6), d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont susceptibles d'être accordées au stade du permis d'urbanisme moyennant le respect des conditions évoquées ci-dessus.

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

### 10<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16136 – Demande de Messieurs Jean-Claude & Alain CHAPPEL pour mettre en conformité un appartement supplémentaire dans un immeuble de logements sis boulevard des Invalides 112

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** mettre en conformité un appartement supplémentaire dans un immeuble de logements
- ENQUETE :** du 5 mars 2015 au 19 mars 2015. 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 - plantations)
  - dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)
- AUDITION :** Messieurs Jean-Claude & Alain CHAPPEL, les demandeurs.

Après un échange de vues, la Commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'aménagement d'un appartement supplémentaire dans un immeuble de logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement du rez-de-jardin en un appartement une chambre,

- le dallage de la zone de recul et la suppression de la grille de clôture de celle-ci,
- la fermeture des balcons en façade arrière,
- la modification de la fenêtre à l'arrière du rez-de-jardin.

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 mars 2015 au 19 mars 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'aménagement d'un 5<sup>ème</sup> logement au niveau du rez-de-jardin ;

Considérant que cet appartement présente une superficie de 69m<sup>2</sup> et comporte une chambre d'une superficie de 16m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette chambre ne dispose d'une superficie net éclairante que d'environ 1,2m<sup>2</sup>, ce qui ne répond pas aux dispositions de l'art.10 du titre II du RRU ;

Considérant en outre que la fenêtre donne sur une cour anglaise de 30cm de profondeur et qu'elle est située entièrement sous le niveau du sol ;

Considérant dès lors que l'éclairage naturel de la pièce n'induit manifestement pas de bonnes conditions de confort et d'habitabilité au logement ;

Considérant par conséquent que la dérogation à l'art.10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme n'est pas acceptable ;

Considérant de plus que l'immeuble ne dispose d'aucun emplacement de stationnement ;

Considérant néanmoins qu'il ressort de l'historique des inscriptions à la population que la subdivision date d'avant le 1<sup>er</sup> juillet 1992 et que la demande de création d'un logement supplémentaire peut être autorisée en application de l'art.330§3 du CoBAT, pour autant que cet aménagement n'ait entraîné la solution d'aucun problème de stabilité, qu'il n'ait occasionné aucune augmentation de volume, que son utilisation n'ait pas été modifiée depuis, qu'il soit conforme à son affectation planologique et que le logement ne soit manifestement pas contraire aux dispositions du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et entretien des zones de recul (titre I art.11) et aux prescriptions du règlement sur les bâtisses en matière de zone de recul (art 3) en ce que la zone de recul est entièrement dallée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures et avant-corps (art.4) en ce que la zone de recul n'est pas clôturée vers la voie publique ;

Considérant que la présence de caves sous la zone de recul figure au permis octroyé en date du 28 avril 1935 et ne permet pas de plantations en pleine terre ;

Considérant que ce même permis prévoit un dispositif de clôture en front de voirie et l'aménagement de la zone de recul en jardinet ;

Considérant dès lors que le dallage de la zone de recul ne participe pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la zone recul est aisément aménageable avec des bacs plantés ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et entretien des zones de recul (titre I art.11) et la dérogation aux prescriptions du règlement sur les bâtisses en matière de zone de recul



(art 3) sont acceptables, moyennant certaines adaptations et que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures et avant-corps (art.4) n'est pas acceptable ;

Considérant que la fermeture des balcons en façade arrière à tous les étages permet la création d'une pièce supplémentaire à chaque niveau ;

Considérant que la modification de la fenêtre à l'arrière du rez-de-jardin permet d'accroître l'éclairage naturel du séjour de l'appartement visé par la demande ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- transformer l'appartement une chambre du rez-de-jardin en studio et attribuer la chambre aux parties communes,
- clôturer la zone de recul vers la voie publique conformément aux dispositions du Règlement Communal sur les Bâtisses,
- prévoir l'installation de bacs plantés dans la zone de recul.

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

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation à l'art.3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - plantations) du Règlement Communal sur les Bâtisses et la dérogation l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) sont acceptées moyennant le respect des conditions émises.

La dérogation l'art. 4 (Zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses et la dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel) sont refusées.

## 11ème OBJET

**Dossier 16126 – Demande de Monsieur et Madame Carlos & Vanessa GOMEZ ALIJARTE - MARTINEZ Y FOIX pour construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin d'une maison unifamiliale sise rue Jacques Bassem 24**

---

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

**DESCRIPTION :** construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 5 mars 2015 au 19 mars 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Monsieur et Madame Carlos & Vanessa GOMEZ ALIJARTE - MARTINEZ Y FOIX, les demandeurs, Madame JESIERSKA, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du bel étage,
- la rehausse de 20cm de l'annexe de la cuisine,
- la mise en conformité de la porte et de l'escalier excavé à l'arrière du rez-de-chaussée
- la mise en conformité du garde-corps de la terrasse à l'arrière du rez-de-jardin

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 mars 2015 au 19 mars 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et la rehausse due à la réfection de la toiture de la cuisine dépassent le profil des 2 constructions mitoyennes ;

Considérant que cette extension présente une profondeur d'1,65m sur une largeur de 2,80m et une hauteur maximale de 3,36m ;

Considérant que l'extension dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde (de gauche) de 55cm et la construction voisine la moins profonde (de droite) de 2m ;

Considérant que cette annexe permet d'étendre le séjour et présente une toiture vitrée en pente sur une largeur de 2,20m et une toiture plate au droit du mur mitoyen de droite sur une largeur de 60cm ;

Considérant que l'extension s'adosse entièrement à la cuisine du côté gauche et partiellement au mur mitoyen droit existant ;

Considérant que cet aménagement ne nécessite donc qu'une rehausse d'1,50m du mur mitoyen de droite ;

Considérant que la réfection de la toiture de la cuisine engendre une rehausse du mur mitoyen de gauche limitée à 20cm ;

Considérant qu'un lanterneau d'1,20m sur 60cm est implanté sur cette toiture ;

Considérant qu'au vu de l'orientation des bâtiments, les pertes de luminosité et d'ensoleillement vers la propriété voisine de gauche sont limitées ;

Considérant que la demande s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et 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 minimales et acceptables ;

Considérant que l'excavation d'un escalier et le percement d'une porte à l'arrière du rez-de-chaussée permettent d'accéder à une réserve depuis le jardin ;

Considérant que cet aménagement nécessite la pose d'un garde-corps le long de la trémie de l'escalier ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce le garde-corps de l'escalier dépasse le profil des 2 constructions mitoyennes ;

Considérant que ce garde-corps présente une profondeur de 2,50m sur une hauteur d'1,10m ;

Considérant que cet aménagement s'adosse au mur de jardin de gauche et ne nécessite aucune rehausse de mitoyen ;

Considérant que la transparence du garde-corps, prévu en verre feuilleté, limite l'impact visuel de celui-ci ;

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 ;

**Avis favorable.**

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-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.

## **12<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 15991 – Demande de la S.A. DE COSTER pour démolir partiellement l'entrepôt et la maison d'angle et construire un immeuble mixte (commerce, entrepôt, bureau et 11 logements) chaussée de Tervuren de 93 à 97 et rue des Deux Chaussées de 2 à 8**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** démolir partiellement l'entrepôt et la maison d'angle et construire un immeuble mixte (commerce, entrepôt, bureau et 11 logements)

**ENQUETE :** du 3 mars 2015 au 17 mars 2015. Six lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.  
Elles concernent principalement :  
- l'opposition du propriétaire de l'immeuble d'angle au projet, à défaut de bonne fin dans les négociations avec le demandeur

- l'impact de la hauteur de l'immeuble sur l'ensoleillement et la clarté des maisons voisines, la perte d'intimité dans les jardins environnants engendrée par les terrasses projetées en façade arrière et la crainte que toute la toiture plate du rez-de-chaussée soit occupée en terrasse
- le ratio trop faible de logements / emplacements de stationnement et l'augmentation de la pression au niveau du parking dans le quartier
- l'impact négatif du projet sur ce quartier relativement calme et un peu campagnard
- le style d'architecture très différent et l'atteinte du projet à la ZICHEE

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 5 du (hauteur de la façade avant) et art. 6 (toiture - hauteur- lucarnes) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Monsieur Jan LAURENT, les demandeurs et le BUREAU D'ARCHITECTURE MARIONEX, l'architecte, Madame BEULLENS, Madame ANCIAUX, Monsieur DONNAY de CASTEAU, Madame DIEZ, Monsieur de MEEUS, Madame O'BYRNE, Monsieur et Madame BAGUI-THIES, les réclamants.

La commission de concertation reporte son avis en vue de récolter l'avis de la CRMS sur le projet.

### 13<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16145 – Demande de Monsieur et Madame GORY & VAN AVERMAET pour agrandir et transformer une maison unifamiliale sise avenue Walckiers 104**

---

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

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

**ENQUETE :** du 5 mars 2015 au 19 mars 2015. Trois lettres de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elles concernent principalement :

- la demande de « rectification » du projet car les travaux envisagés auraient un impact sur la luminosité du n°100 ainsi que sur la vue vers le Rouge-Cloître
- la hauteur trop importante de la rehausse du mur au droit la terrasse du n° 106, qui réduira la luminosité et la vue depuis celle-ci

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Monsieur et Madame GORY & VAN AVERMAET, les demandeurs, Monsieur Nicolas BERTOUILLE, l'architecte et Monsieur et Madame GERONDAL-DE MEULENEIR, Monsieur et Madame MEERT et Madame ROSSETTI, les réclamants.

Considérant les nombreuses discordances et inexactitudes des plans relevées en commission de concertation ;

La commission de concertation décide reporter son avis en vue d'effectuer une visite sur place

La commission de concertation invite d'ores et déjà le demandeur à réfléchir à une réduction de l'impact de son extension au rez-de-chaussée en limitant au maximum les rehausses de mitoyens.