

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

**13-05-2015**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr A. LEFEBVRE, Président  
Mr A. GOFFART, membre BDU-DU (à partir du point 8)  
Membre AATL-DMS (absent)  
Mr VACANT, membre IBGE  
Mme R. SNAPS, ingénieure  
Mme C. KUHN, architecte  
Monsieur VANDERDUSSEN, secrétaire technique  
Madame A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

**Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :**

Messieurs B. COLLARD et Ch. MAGDALIJNS

---

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

**Dossier 16149 – Demande de Monsieur et Madame YANIZ IGAL - MARCO PASCUAL pour construire un volume (3<sup>ème</sup> étage) sur la toiture plate d'une maison unifamiliale sise avenue Guillaume Crock 55**

---

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

**DESCRIPTION :** construire un volume (3<sup>ème</sup> étage) sur la toiture plate d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 15 avril 2015 au 29 avril 2015. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle porte principalement sur :

- le fait que la construction d'un étage supplémentaire sur le bien faisant l'objet de la demande, déjà surdimensionné par rapport aux autres, romprait l'harmonie du pâté de maisons
- l'ensoleillement déjà limité des jardins qui serait encore réduit dans l'après-midi et en début de soirée
- le mur aveugle visible depuis le n° 13 de l'avenue de Gryse, relevé d'un étage, sera en totale rupture avec le caractère général du quartier

**MOTIFS :** dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 5 (hauteur de la façade avant) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

**AUDITION :** Monsieur et Madame YANIZ IGAL - MARCO PASCUAL, les demandeurs, Monsieur Dirk DE LEEUW, l'architecte et Monsieur STEKKE, le réclamant.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet 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 un volume (3<sup>ème</sup> étage) sur la toiture plate d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'un troisième étage sur une partie de la toiture plate de l'immeuble afin d'y aménager une 4<sup>ème</sup> chambre ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 avril 2015 au 29 avril 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 construction d'un étage supplémentaire sur le bien faisant l'objet de la demande, déjà surdimensionné par rapport aux autres, romprait l'harmonie du pâte de maisons, sur l'ensoleillement déjà limité des jardins qui serait encore réduit dans l'après-midi et en début de soirée et sur le mur aveugle visible depuis le n° 13 de l'avenue de Gryse, relevé d'un étage, sera en totale rupture avec le caractère général du quartier ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que la rehausse du mur mitoyen de droite est constituée de maçonnerie de blocs de béton cellulaire (Ytong) et d'une isolation et non de maçonnerie en briques pleines de 28cm ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses afin de permettre l'utilisation de ce mur pour une éventuelle construction sur la propriété voisine ;

Considérant que cette dérogation n'est ni demandée ni motivée dans la demande ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de murs pignons (art.7) ne peut être que refusée ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le volume projeté en toiture de l'immeuble dépasse entièrement le profil des constructions mitoyennes et en ce que le niveau de la corniche projetée dépasse celui des constructions mitoyennes ;

Considérant que le projet engendre la rehausse de 2 murs mitoyens sur toute la hauteur de l'étage, à savoir environ 2,40m sur 4,75 m vers l'arrière et 2,40m sur 6m vers la propriété voisine de gauche ;

**Considérant que l'architecte évoque l'exemple de plusieurs constructions existantes dans le quartier, situées sur les angles des îlots, présentant des gabarits R+3 ;**

**Considérant la configuration particulière de chaque angle et de leurs constructions mitoyennes ;**

**Considérant que l'immeuble d'angle en face du bien objet de la demande présente, lui, un gabarit limité à R+2+T, que la construction voisine de gauche est une 3 façade et qu'elle présente un recul par rapport à la limite mitoyenne ;**

**Considérant qu'il y a lieu de ne pas renforcer l'impact du mur pignon situé face à ce recul ;**

**Considérant de plus que le mur mitoyen orienté vers l'intérieur d'îlot présente déjà une hauteur importante ;**

**Considérant dès lors que le projet engendre des rehausses excessives des murs mitoyens et un impact visuel trop important ;**

**Considérant par conséquent que le projet serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant en outre que l'immeuble possède, sur l'angle, une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, qu'il serait éventuellement envisageable de refermer pour augmenter les surfaces habitables sans modifier la volumétrie du bâtiment ;**

**Considérant que l'immeuble possède déjà une superficie construite de 240m<sup>2</sup> pour une superficie de terrain de 73m<sup>2</sup>, présentant un rapport P/S de plus de 3 ;**

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

**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 l'absence de BDU-DU, le dossier doit être envoyé au fonctionnaire délégué.**

## **2<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16135 – Demande de la S.P.R.L. GROUPE M&M INVEST pour transformer une maison unifamiliale 3 façades avec commerce accessoire au rez-de-chaussée en un immeuble mixte sis chaussée de Wavre 1174**

---

**ZONE :** au PRAS : zone de forte mixité le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale 3 façades avec commerce accessoire au rez-de-chaussée en un immeuble mixte

**ENQUETE :** du 15 avril 2015 au 29 avril 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie de la façade principale)
- 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 MAKHLOUFI, représentant le groupe M&M INVEST, le demandeur et Monsieur Nicolas JOSEPH, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, 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 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale 3 façades avec commerce accessoire au rez-de-chaussée en un immeuble mixte ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le changement de destination du restaurant accessoire au logement en restaurant indépendant,
- la transformation du duplex 2 chambres,
- la construction d'une lucarne en toiture avant,
- la mise en conformité de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la mise en conformité des modifications de la façade avant,
- le percement d'une fenêtre en façade latérale,
- le remplacement des châssis en façade avant,
- la création d'une aubette pour la vente HORECA sur le domaine public ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 avril 2015 au 29 avril 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet respecte la 7ème condition de la prescription 0.12 du plan régional d'affectation du sol qui permet d'autoriser la modification totale ou partielle de la destination d'un logement pour permettre la création ou l'extension d'un commerce existant en liseré de noyau commercial;

Considérant que l'immeuble comprend un restaurant avec friterie accessoire au rez-de-chaussée et un duplex aux étages ;

Considérant que la construction du hall au rez-de-chaussée permet la création d'une entrée indépendante pour le duplex ;

Considérant que la demande déroge aux normes d'habitabilité du RRU en ce que le séjour de ce duplex ne présente qu'une superficie limitée à 16m<sup>2</sup> ;

Considérant cependant que l'immeuble est existant et que cet étage était déjà dédié au logement ;

Considérant que le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité du duplex ;

**Considérant dès lors que la dérogation aux normes minimales de superficie (art.3) du RRU est acceptable ;**

**Considérant que l'habitabilité des combles est entre autre assurée, par la création d'une lucarne ;**

**Considérant que cette lucarne est conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme ;**

**Considérant que le percement d'une fenêtre en façade latérale améliore l'éclairage naturel de la cuisine et qu'elle est conforme aux prescriptions du code civil en matière de vues ;**

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

**Considérant que les modifications de la façade avant (vitrines du rez-de-chaussée) s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;**

**Considérant cependant que les châssis en bois sont remplacés par des châssis PVC dont la teinte et la texture ne sont pas précisées ;**

**Considérant que ces châssis au 1<sup>er</sup> étage ne présentent pas la même division que ceux projetés dans le permis délivré le 1<sup>er</sup> février 1983, en ce qu'ils suppriment de l'imposte ;**

**Considérant que cet élément participe aux caractéristiques urbanistiques du bien et qu'il y a lieu de le conserver ;**

**Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée n'a pas été réalisée conformément au permis délivré le 1<sup>er</sup> février 1983 ;**

**Considérant que cette extension déborde de 50cm sur la propriété voisine de droite ;**

**Considérant qu'un escalier en façade latérale déborde également sur cette propriété voisine de droite ;**

**Considérant que cet empiètement se limite à approximativement 1m<sup>2</sup> pour l'extension et 1m<sup>2</sup> pour l'escalier ;**

**Considérant cependant qu'il y a lieu de supprimer ces empiètements sur la propriété voisine ;**

**Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée présente une toiture en membrane bitumineuse ;**

**Considérant que cet aménagement ne permet pas une intégration suffisante de l'extension aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant qu'un auvent et une tablette sont prévus en façade avant afin d'assurer la vente de produit HORECA sur l'espace public ;**

**Considérant que la demande déroge à l'art.10 du RRU (éléments en saillie sur la façade avant en ce que la tablette dépasse de plus de 12 cm et qu'elle se situe à moins de 2,50m de hauteur de la façade avant et que l'auvent dépasse de plus de 1m de la façade avant ;**

**Considérant que la tablette projetée dépasse de 40cm du plan de la façade à une hauteur de 1,20m et que l'auvent projeté dépasse quant à lui de 1,15m de la façade à une hauteur de 2,50m ;**

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

**Considérant en outre qu'il s'agit d'un lieu de passage intensif (station de métro Hankar) ;**

**Considérant qu'il y a donc lieu de ne pas limiter le passage libre des piétons ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu de respecter cette disposition du Règlement Régional d'Urbanisme ;**

Considérant que l'architecte déclare en séance qu'aucune activité liée à l'HORECA n'est projetée dans le jardin et que les extractions de hottes et air vicié se font en toiture via le conduit de cheminée existant ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer des plans toutes constructions implantées sur la propriété voisine
- ne pas utiliser le jardin pour l'activité HORECA
- prévoir pour la façade avant, des châssis en PVC texturé de teinte à définir, sans rejet d'eau visible et exempt de toute grille de ventilation visible
- prévoir une imposte vitrée et conserver le cintrage des châssis du 1<sup>er</sup> étage.
- extraire l'air vicié des hottes en toiture via la cheminée existante
- prévoir une finition esthétique pour la toiture plate de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- prévoir un auvent et une tablette en façade avant conforme à l'art.10 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (éléments en saillie sur la façade à rue)

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 l'absence de BDU-DU, le dossier sera transmis au fonctionnaire délégué.

### 3<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16130 – Demande de Monsieur Xavier LUST pour transformer et agrandir un immeuble mixte (commerce et 2 logements) et aménager une terrasse en toiture, boulevard du Souverain 151

---

<b>ZONE :</b>	au PRAS : zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant
<b>DESCRIPTION :</b>	transformer et agrandir un immeuble mixte (commerce et 2 logements) et aménager une terrasse en toiture
<b>ENQUETE :</b>	du 15 avril 2015 au 29 avril 2015. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement les nuisances sonores dues à l'escalier métallique, la non-conformité des terrasses arrières (vues droites et obliques) et les problèmes d'écoulement d'eau vers l'immeuble sis au n° 149
<b>MOTIFS :</b>	- 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

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

**AUDITION : Monsieur Xavier LUST, le demandeur et Madame DECOSTER, la réclamante.**

**Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, 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 transformer et agrandir un immeuble mixte (commerce et 2 logements) et aménager une terrasse en toiture ;**

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

- la création, au rez-de-chaussée, d'une baie dans le mur mitoyen en fond de parcelle**
- la construction d'une extension (cuisine) à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage**
- la fermeture des balcons à l'arrière des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages**
- la construction de terrasses à l'arrière des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages**
- la construction d'un escalier d'accès (extérieur) à la toiture de l'immeuble**
- l'aménagement de la toiture de l'immeuble en terrasse**
- les modifications de la façade avant**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 avril 2015 au 29 avril 2015 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur les nuisances sonores dues à l'escalier métallique, les vues non-conformes à partir des terrasses et les problèmes d'écoulement d'eau sur l'immeuble sis au n° 149 ;**

**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 de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse aménagée en toiture de l'immeuble et les garde-corps de celle-ci dépassent le profil des constructions mitoyennes ;**

**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 la baie de fenêtre créée en façade arrière du rez-de-chaussée a été réalisée, sans permis d'urbanisme, dans le mur mitoyen situé en fond de parcelle ;**

**Considérant que cette fenêtre donne sur les toilettes du restaurant ;**

**Considérant que la demande ne comporte la preuve d'aucune servitude de vue ou de jour concernant spécifiquement cette baie de fenêtre ;**

**Considérant dès lors que cette baie n'est pas conforme au code civil et qu'il y a lieu d'obtenir la servitude adéquate ou de la supprimer ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de murs pignons (art.7) en ce que les rehausses du mur mitoyen de**

droite (châssis, garde-corps,...), au 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages n'ont pas été réalisées en maçonnerie de briques pleines de 28cm ;

Considérant que cette dérogation n'est ni demandée ni motivée dans la demande ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de murs pignons (art.7) ne peut être que refusée ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la fermeture des balcons en façade arrière, comme repris aux plans du permis de bâtir n°6642 ;

Considérant que cette fermeture permet d'accéder à la salle de bain sans passer par un espace extérieur ;

Considérant qu'une extension (cuisine) a été réalisée, également sans permis d'urbanisme, à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, entre la construction mitoyenne de droite et l'annexe existante ;

Considérant que cette extension est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme mais qu'elle engendre des vues non-conformes au code civil vers la propriété mitoyenne en fond de parcelle ;

Considérant de plus que le nouvel aménagement intérieur du logement du 1<sup>er</sup> étage déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale en ce que la chambre ne possède qu'une superficie de 10,94 m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> prescrits ;

Considérant que la chambre ne possède plus de vue directe vers l'extérieur, supprimant ainsi la ventilation naturelle de cette pièce de vie ;

Considérant que les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme imposent une ventilation et un éclairage naturels ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir la disposition de l'appartement de manière à respecter les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les terrasses aménagées à l'arrière de l'immeuble, aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, occasionnent des vues non-conformes au code civil vers les propriétés mitoyennes arrière et de droite ;

Considérant que la suppression de ces vues engendrerait des rehausses de mitoyens ou l'installation de dispositifs brise-vues ne reflétant pas le bon aménagement des lieux en ce qu'ils augmenteraient encore l'impact visuel depuis l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'une terrasse a également été aménagée sur l'entièreté de la toiture de l'immeuble, que celle-ci engendre des vues non-conformes au code civil en matière de vues ;

Considérant que les 2 constructions mitoyennes sont plus élevées et que la terrasse vient en partie s'adosser à des murs mitoyens existants ;

Considérant cependant que la construction mitoyenne de droite n'est que d'1,20m plus élevée que le niveau de la terrasse aménagée au 3<sup>ème</sup> étage, et donc insuffisante pour limiter les vues droites vers cette propriété ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, liées à la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage, en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que des installations de conditionnement d'air ont été placées sur la terrasse du 1<sup>er</sup> étage et qu'une évacuation de l'air extrait de hottes a été placée en façade arrière, sur la propriété voisine, sans demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation des modifications de la façade avant, à savoir :

- la mise en peinture de la façade (gris foncé)



- le remplacement des châssis et de la porte d'entrée par des menuiseries en aluminium de teinte gris moyen
- la pose d'un garde-corps métallique en toiture de l'immeuble

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques de l'immeuble et du bâti circonvoisin ;

Vu l'absence d'avis du SIAMU sur la demande ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer la baie créée dans le mur mitoyen à l'arrière du rez-de-chaussée ou obtenir la servitude de vue liée à celle-ci
- supprimer l'extension (cuisine) et la terrasse réalisées sans permis à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage
- supprimer la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage ou la réduire de manière à respecter les dispositions du code civil (recul d'1,9 m par rapport à la limite mitoyenne arrière)
- supprimer l'escalier d'accès en toiture
- supprimer la terrasse aménagée en toiture de l'immeuble ou la limiter de manière à respecter le code civil en matière de vues sans rehausser les murs mitoyens, ni poser de dispositifs brise-vues, prévoir un recul d'au moins 3m par rapport au nu de la façade arrière et prévoir l'accès à cette terrasse éventuelle depuis l'intérieur du bâtiment
- supprimer les conditionnements d'air et évacuation d'air vicié des hottes placés sans permis et prévoir ces dispositifs à l'intérieur de l'immeuble
- fournir un avis du SIAMU sur la demande adaptée.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en l'absence de BDU-DU, l'octroi des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) nécessite l'envoi du dossier au fonctionnaire délégué.

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

#### **4<sup>de</sup> VOORWERP**

Dossier 15011 – Aanvraag van Mijnheer en Mevrouw Edgard VERSTRAETE-DENDAuw voor regulariseren, na aanleiding van een PV van overtreding, van het inrichten van 4 woningen op de 2de en 3de verdiepingen van het gebouw, in oude handelsruimten, Waversesteenweg van 1707 tot 1709

---

**GEBIED :** in het GBP : typisch woongebied en gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langsheen een lint voor handelskernen en een structurerende ruimte

**BESCHRIJVING :** regulariseren, na aanleiding van een PV van overtreding, van het inrichten van 4 woningen op de 2de en 3de verdiepingen van het gebouw, in oude handelsruimten

**ONDERZOEK :** Van 15 april 2015 tot 29 april 2015. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

**MOTIEVEN :**

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- afwijkingen op art. 4 (diepte van de bouwwerken) en op art. 6 (dak - hoogte) van titel I van de GSV

**AUDITIE :** Mijnheer Edgard VERSTRAETE, de aanvrager, Mijnheer Jan MAES, de architect en Mevrouw Kristel BOELS, juridisch adviseur van de aanvrager.

Na een gedachtewisseling beslist de overlegcommissie haar advies te verdragen na de 25 juni 2015.

### 5<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16157 – Demande de Madame Valérie HALCONRUY pour mettre en conformité la construction d'une cave et d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise rue Franciscus Vandevelde 9

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

**DESCRIPTION :** mettre en conformité la construction d'une cave et d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 15 avril 2015 au 29 avril 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 Règlement Régional d'Urbanisme
- dérogation à l'art.7 du RCB (épaisseur des murs pignons)

**AUDITION :** Madame Valérie HALCONRUY, la demanderesse et Madame Sophie BOLSAIE, l'architecte

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

**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 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;**

**Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la construction de caves et d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;**

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

- la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la mise en conformité de caves à l'arrière du sous-sol, dépassant le niveau du jardin de 92cm,
- la construction d'un escalier de pierre bleue donnant accès au jardin depuis la véranda,
- l'installation d'un escalier permettant l'accès à une chambre aménagée dans les combles,
- la mise en peinture de la façade avant,
- le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant ;

**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 15 avril 2015 au 29 avril 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 la véranda à l'arrière du rez-de-chaussée, les caves à l'arrière du sous-sol et l'escalier donnant accès au jardin dépassent les profils des 2 constructions mitoyennes ;**

**Considérant que la véranda permet d'accroître la superficie de la salle à manger de 12m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que cette véranda s'adosse en appentis au corps de logis principal et s'implante entièrement sur les caves à mettre en conformité ;**

**Considérant que la maison présente une profondeur particulièrement réduite limitée à 8,30m et que la véranda projetée porte la profondeur totale de la construction à 10,45m ;**

**Considérant que cet aménagement se développe sur toute la largeur de la parcelle soit 6m et présente une hauteur de 3,27m en bas de versant et une hauteur de 4,43m au niveau en haut de versant ;**

**Considérant que cet ensemble s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;**

**Considérant que l'escalier de pierre bleue prévu à l'arrière du rez-de-chaussée permet l'accès au jardin depuis la véranda ;**

**Considérant que cet escalier est limité à une profondeur de 92cm sur une largeur de 2,80m et une hauteur maximale de 75cm ;**

**Considérant que la dimension réduite de cet aménagement limite les 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 - hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;**

**Considérant cependant que la véranda présente une façade arrière entièrement vitrée et ce jusqu'au droit des murs mitoyens ;**

**Considérant que cet aménagement n'est pas conforme aux dispositions du code civil en matière de vues obliques ;**

**Considérant que l'escalier à l'arrière du rez-de-chaussée n'est distant des 2 limites mitoyennes que d'1,60m et ne répond par conséquent pas aux dispositions du code civil en matière de vues droites ;**

**Considérant qu'il y a lieu de conformer la demande aux prescriptions du code civil ;**

**Considérant en outre que la construction des murs mitoyens déroge 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 (14cm) pour la véranda et la construction d'un mur de 19cm pour l'extension du sous-sol ;**

**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 que la pose d'un escalier au 1<sup>er</sup> étage permet d'accéder à la 4<sup>ème</sup> chambre aménagée au niveau des combles ;**

**Considérant que la demande prévoit la mise en peinture de la façade avant dans un ton gris-clair ;**

**Considérant que le bien objet de la demande, présente tout comme les constructions circonvoisines, une façade constituée d'un parement de briques rouges et de moellons ;**

**Considérant dès lors que le bien fait partie d'un ensemble homogène ;**

**Considérant par conséquent que le parement de briques apparentes doit être conservé ;**

**Considérant que le remplacement des châssis, de la porte d'entrée et de la porte de garage maintient les caractéristiques architecturales des châssis d'origine ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir des murs mitoyens conformes aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses,
- conformer la demande au code civil (vitrages de la véranda translucides sur 60cm à partir de l'axe de mitoyenneté et réduire la largeur de l'escalier à l'arrière du rez-de-chaussée afin de laisser libre une distance d'1,90m à partir des limites de propriété),
- conserver le parement de briques apparent en façade avant.

**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 l'absence de BDU-DU, l'octroi des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) nécessite l'envoi du dossier au fonctionnaire délégué.**

## **6<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16161 – Demande de Monsieur Jean-Joël du QUESNE pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise rue du Villageois 60**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 15 avril 2015 au 29 avril 2015. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête relative à la construction de la mansarde qui jouxte la toiture de la propriété du n°62.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture – hauteur - lucarnes) et art. 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
  - dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet), 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) et 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
  - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur Jean-Joël du QUESNE, le demandeur et Monsieur Maxime VERWILGHEN, l'architecte, Madame COPPIETERS 't WALLANT, la réclamante

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la construction d'une lucarne en toiture arrière et l'aménagement du grenier
- l'isolation par l'extérieur de la toiture
- la régularisation du remplacement de la porte de garage et d'entrée
- la régularisation de l'aménagement de la zone de recul en 2 emplacements de stationnement

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 15 avril 2015 au 29 avril 2015 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte sur la construction de la mansarde qui jouxte la toiture de la propriété du n°62 dont la réclamante demande pour des raisons esthétiques en séance qu'elle soit étendue à toute la largeur de la façade;

Considérant que le demandeur considère que cette extension n'est pas nécessaire à son projet et qu'il n'est pas justifié d'étendre la demande d'autant plus que celle-ci engendrerait des dérogations supplémentaires ;

**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 du rez-de-chaussée dépasse les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant que cette extension de 6,30m<sup>2</sup> permet l'agrandissement de la cuisine et la création d'espaces de vie spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;**

**Considérant que la construction de cette annexe n'engendre qu'une rehausse relativement limitée du mur mitoyen de gauche sur une profondeur de 2m ;**

**Considérant que cette extension observe un recul de plus de 3m par rapport à la limite mitoyenne de droite et n'engendre donc aucune rehausse de mitoyen de ce côté de la parcelle ;**

**Considérant de plus la présence de plusieurs extensions de profondeur similaire au niveau du rez-de-chaussée à l'arrière des maisons situées le long de cette même voirie ;**

**Considérant dès lors que les dérogations, liées à l'extension du rez-de-chaussée, 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 cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le projet prévoit la construction du mur de gauche en maçonnerie de blocs de béton cellulaire de 15cm (Ytong), d'une isolation et d'une brique de parement ;**

**Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses afin de permettre l'utilisation de ce mur pour une éventuelle construction sur la propriété voisine ;**

**Considérant que la demande prévoit d'isoler l'extension par l'extérieur ;**

**Considérant qu'en cas de réalisation d'un mur conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses, à savoir en maçonnerie pleine, d'une épaisseur de 28 cm, l'isolation par l'extérieur de ce mur nécessiterait l'autorisation (enregistrée) du propriétaire voisin ;**

**Considérant que la baie projetée à l'arrière de cette nouvelle extension ne respecte pas un recul de 60cm par rapport à la limite mitoyenne de gauche, engendrant ainsi des vues obliques non conformes au code civil ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de en ce que celle-ci prévoit la pose d'une palissade brise-vue en bois sur la limite mitoyenne ;**

**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) et de clôtures intérieures (art.5) ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de toiture (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne projetée en toiture arrière dépasse 2m (2,25m) ;**

**Considérant que la construction de cette lucarne permet d'assurer la bonne habitabilité des pièces de vie aménagées dans les combles ;**

**Considérant de plus que la largeur de cette lucarne est limitée à 3,90m pour une largeur de parcelle de 6,50m et qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant dès lors que l'impact de cette lucarne est relativement limité ;**

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

**Considérant cependant que cette lucarne est implantée contre la limite mitoyenne de droite ;**

**Considérant qu'il y a également lieu de respecter le Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) pour la rehausse de cette partie du mur mitoyen de droite, ou de maintenir une distance d'au moins 60cm par rapport à cette limite mitoyenne afin de pouvoir assurer la bonne exécution d'une toiture en tuiles entre la joue de la lucarne et la limite mitoyenne ;**

**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 porte également sur la régularisation du remplacement de la porte de garage et d'entrée d'origine par une porte d'entrée largement vitrée et une porte de garage sectionnelle en en PVC de teinte blanche ;**

**Considérant que ces modifications en façade avant s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques de l'immeuble et ne portent pas atteinte à la zichee ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière 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 de deux emplacements de stationnement en zone de recul et en ce qu'elle n'est pas clôturée à rue ;**

**Considérant également que la zone de recul est fortement 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 la rehausse du mur mitoyen conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine d'une épaisseur de 28 cm, à cheval sur les 2 propriétés)
- respecter le code civil en matière de vue au niveau de la baie en façade arrière de la nouvelle extension
- supprimer la palissade brise-vue et maintenir la haie mitoyenne
- construire une rehausse conforme au droit de la limite mitoyenne de droite au niveau de la lucarne ou prévoir un recul de 60cm par rapport à cette limite
- supprimer les emplacements de stationnement en zone de recul et réaménager celle-ci conformément au permis de bâtir n°9299 délivré pour la construction de l'immeuble (zones plantées centrale et latérales, murets de clôture,...)

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en l'absence de BDU-DU, l'octroi des 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) nécessite l'envoi du dossier au fonctionnaire délégué.**

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

## 7<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16140 – Demande de Monsieur et Madame Eric & Dominique MARIVOET - PIERSON pour mettre en conformité la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise rue Pierre Schoonejans 4**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** mettre en conformité la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 15 avril 2015 au 29 avril 2015. 1 réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle ne concerne pas cette demande mais une possible extension future :
- MOTIFS :**
- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
  - application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Madame Dominique MARIVOET - PIERSON, la demanderesse, Madame VANONGEVAL, architecte représentant Madame Marion TRZCINSKI, l'architecte et Monsieur Marc ARNOLD, voisin.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet 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 mettre en conformité la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la mise en conformité des châssis et des volets en façade avant ;

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 15 avril 2015 au 29 avril 2015 et qu'une lettre de remarque a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ce courrier porte principalement sur une éventuelle future extension ;

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 dépasse les 2 profils mitoyens ;

Considérant que cette extension permet l'aménagement d'une cuisine et d'une salle à manger ;



**Considérant que le rez-de-chaussée du corps de logis principal présente une superficie limitée à 45m<sup>2</sup> et que cette extension permet l'augmentation la superficie totale du rez-de-chaussée à 65m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que cette extension dépasse la profondeur de la construction mitoyenne de gauche (n°2a) de 7,60m et la construction mitoyenne de droite (n°6) de 65cm ;**

**Considérant néanmoins que l'extension s'adosse entièrement au mur mitoyen de gauche et nécessite un prolongement du mur mitoyen de droite de 25cm sur une hauteur de 2,15m ;**

**Considérant dès lors que l'extension ne génère qu'une perte d'ensoleillement et de luminosité limitée vers la propriété voisine de droite ;**

**Considérant que la toiture en très légère pente de l'annexe n'est pas accessible ;**

**Considérant qu'un lanterneau de 2m sur 2m y est implanté et améliore l'éclairage naturel du logement ;**

**Considérant que cette extension s'intègre relativement 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 acceptables ;**

**Considérant cependant que l'extension présente une façade arrière totalement vitrée et ce jusqu'au droit du mur mitoyen ;**

**Considérant que cet aménagement ne se conforme pas aux dispositions du code civil en matière de vues obliques vers la propriété voisine de droite ;**

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

**Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de 4 maisons faisant partie du même permis ;**

**Considérant que la demande de permis inclut la prise d'acte de travaux réalisés avant 1962 ;**

**Considérant que l'agrandissement de la lucarne en toiture avant est visible sur la photo aérienne de 1953 ;**

**Considérant que l'aménagement d'un balcon a vraisemblablement été réalisé à la construction de l'immeuble, en 1926 ;**

**Considérant que ces modifications ne constituent donc pas des infractions ;**

**Considérant que les châssis en bois d'origine ont été remplacés par des châssis en bois qui suppriment les petit-bois et les impostes et qui en modifient les divisions ;**

**Considérant de plus que l'implantation de caissons à volets en façade avant ne s'intègre pas aux caractéristique architecturales du bien repris d'office à l'inventaire ;**

**Considérant en outre que la corniche en bois a été remplacée par une corniche en PVC et la descente d'eau pluviale en zinc a été remplacée par du PVC ;**

**Considérant que ces aménagement ne s'intègrent pas aux caractéristiques architecturales du bien et qu'il y a lieu de les préserver ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer les discordances entre les mentions et dessin sur la façade avant en supprimant notamment que la façade avant est inchangée ce qui ne correspond pas à la situation projetée ;**
- **lors du prochain remplacement des châssis, prévoir en façade avant une corniche en bois, une descente d'eau en zinc, une porte et des châssis en bois respectant le dessin d'origine (permis délivré le 4/15/1926),**
- **retirer les caissons à volet en façade avant,**
- **respecter le code civil en matière de vues obliques (véranda du rez-de-chaussée).**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en l'absence de BDU-DU, l'octroi des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) nécessite l'envoi du dossier au fonctionnaire délégué.**

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

### **8<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier PE/1045 – Demande de permis d'environnement de classe 1B de S.A. LES GRANDES TEINTURERIES ASSOCIEES pour exploiter un atelier de nettoyage à sec et une buanderie sis boulevard du Souverain 240**

---

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

**DESCRIPTION :** exploiter un atelier de nettoyage à sec et une buanderie

**ENQUETE :** du 15 avril 2015 au 29 avril 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

**AUDITION :** Monsieur De DONCKER, coordinateur environnemental

**Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au 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 d'exploiter un atelier de nettoyage à sec et une buanderie ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur les installations classées suivantes:**

<b>Rub.</b>	<b>Installation</b>	<b>Seuil</b>
25 B	Buanderie	5,1 kW
40 B	Installation de combustion	225 kW
45 A	Dépôt de déchets dangereux	480 litres
71 A	Compresseur d'air	5,5 kW
105	Atelier de dégraissage	2 machines
132 A	Installation de refroidissement	11,3 kW, 4,1 kg et R134A 16,76 kW, 4,6 kg et R407C
149	Chaudière à vapeur Chaudière à vapeur électrique	225 kW, 58,8 litres 54 kW

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 avril 2015 au 29 avril 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les installations sont en partie existante et en partie nouvelles ;

Considérant que l'avis du SIAMU lié aux installations classées, portant la référence CI.1982.2241/51/CD/ac, du 02/03/2015, ne comporte aucune remarque ;

Considérant que le rapport de contrôle de l'installation électrique du 24/02/2015 atteste que l'installation est conforme au RGIE ;

Avis favorable à condition de :

- se conformer strictement aux conditions d'exploitation édictées par Bruxelles Environnement

### 9<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16117 – Demande de la S.P.R.L. ARSTLINE pour créer une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et modifier les baies de fenêtres en façade avant de l'immeuble à front de rue sis avenue Walckiers 53**

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

**DESCRIPTION :** créer une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et modifier les baies de fenêtres en façade avant de l'immeuble à front de rue

**ENQUETE :** Néant. Uniquement pour avis

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

**AUDITION :** Monsieur et Madame Renaud & Adélaïde de SCHAETZEN - VAN DEN HECKE, les demandeurs et Monsieur Bernard DEBAUCHE, l'architecte

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 créer une terrasse à l'arrière du 1er étage et modifier les baies de fenêtres en façade avant de l'immeuble à front de rue ;

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

Considérant que la terrasse s'appuie entièrement à la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'elle observe un recul de 60cm de la limite mitoyenne de droite sur la profondeur de la construction mitoyenne et d'1,90m au-delà ;

Considérant dès lors que le projet respecte les prescriptions du code civil en matière de vues ;

Considérant que le projet n'engendre aucune modification des murs mitoyens ;

Considérant que les dimensions relativement réduites de la terrasse garantissent son caractère accessoire et n'en permettent pas un usage intensif ;

Considérant la profondeur importante de la parcelle (environ 65m) ;

Considérant dès lors que le projet engendre des vues limitées vers les propriétés voisines et aucune perte d'ensoleillement ou de luminosité envers celles-ci ;

Considérant que la demande porte également sur la modification, en cours de chantier, du PU N° 15894 pour construire une maison unifamiliale, agrandir les bâtiments existants en intérieur d'îlot et y aménager 3 logements, rénover la maison unifamiliale à front de rue et réaliser 6 emplacements de stationnement délivré le 12 août 2014 ;

Considérant que cette modification porte sur les baies de fenêtres en façade avant de l'immeuble à front de la rue Walckiers ;

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 les 2 baies projetées du 1er étage sont remplacées par une grande baie comprenant un châssis divisé en deux parties ;

Considérant que la dimension de ce châssis reprend celle du châssis du 2ème étage ;

Considérant que l'immeuble se trouve en ZICHEE et que les modifications s'intègrent discrètement au bâti;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

**Avis favorable**

Il y a lieu de fournir les plans au format A2 minimum, au 50<sup>ème</sup> en identifiant clairement les objets de la demande

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 moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

### 10<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16151 – Demande de Monsieur Jean-Louis MATHIEU pour rehausser d'un étage une maison unifamiliale et mettre en conformité une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée, avenue Guillaume Lefever 25

---

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

**DESCRIPTION :** rehausser d'un étage une maison unifamiliale et mettre en conformité une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée

**ENQUETE :** du 15 avril 2015 au 29 avril 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** dérogations aux art. 5 (hauteur de la façade avant) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

**AUDITION :** Monsieur Jean-Louis MATHIEU, les demandeurs et Monsieur Quentin BASCOURT, l'architecte

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet 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 et mettre en conformité une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la maison unifamiliale de type bel-étage pour atteindre un gabarit de rez + 3 et toiture plate avec panneaux solaires ECS,
- la construction d'un bow-window en saillie de la façade avant,
- l'aménagement d'un balcon à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage ;

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 15 avril 2015 au 29 avril 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 hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la rehausse de la façade avant dépasse la hauteur des façades des 2 constructions mitoyennes et en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil de la rehausse dépasse les deux profils mitoyens ;

**Considérant que la rehausse d'une hauteur de 2,98m, permet la création d'un 3<sup>ème</sup> étage comprenant deux chambres et une salle de bain et amène la hauteur totale du bien à une hauteur de 11,69m ;**

**Considérant que cet étage supplémentaire porte la superficie de la maison à 152 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la rehausse du mur mitoyen de gauche est limitée à maximum 67 cm sur une profondeur de 90 cm à l'arrière de la maison ;**

**Considérant que la rehausse du mur mitoyen de droite est limitée à maximum 50 cm sur une profondeur de 45 cm à l'arrière du bien et à maximum 2,98 m sur une longueur de 4 m en toiture avant ;**

**Considérant que la construction voisine de gauche ainsi que plusieurs bâtiments dans la rue présentent un gabarit identique à celui projeté (Rez+3) ;**

**Considérant que l'immeuble de droite comporte des lucarnes importantes ;**

**Considérant que la maison, objet de la demande, est actuellement de gabarit très réduit et plus petit que celui de ses voisins ;**

**Considérant qu'au vu de la faible profondeur de l'immeuble, l'impact de cette rehausse sur l'ensoleillement des propriétés voisines restera limité ;**

**Considérant cependant que la rehausse est bardée de panneaux Eternit et qu'elle s'inscrit dans le plan de la façade avant ;**

**Considérant que la demande prévoit l'enlèvement de la corniche, élément caractéristique du bâti environnant ;**

**Considérant par conséquent que cette rehausse ne s'intègre pas aux caractéristiques urbanistiques du bâti circonvoisin ;**

**Considérant que l'impact visuel est augmenté par un bow-window en saillie de 50 cm sur la façade avant ;**

**Considérant qu'il y a lieu de maintenir la corniche existante, élément caractéristique permettant une transition entre la façade actuelle et le volume de toiture ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) n'est pas acceptable et que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;**

**Considérant que les panneaux solaires ECS ne dépassent pas le profil mitoyen de droite de plus de 3m, sans dépasser le profil mitoyen de gauche ;**

**Considérant par conséquent qu'ils sont conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que l'installation d'un balcon à l'arrière d'une profondeur de 90cm sur une largeur de 3m s'établit en retrait des 2 constructions mitoyennes ;**

**Considérant que ce balcon n'est accessible que depuis une chambre et que ses dimensions réduites lui confèrent un caractère accessoire ;**

**Considérant que la profondeur importante de la parcelle et la configuration de l'ilot limitent les vues intrusives depuis celui-ci ;**

**Considérant par conséquent que cet aménagement n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir une toiture mansardée en toiture avant alignée au brisis du profil de la construction voisine (n°27) de gauche et y prévoir éventuellement une lucarne, conforme aux dispositions de l'art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
- maintenir la corniche existante en façade avant.

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-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, moyennant le respect des conditions émises**

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

### **11<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16105 – Demande de Madame Mireille DEHOPRE pour mettre en conformité la transformation d'un immeuble de 3 appartements en 1 duplex et 1 cabinet médical sis avenue Joseph Jean Gossiaux 12**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation  
au PPAS n° 1 A : zone résidentielle semi-ouverte (AR 11/4/1969)
- DESCRIPTION :** mettre en conformité la transformation d'un immeuble de 3 appartements en 1 duplex et 1 cabinet médical
- ENQUETE :** Du 15 avril 2015 au 29 avril 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
  - application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone)
- AUDITION :** Monsieur Joseph DEHOPRE représentant Madame Mireille DEHOPRE, les demandeurs et Madame Thérèse MOENS, l'architecte.

**Après un échange de vues, la Commission de concertation émet 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 et en zone résidentielle semi-ouverte du plan particulier du sol n°1a (ar 11/4/1969) ;**

**Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la transformation d'un immeuble de 3 appartements en 1 duplex et 1 cabinet médical ;**

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

- **le changement de destination du logement du 3<sup>ème</sup> et dernier étage en cabinet médical,**
- **l'unification des appartements 2 chambres du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage en un duplex ;**

**Considérant que le demandeur déclare en séance que le cabinet médical est accessoire au logement de l'immeuble unifamilial ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 avril 2015 au 29 avril 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 le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) ;**

**Considérant que le PPAS n°1a destine la zone résidentielle semi-ouverte exclusivement à la construction d'immeuble destinés à l'habitation avec possibilité d'y établir des commerces de vente de produits finis ;**

**Considérant néanmoins qu'un cabinet médical accessoire à un logement unifamilial 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'unification de 2 appartements 2 chambres en 1 duplex 3 chambres améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;**

**Avis favorable à condition que le cabinet médical reste accessoire au logement unifamilial**

**Vu l'avis non-unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le dossier est transmis au fonctionnaire délégué.**

## 12<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16156 – Demande de Madame Anne-Michèle VAN KEERBERGHEN pour agrandir l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et isoler une maison unifamiliale 3 façades sise avenue François-Elie Van Elderen 39**

---

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

**DESCRIPTION :** agrandir l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et isoler une maison unifamiliale 3 façades

**ENQUETE :** du 15 avril 2015 au 29 avril 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.



**MOTIFS :** - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Madame Anne-Michèle VAN KEERBERGHEN, les demandeurs et Madame Thérèse MOENS, l'architecte

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet 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 l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et d'isoler une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation et l'agrandissement de la véranda existante, érigée sans permis préalable, à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la régularisation du remplacement des châssis et de la pose d'un caisson à volet en façade avant
- l'isolation par l'extérieur des façades latérale et arrière

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 15 avril 2015 au 29 avril 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la toiture existante en pente de la véranda sera remplacée par une toiture plate ;

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

Considérant que la rehausse du mur mitoyen existant de droite, en escaliers, est limitée à une quinzaine de cm, sur 1,30m ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée s'aligne sur la profondeur de la construction voisine et ne sera pas modifiée, à savoir environ 10,30 m ;

Considérant par conséquent que la véranda sollicitée ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que le projet prévoit également d'isoler par l'extérieur la façade arrière de la véranda et la façade latérale de la maison en posant un enduit de teinte grise sur isolant, le tout sur 10cm ;

Considérant que le dossier a dès lors 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, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que le soubassement est supprimé sur les façades isolées ;

Considérant en outre que la façade existante est maintenue en l'état (briques peintes en blanc), que la façade latérale et la façade arrière au rez-de-chaussée sont couvertes d'enduit de teinte gris moyen et la façade arrière à l'étage d'un enduit gris clair ;

Considérant que la multitude des couleurs d'enduit et la suppression du soubassement portent atteinte aux caractéristiques architecturales de la maison ;

Considérant de plus que les châssis placés en façade avant sont en PVC blanc avec croisillons intégrés au vitrage ;

Considérant que ces châssis, placés sans permis, présentent des divisions différentes de celles des châssis d'origine ;

Considérant qu'un caisson à volet extérieur a été installé au rez-de-chaussée, en façade avant ;

Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de plusieurs maisons construites en même temps, par le même demandeur ;

Considérant que les châssis de ces maisons constituent l'une des caractéristiques architecturales essentielles et légèrement différente pour chaque maison ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver les caractéristiques architecturales des façades avant et latérale ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- unifier la couleur des peintures et enduits des façades en blanc cassé ou gris très clair hormis le soubassement en gris moyen
- lors d'un prochain renouvellement, prévoir des châssis en bois présentant un dessin s'inspirant de ceux d'origine (division tripartite, imposte, petits bois extérieurs,...)
- supprimer le caisson à volet en façade avant

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

### 13<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16142 – Demande de Monsieur et Madame Frédéric & Aline DUMONT - DUVIVIER pour mettre en conformité l'aménagement de 2 terrasses à l'arrière d'une maison unifamiliale sis Avenue Guillaume Keyen 21

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité l'aménagement de 2 terrasses à l'arrière d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 15 avril 2015 au 29 avril 2015. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

**Elles concernent principalement le mauvais aménagement des lieux, les pertes de quiétudes, les vues intrusives et les nuisances sonores générées par cet aménagement**

**MOTIF :** dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

**AUDITION :** Monsieur Frédéric DUMONT, le demandeur, Madame XHOFFER, l'architecte et Monsieur DESMAELS, Monsieur et Madame DE BROUWER-GILLIEAUX, les réclamants ainsi que leur conseil, Maître GRUBER.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet 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 de 2 terrasses à l'arrière d'une maison unifamiliale ;**

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

- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage,
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage ;

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 avril 2015 au 29 avril 2015 et que deux lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;**

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur le mauvais aménagement des lieux, les pertes de quiétudes, les vues intrusives et les nuisances sonores générées par cet aménagement ;**

**Considérant que la demande fait suite à un constat d'infraction datant du 17 octobre 2014 ;**

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

**Considérant que cette terrasse est implantée en toiture de l'extension existante à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant qu'elle présente une profondeur de 3,83m, qu'elle dépasse la profondeur de la construction voisine de gauche de 3,98m et la profondeur de la construction voisine de droite de 3,40m ;**

**Considérant que cette terrasse s'implante à une hauteur de 6,20m et que les garde-corps portent la hauteur de cet aménagement à 7,27 ;**

**Considérant dès lors que cet aménagement génère des vues intrusives vers les propriétés voisines ;**

**Considérant que la faible profondeur de la parcelle implique qu'une distance limitée à 2,90m sépare la terrasse de la limite de mitoyenneté arrière et augmente encore l'impact de celle-ci ;**

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil de la terrasse à l'arrière du 2ème étage dépasse la hauteur de la construction mitoyenne de gauche de 3,40 m ;

Considérant que cette terrasse se situe à une hauteur de 9,35m et que les garde-corps porte sa hauteur à 10,50m ;

Considérant dès lors que de par sa localisation à une hauteur importante, l'aménagement de cette terrasse génère des vues intrusives vers les propriétés voisines ;

Considérant en outre que les 2 terrasses engendrent des vues non conformes au code civil vers les propriétés voisines de gauche et de droite ;

Considérant de plus que le permis d'urbanisme délivré en date du 10 septembre 2013 définissait explicitement ces toitures comme inaccessibles ;

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 – hauteur (titre I, art. 6) ne sont pas octroyées, et le permis d'urbanisme doit être refusé.

### **14<sup>ème</sup> OBJET**

Dossier 16166 – Demande de Monsieur Mathieu WATERKEYN pour mettre en conformité un immeuble mixte (librairie avec possibilité de manger, logement, terrasse couverte dans le jardin et terrasse liée au commerce en zone de recul) sis square du Sacré-Coeur 6

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

**DESCRIPTION :** mettre en conformité un immeuble mixte (librairie avec possibilité de manger, logement, terrasse couverte dans le jardin et terrasse liée au commerce en zone de recul)

**ENQUETE :** du 15 avril 2015 au 29 avril 2015. Sept lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement l'opposition au changement d'affectation du commerce de librairie en magasin d'appoint avec petite restauration, à l'installation de la terrasse en bois en zone de recul générant des nuisances supplémentaires (sonores, olfactives, consommation de boissons alcoolisées, déchets ...) pour le quartier déjà perturbé (restaurant « le Diable vauvert », passage du bus 41, bulle à verre, allées et venues liées à l'école Sainte Bernadette), les inexactitudes/lacunes des plans par rapport à la situation existante, la subdivision de l'appartement des étages en 1 appartement et 3 kots, ainsi que le manque de justifications par rapport aux dérogations demandées.

**MOTIFS :**

- 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)
- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur) 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 et zone latérale non-aedificandi - jardin)

**AUDITION :** Monsieur Mathieu WATERKEYN, le demandeur, Monsieur Geoffroy LEMAIGRE, l'architecte, Madame BOUQUELLE et Monsieur QUINET, Monsieur et Madame SIMON-MICHAUX ainsi que leur conseiller, Maître GRUBER, les réclamants.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

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 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un immeuble mixte (librairie avec possibilité de manger, logement, terrasse couverte dans le jardin et terrasse liée au commerce en zone de recul) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

- de la transformation du commerce du rez-de-chaussée en librairie avec possibilité de consommer sur place, sans cuisine (sandwicherie, viennoiseries, etc.),
- de la scission du commerce existant au rez-de-chaussée et du logement aux étages,
- de l'aménagement d'une terrasse pour consommer de la nourriture en zone de recul, avec placement d'une toile tendue au-dessus de celle-ci,
- de l'aménagement d'un logement 4 chambres au 1<sup>er</sup> étage et dans les mansardes,
- de la réalisation d'un auvent et d'une terrasse dans la zone de cours et jardins ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 avril 2015 au 29 avril 2015 et que sept lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur l'opposition au changement d'affectation du commerce de librairie en magasin d'appoint avec petite restauration, à l'installation de la terrasse en bois en zone de recul générant des nuisances supplémentaires (sonores, olfactives, consommation de boissons alcoolisées, déchets ...) pour le quartier déjà perturbé (restaurant « le Diable vauvert », passage du bus 41, bulle à verre, allées et venues liées à l'école Sainte Bernadette), les inexactitudes/lacunes des plans par rapport à la situation existante, la subdivision de l'appartement des étages en 1 appartement et 3 kots, ainsi que le manque de justifications par rapport aux dérogations demandées ;

Considérant que le placement de panneaux publicitaires de style *chevalet* sur le trottoir par le demandeur est également mise en avant par les réclamants ;

**Considérant que les chevalets sont dispensés de permis d'urbanisme, conformément à l'article 25, 5° de l'arrêté dit de « minime importance » (A.G. du 13/11/2008, tel que modifié subséquentement), pour autant qu'un passage libre suffisant soit maintenu sur le trottoir ;**

**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'auvent sollicité à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les deux profils mitoyens ;**

**Considérant que cette terrasse couverte est prévue pour l'usage des employés du commerce et les occupants de l'immeuble ;**

**Considérant que la profondeur de la terrasse atteint environ 3 m ;**

**Considérant que l'auvent dépasse pratiquement entièrement les deux profils mitoyens ;**

**Considérant que les constructions voisines abritent des logements familiaux ;**

**Considérant que cette cohabitation serait 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) ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour suppression de logement, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;**

**Considérant que la prescription générale 0.12.9° du PRAS permet, hors liseré de noyau commercial, la suppression d'une partie d'un logement pour créer un commerce, pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ;**

**Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble est effectivement déjà conçu à cet effet ;**

**Considérant par conséquent que la suppression partielle du logement peut être autorisée ;**

**Considérant en outre que les pièces de vie principales du logement indépendant sont transférées au 1<sup>er</sup> étage du bien ;**

**Considérant que les superficies de ces pièces (séjour et cuisines) dépassent les minimas imposés à l'article 3 du titre II du RRU ;**

**Considérant que le logement 4 chambres, aménagé aux étages, respecte les dispositions du titre II du RRU (normes d'habitabilité) ;**

**Considérant par conséquent que l'aménagement du commerce indépendant du logement des étages est acceptable ;**

**Considérant que les réclamants mentionnent l'existence de 4 logements ;**

**Considérant que le registre national ne compte qu'un seul chef de ménage ;**

**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 aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) en ce que la demande prévoit, sur toute la surface de la zone de recul, une terrasse en bois avec possibilité de consommation de denrées alimentaires, avec placement d'une toile tendue au-dessus de cette dernière en lieu et place d'un jardinet planté en pleine terre ;**

**Considérant qu'une autorisation communale a été octroyée en 1958 pour minéraliser la zone de recul (étales de la librairie) ;**

**Considérant que cette modification d'utilisation de la zone de recul, déjà effective depuis l'été 2014, a engendré de nombreuses plaintes du voisinage ;**

**Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, hors liseré de noyau commercial, du PRAS ;**

**Considérant qu'aucune autorisation de débit de boisson ni patente, ni autre autorisation horeca n'a été délivrée par l'administration communale d'Auderghem pour ce bien ;**

**Considérant par ailleurs qu'aucune demande d'autorisation n'a été introduite par l'exploitant du commerce ;**

**Considérant que l'exercice d'une activité commerciale en zone de recul n'est pas compatible avec le logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;**

**Considérant que les réclamants mentionnent les lacunes et inexactitudes des plans par rapport à la situation existante en ce qu'une banquette aurait été réalisée en zone de recul qui ne figurerait pas sur les plans ;**

**Considérant que les plans annexés à la demande représentent une banquette, sur le plan de la façade à rue ;**

**Considérant que le règlement communal sur les bâtisses prévoit des muret mitoyens en maçonnerie ;**

**Considérant qu'il y donc lieu de préciser l'aménagement de la zone de recul ;**

**Considérant que l'utilisation de cette terrasse, en zone de recul et en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses, est 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 d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que le jardin devrait être aisément accessible par les occupants du logement, notamment au vu de la situation du bien en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer l'usage commercial de la terrasse en zone de recul et y exclure toute consommation de denrées alimentaires,**
- **supprimer la banquette réalisée sans permis le long de la limite mitoyenne de gauche, agrémenter l'aménagement de la zone de recul avec des bacs plantés,**
- **fournir un plan explicite de l'aménagement de la zone de recul,**
- **aménager éventuellement un espace de consommation dans le rez-de-chaussée de l'immeuble et exclure toute consommation d'alcool dans les lieux,**
- **supprimer l'auvent existant à l'arrière du rez-de-chaussée (couvrant la terrasse du jardin),**
- **prévoir un accès plus aisé au jardin pour le logement.**

**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 (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) ne sont pas octroyées.**

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

### 17<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16112 – Demande de Monsieur et Madame BROUWERS pour démolir et reconstruire une maison unifamiliale 4 façades sise Rue Hubert-Jean Coenen 11

---

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

**DESCRIPTION :** démolir et reconstruire une maison unifamiliale 4 façades

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

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 9 (rez-de-chaussée aveugle) et art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 16.al4 du PRAS (transformation - reconstruction entraînant un accroissement >20% volume bâti d'une construction existante dans la zone)

**AUDITION :** Monsieur BROUWERS, le demandeur, Monsieur Bruno ERPICUM, l'architecte et son collaborateur, Monsieur VAN DEN BERGHE.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

Vu qu'en date du 2 avril 2015, la commission de concertation a émis un avis non unanime ;  
Vu qu'une visite sur place a eu lieu en date du 12 mai 2015 ;  
Vu que des plans adaptés ont été introduits en date du 29 avril 2015, conformément à l'art.126/1 du CoBAT ;

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 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir et reconstruire une maison unifamiliale 4 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition d'une villa de type bungalow, construite en 1963
- la reconstruction d'une villa de gabarit R+1 à toiture plate avec un niveau en sous-sol comportant un garage (4 emplacements), des espaces techniques et une chambre, les pièces de vie principales au rez-de-chaussée et 5 chambres avec terrasse et 3 salles d'eau au 1<sup>er</sup> étage
- la construction d'une cour anglaise et d'une pergola en zones de retrait latéral



- la réalisation d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée
- le réaménagement de la zone de recul

Considérant l'aménagement d'un logement unifamilial disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour transformation entraînant un accroissement de plus de 20 % du volume bâti d'une construction existante dans la zone, en application de la prescription particulière 16 du PRAS ;

Considérant que la maison existante a été construite en 1963 et qu'elle est partiellement implantée dans la zone située en deçà des 30 m de la limite de la forêt ;

Considérant que la nouvelle construction sollicitée, qui engendre une augmentation de volume supérieure à 20 % du volume bâti existant, est, elle, entièrement implantée dans la zone située entre 60 m et 30 m de la limite de la forêt de Soignes, zone Natura 2000 ;

Considérant dès lors que cette reconstruction peut être autorisée, conformément aux dispositions du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la demande porte sur la reconstruction d'une maison 4 façades avec une augmentation du gabarit existant (R+1) ;

Considérant que les constructions voisines possèdent des gabarits variés, entre R+T, R+ 1+T et R+2+T ;

Considérant que la distance de 5m existante de part et d'autre de la construction hors sol est, dans le projet, ramenée à un recul respectivement de 4,67m et 4,86m vers les limites mitoyennes de gauche et de droite ;

Considérant dès lors que le programme du projet reste en adéquation avec les caractéristiques urbanistiques du bien existant et du voisinage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art.12) en ce qu'elle prévoit la réalisation d'une cour anglaise de 2,06m de large sur 5m de profondeur en zone de retrait latéral de gauche ;

Considérant que cette cour anglaise constitue la seule vue et source de lumière naturelle de la chambre aménagée en sous-sol ;

Considérant que la cour enterrée maintient une zone latérale plantée de 3m de large à partir de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant de plus que cette cour anglaise est constituée pour moitié de gradins en gabions végétalisés ;

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

Considérant que le projet inclut la réalisation d'une terrasse bétonnée à l'arrière du rez-de-chaussée, que celle-ci est entièrement implantée dans la zone située à moins de 30 m de la limite de la forêt ;

Considérant que la superficie imperméable du projet a été légèrement réduite par rapport à celle existante ;

**Considérant de plus que cette terrasse est constituée d'éléments en béton sur plot ; qu'elle est donc semi-perméable ;**

**Considérant que dans les plans modificatifs (indice II), l'impact de la façade orientée sud, vers la forêt de Soignes, a été quelque peu limité par la pose de stores à fermeture automatique la nuit ;**

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

**Considérant que la façade avant du projet reprend l'alignement de la maison existante ;**

**Considérant que cette façade, au caractère architectural se démarquant fortement des constructions environnantes est constituée d'un mur quasi aveugle bardé de pierre naturelle de teinte sombre (schiste) qui se retourne sur les façades latérales ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de rez-de-chaussée aveugle (titre I, art. 9) en ce que la surface de la façade avant, au rez-de-chaussée de la maison, comporte moins de 20 % de baies ou ouvertures (8,64 m<sup>2</sup> au lieu de 12,36m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que la façade avant est composée d'un mur de schiste anthracite, sur 2 niveaux ;**

**Considérant que l'impact visuel de ce mur est réduit par un niveau bas (rez-de-chaussée) caché derrière une haie implantée contre le front de bâtisse ;**

**Considérant que, dans les plans modificatifs (indice II), une fenêtre de 4m<sup>2</sup> a été prévue au 1<sup>er</sup> étage et que la largeur de la baie de porte d'entrée au rez-de-chaussée a été élargie d'un vitrage fixe placé à côté de celle-ci ;**

**Considérant que ces modifications limitent également l'impact du mur de schiste prévu en façade avant ;**

**Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de rez-de-chaussée aveugle (titre I, art.9) est acceptable ;**

**Considérant que l'allée de garage bétonnée est relativement large (plus de 6m), mais que celle-ci donne accès à un double garage ;**

**Considérant la largeur généreuse de la parcelle, à savoir 30m ;**

**Considérant que le reste de la zone de recul, hormis les deux allées d'accès au bâtiment, est entièrement engazonnée et plantée en pleine terre ;**

**Considérant que l'architecte a déclaré en séances des commissions de concertation que les abords de la parcelle seront travaillés de manière à participer à l'intégration du projet ;**

**Considérant que les dimensions et matériaux de la pergola projetée en zone de retrait latérale droite sont également précisés dans ces plans adaptés ;**

**Considérant que l'impact visuel de cette construction légère (structure acier et câbles métalliques tendus) sur la zone de retrait latéral est limité ;**

**Considérant que la demande mentionne la pose d'une citerne d'eau de pluie de 15000litres ;**

**Considérant qu'il y a lieu de prévoir également un bassin d'orage de minimum 10.000 litres, en vue de respecter les dispositions de l'art. 16 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la toiture de la maison possède une surface de 188 m<sup>2</sup>, que le formulaire de demande mentionne 180 m<sup>2</sup> de toiture verte mais que celle-ci n'est pas précisée dans les plans ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir une citerne de minimum 10.000 litres et un bassin d'orage de minimum 10.000 litres
- prévoir une toiture végétalisée et l'indiquer sur les plans
- corriger le formulaire de demande de permis en fonction de 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 règlement régional d'urbanisme en matière de rez-de-chaussée (titre I, art. 9) et d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) 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.**

### 15<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 sont parvenues en cours d'enquête.  
Elles concernent principalement :

- la modification profonde du cadre actuel de la maison du n°102 par la rehausse du mur mitoyen, la perte d'ensoleillement et des vues liée à cette rehausse et sur les la stabilité du mur qui n'est actuellement pas mitoyen
- 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
- 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 Rouge-Cloître

**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 : néant. Report d'avis**

**Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :**

**Vu qu'en date du 2 avril 2015, considérant les nombreuses discordances et inexactitudes des plans relevées en séance, la commission de concertation a décidé de reporter son avis en vue d'effectuer une visite sur place, que la commission de concertation a également invité 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 ;**

**Vu qu'une visite sur place a eu lieu en date du 23 avril 2015 ;**

**Vu que des plans adaptés ont été introduits en date du 28 avril 2015, conformément à l'art.126/1 du CoBAT ;**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 extension à l'arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée
- l'agrandissement de l'extension du 1<sup>er</sup> étage
- l'aménagement des combles et la prolongation de l'escalier intérieur existant
- le réaménagement des espaces intérieurs
- le remplacement des menuiseries en façade avant

**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 que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;**

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur la modification profonde du cadre actuel de la maison du n°102 par la rehausse du mur mitoyen, la perte d'ensoleillement et des vues liée à cette rehausse et sur les la stabilité du mur qui n'est actuellement pas mitoyen, sur 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 et sur 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 ;**

**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 du rez-de-jardin dépasse de plus de 3m la construction mitoyenne la moins profonde (de droite)
- l'extension du rez-de-chaussée dépasse les profils des constructions mitoyennes
- l'extension du 1<sup>er</sup> étage dépasse de plus de 3m la construction mitoyenne la moins profonde (de gauche) ;

**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, dans la demande adaptée (indice II), les dérogations du projet aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme sont réduites ;**

**Considérant que la situation existante de fait montre la présence d'extensions diverses à l'arrière des différents niveaux de la maison ;**

**Considérant que ces extensions semblent être présentes depuis de nombreuses années sans qu'elles aient fait l'objet de plaintes ;**

**Considérant que les extensions projetées à l'arrière du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée sont en fait un seul volume présentant une double hauteur intérieure ;**

**Considérant que la partie basse (rez-de-jardin) de cette extension projetée s'adosse entièrement à la construction mitoyenne de gauche, en partie à celle de droite et à un mur mitoyen existant à droite ;**

**Considérant que la profondeur de cette extension dépasse de 3,50m celle de la construction mitoyenne de droite, la moins profonde ;**

**Considérant cependant que cette partie de l'extension n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens ;**

**Considérant que l'extension du rez-de-chaussée correspond à la partie haute du volume à double hauteur ;**

**Considérant que cette extension se compose, dans les plans adaptés (indice II), de 2 volumes, l'un à toiture plate, l'autre à toiture en pente (verrière) ;**

**Considérant l'existence d'une annexe au niveau du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée augmente la profondeur de l'annexe existante à ce niveau de 50cm supplémentaires ;**

**Considérant que le projet a été revu, que ce nouveau volume présente une toiture en pente sur les 2 derniers mètres ;**

**Considérant que les rehausses des murs mitoyens sont ainsi limitées à 2 triangles de 3,05 et 2,30 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant en outre qu'une terrasse a été aménagée à l'arrière du rez-de-chaussée de la propriété voisine de gauche (n°106) ;**

**Considérant que cet aménagement ne respecte pas le code civil en ce qu'il génère des vues droites et obliques vers la propriété des demandeurs ;**

**Considérant que la rehausse du mur mitoyen de gauche limite ces vues ;**

**Considérant que la demande prévoit également d'agrandir l'extension existante au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que l'extension existante, construite jusqu'à la limite mitoyenne de gauche, présente un recul de la construction de droite d'environ 1,90m ;**

**Considérant que ce recul est comblé, permettant l'aménagement d'une chambre parentale confortable ;**

**Considérant que la nouvelle extension, venant s'adosser au mur mitoyen de droite existant, n'engendre aucune rehausse 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 (titre I, art. 6) liées aux extensions des rez-de-jardin, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage sont acceptables ;**

**Considérant que les combles de la maison sont aménagés en 2 chambres et une salle de bain qui présentent de bonnes conditions d'habitabilité, au vu de la hauteur sous plafond (2,55m), des 2 lucarnes existantes et de la réalisation d'un nouvel escalier d'accès à cet étage ;**

**Considérant que les modifications intérieures permettent de créer des espaces ouverts, confortables et lumineux ;**

**Considérant qu'en façade avant, les châssis sont remplacés par des menuiseries en bois de teinte gris anthracite ;**

**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 les châssis et la porte d'entrée présentent des divisions et un aspect légèrement différent que celles existantes ;**

**Considérant cependant que ces menuiseries d'intègrent discrètement aux caractéristiques de l'immeuble ;**

**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 (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.**

### **17<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 15991 – Demande de 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) sis Chaussée de Tervuren de 93 à 97 - 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 :** néant : report d'avis.

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

-----