

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

**01-10-2015**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr A. LEFEBVRE Président  
Mr M. BRIARD, membre BDU-DU  
Mme I. LEROY, membre BDU-DMS  
Mme Ch WAUTERS, membre Citydev  
Mme FRANCIOLY, membre IBGE  
Mme R. SNAPS, ingénieure  
Mme C. KUHN, architecte  
Mr N. VANDERDUSSEN, secrétaire technique  
Mme KUYPERS, secrétaire technique  
Mme A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

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

Mr B. COLLARD, Mr MAGDALIJNS,

---

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

**Dossier 16247 – Demande de Monsieur et Madame Maxime & Tess VAN GEIRT-VANDEN HEEDE pour mettre en conformité la véranda à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, rue du Moulin à Papier 66**

---

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

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

**ENQUETE :** du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Madame Annalisa CALLEGHER, 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 mettre en conformité la véranda à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;**

**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 3 septembre 2015 au 17 septembre 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 mettre en conformité dépasse le profil des 2 constructions voisines ;**

**Considérant que cette véranda permet d'accroître la superficie du salon ;**

**Considérant que cette extension présente une profondeur limitée à 80cm, sur une largeur de 3,10m et une hauteur de 2,20m en bas de versant et de 2,55m en son sommet ;**

**Considérant que les dimensions limitées de cette véranda ne sont pas de nature à générer des pertes d'ensoleillement et de luminosité vers les propriétés voisines ;**

**Considérant qu'une profondeur de jardin de 9,70m est maintenue ;**

**Considérant néanmoins que la véranda présente des vitrages latéraux obliques (45°) implantés à une distance de 70cm des limites mitoyennes de droite et de gauche, ce qui engendre des vues droites non conforme aux dispositions du code civil ;**

**Considérant que la demande prévoit le placement de dispositifs brise-vues d'une hauteur de 1,80 m contre les deux limites mitoyennes (à plus de 15 cm des limites de propriété) ;**

**Considérant que ces dispositifs ne nuisent pas à l'entretien et au maintien des haies mitoyennes ;**

**Considérant dès lors que les dispositions du code civil en matière de vues sont respectées ;**

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

**Avis favorable.**

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

## **2<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16239 – Demande de Madame Patricia DE KERCHOVE pour étendre et rénover une maison unifamiliale sise chaussée de Tervuren 72**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** étendre et rénover une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** -déroptions aux art. 5 (hauteur de la façade avant) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU  
- déroptions aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (Zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses

**AUDITION :** Madame Patricia DE KERCHOVE, la demanderesse et Monsieur Thibault DE KERCHOVE, représentant le bureau d'architectes.

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, 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 d'étendre et rénover une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la façade avant et arrière,
- la modification d'une toiture en pente en toiture plate,
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin (1<sup>er</sup> étage),
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage en toiture de l'extension ;

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 3 septembre 2015 au 17 septembre 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 du bien dépasse les hauteurs des deux constructions voisines ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.2.5.2° du PRAS ;

Considérant que la rehausse porte sur une hauteur de 2,40m, ce qui amène la hauteur totale du bien à 11,53m, soit une hauteur inférieure à celle du faite de la toiture actuelle du bâtiment ;

Considérant que cette rehausse s'adosse entièrement aux 2 constructions mitoyennes ;

Considérant qu'elle présente un enduit sur isolant de ton blanc et un châssis de ton gris foncé ;

**Considérant dès lors que cette rehausse s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques du bien et du voisinage ;**

**Considérant qu'elle s'implante en retrait de 3,72m de la façade avant, ce qui limite l'impact visuel de celle-ci depuis l'espace public ;**

**Considérant que ce retrait de la rehausse profite à l'aménagement d'une terrasse et d'une toiture plate végétalisée ;**

**Considérant que cette terrasse n'est accessible que depuis une chambre, ce qui lui confère une utilisation accessoire ;**

**Considérant que cette terrasse présente une profondeur de 1,90m sur une largeur de 5,24m et qu'elle s'implante en retrait d'1,60m de la façade avant et à une distance de 75cm des murs mitoyens ;**

**Considérant que ce retrait limite l'impact visuel de cette terrasse ;**

**Considérant néanmoins que, malgré la présence d'une toiture végétalisée le long du mur mitoyen de gauche, la demande génère des vues droites non conformes aux dispositions du code civil ;**

**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) est acceptable ;**

**Considérant que la modification de la toiture en pente en toiture plate engendre une rehausse de la façade arrière d'une hauteur limitée à 1,47m ;**

**Considérant que cette façade arrière s'implante en retrait des 2 constructions mitoyennes ;**

**Considérant que cette rehausse s'adosse entièrement au mur mitoyen de droite et nécessite une rehausse maximale du mur mitoyen de gauche limitée à 1,47m sur une profondeur d'1,65m ;**

**Considérant que cette rehausse de mur mitoyen s'implante en retrait de 2,10m de la façade arrière de la construction voisine ;**

**Considérant que cette rehausse est minime et acceptable ;**

**Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-jardin (1<sup>er</sup> étage) présente une profondeur de 2,10m sur une largeur de 6,80m et une hauteur de 3m ;**

**Considérant que cette extension s'adosse aux constructions mitoyennes de droite et de gauche ;**

**Considérant dès lors que cette extension ne génère aucune modification des murs mitoyens et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage porte la hauteur de l'extension à 3,90m ;**

**Considérant que cette terrasse n'est accessible que depuis une chambre et une salle de bain, ce qui lui confère une utilisation accessoire ;**

**Considérant que l'aménagement de bacs plantés le long des murs mitoyens limite les vues intrusives depuis cette terrasse vers les propriétés voisines ;**

**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 articles 3 et 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi) en ce qu'elle prévoit la suppression du jardinet et du muret de clôture à rue en zone de recul et l'aménagement d'une aire de stationnement ;**

Considérant que le maintien de zones de recul plantées et clôturées à l'alignement participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que ces dérogations n'ont ni été demandées, ni motivées par la demanderesse ;

Considérant que les dérogations au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses liées à l'aménagement d'une aire de stationnement en béton en zone de recul contreviennent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le bien dispose d'un garage et d'une allée d'accès menant à celui-ci ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter les zones imperméables au strict minimum, conformément aux dispositions, notamment, de l'article 11 du titre I du RRU ;

Considérant dès lors que les dérogations, tant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme qu'à celles du règlement communal sur les bâtisses, liées à l'aménagement de la zone de recul en aire de stationnement, ne sont pas acceptables ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- maintenir le jardinet et le muret de clôture à rue en zone de recul conformément aux prescriptions du RRU et du RCB,
- respecter les dispositions du code civil en matière de vues depuis la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage sans rehausse de murs mitoyens ni pose de pares-vues.

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 hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) est octroyée, moyennant le respect de la condition émise.

Les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi (art. 3 et 4) et du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) sont, quant à elles refusées.

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

### 3<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16246 – Demande de Monsieur et Madame Heng & Yongjie LI - CHEN pour transformer et agrandir un immeuble mixte (commerce, stock et logement) et y aménager un 2<sup>ème</sup> logement, chaussée de Wavre 1137**

---

**ZONE :**

- au PRAS : zone mixte, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
- au PPAS n° 6 : zone d'habitation, commerce et industrie et d'arrière bâtiments à toiture aménagée (A.R. du 8/2/1985)

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir un immeuble mixte (commerce, stock et logement) et y aménager un 2<sup>ème</sup> logement

**ENQUETE :** du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - dérogations aux art. 3 (implantation de la construction en façade avant) et art.6 (toiture - lucarnes) du titre I du RRU  
- dérogation à la prescription III, 4) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (Toiture)

**AUDITION :** Madame Yongjie CHEN, la demanderesse et Monsieur Julien PEYREBRUNE, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un immeuble mixte (commerce, stock et logement) et y aménager un 2<sup>ème</sup> logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement d'un appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage et d'un duplex 3 chambres au 2<sup>ème</sup> étage et sous toiture
- la construction d'une extension à l'arrière des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages
- la rehausse de la toiture de l'annexe existante du 2<sup>ème</sup> entresol
- la construction de 2 lucarnes
- l'isolation par l'extérieur de la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la présente demande fait suite au permis d'urbanisme n° 15497, délivré en date du 19 juillet 2013 ;

Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre et qu'il n'a pas été prorogé ;

Considérant dès lors que celui-ci est périmé ;

Considérant que le projet inclut la démolition de volumes construits sans permis à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;

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

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une extension à l'arrière des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que ces extensions viennent s'adosser à un volume existant à gauche et que leur profondeur ne dépasse pas de plus de 3m celle de la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que cette extension permet, au 1<sup>er</sup> étage, de créer un accès plus confortable à la chambre de l'appartement et, au 2<sup>ème</sup> étage, de créer un petit espace de vie supplémentaire ;

Considérant que ces extensions n'engendrent qu'une rehausse relativement limitée du mur mitoyen de droite ;

**Considérant de plus qu'elles sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de la toiture l'extension du 2<sup>ème</sup> entresol dépasse les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant que la rehausse (90 cm) de l'annexe de l'entresol permet de respecter le règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond pour la chambre aménagée dans cette extension ;**

**Considérant que cette modification de la toiture de l'entresol n'engendre qu'une rehausse très limitée du mur mitoyen de gauche (25 sur 35cm) ;**

**Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) liées à la rehausse de l'annexe de l'entresol sont acceptables ;**

**Considérant que 2 lucarnes sont projetées, en toiture avant et arrière, en vue d'améliorer l'habitabilité des combles et d'y aménager 2 chambres ;**

**Considérant que la lucarne avant, qui présente une hauteur limitée à 1,50m, est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du plan particulier d'affectation du sol ;**

**Considérant que la lucarne arrière est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme mais déroge à celles du plan particulier d'affectation du sol en matière de toiture (III, 4) en ce que sa hauteur (2m) dépasse 1,50m ;**

**Considérant que la faible proportion de superficies vitrées, le bardage en bois et l'absence de corniche augmente l'impact visuel de la lucarne vers l'intérieur d'îlot et empêche la bonne intégration des lucarnes aux caractéristiques du bâtiment ;**

**Considérant de plus que cette lucarne, malgré des dimensions importantes, permet à peine d'aménager 2 chambres sous la toiture répondant aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie et de hauteur sous plafond ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de toiture (III, 4) est refusée ;**

**Considérant par conséquent qu'il y a lieu de respecter les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de toiture et de revoir l'aspect extérieur des lucarnes et l'aménagement des combles en fonction ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant en ce que celle-ci est isolée par l'extérieur ;**

**Considérant que la dérogation se limite à l'épaisseur de l'enduit sur isolant (15 cm) et que cette isolation ne commence qu'au 1<sup>er</sup> étage, soit à 3,50m du niveau du trottoir ;**

**Considérant cependant qu'il y a lieu de maintenir certaines caractéristiques de la façade de l'immeuble, notamment des seuils de fenêtre et un soubassement en pierre bleue ;**

**Considérant que la façade avant sera constituée, au rez-de-chaussée, de briques et d'un enduit de teinte ocre aux étages ;**

**Considérant que les briques constructives de ce bâtiment du début du 20<sup>ème</sup> siècle risquent de ne pas présenter des caractéristiques esthétiques et qualitatives suffisantes pour être mise à nu ;**

**Considérant de plus que la suppression de l'enduit pourrait affecter la durabilité de celle-ci ;**

**Considérant que la demande prévoit également le remplacement des menuiseries par des châssis et porte d'entrée en bois de teinte naturelle ;**

**Considérant que les châssis présentent des divisions bipartites qui correspondent peu aux baies existantes ;**

**Considérant dès lors que la dérogation en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art.3) est minime et acceptable, moyennant certaines conditions ;**

**Considérant que le rez-de-chaussée est affecté à un commerce, le restaurant étant supprimé ;**

**Considérant que les surfaces de réserves sont considérées comme accessoires au commerce ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **limiter la hauteur de la lucarne arrière à 1,50m et augmenter les parties vitrées**
- **supprimer la troisième chambre sous toiture, de manière à respecter les normes d'habitabilité du rru**
- **supprimer le bardage bois des lucarnes, le peindre ou enduire les façades des lucarnes**
- **prévoir une corniche débordante pour la lucarne avant**
- **prévoir, en façade avant, des châssis présentant des divisions bipartites avec imposte supérieure fixe**
- **prévoir, en façade avant, des appuies de fenêtre et un sous-bassement en pierre bleue, un enduit (sans isolant) au rez-de-chaussée et une corniche saillante en bois et représenter ces détails sur les élévations et les coupes**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction, (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture -hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises.**

**Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) et du plan particulier d'affectation du sol en matière de toiture (III, 4) sont, quant à elles, refusées.**

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

#### **4<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16164 – Demande de Monsieur et Madame ALAERTS-DONNEZ pour mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades (véranda et lucarne), avenue Cardinal Micara 7**

---

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



**DESCRIPTION :** mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades (véranda et lucarne)

**ENQUETE :** du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture-lucarne)

**AUDITION :** Monsieur ALAERTS, le demandeur.

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 une maison unifamiliale 3 façades ;

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

- la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée
- la réalisation d'une lucarne en toiture arrière
- l'aménagement des combles en 2 chambres avec salle de douche
- la création d'un escalier enter le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la véranda construite à l'arrière du rez-de-chaussée s'adosse entièrement à une construction similaire sur la propriété voisine de gauche ;

Considérant que cette construction n'engendre aucune rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la véranda est entièrement constituée de vitrages mais qu'elle respecte le code civil en matière de vues ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art. 6) en ce que la largeur de la lucarne construite en toiture arrière dépasse les 2/3 de la largeur de façade de la maison ;

Considérant cependant que la lucarne présente une hauteur limitée (1,10m) et une bonne intégration à la toiture de l'immeuble ;

Considérant également que cette lucarne permet l'aménagement des combles en 2 chambres supplémentaires ;

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

**Avis favorable.**

Vu l'avis unanime favorable 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 – lucarne (titre I, art. 6) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

### 5<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16162 – Demande de Monsieur John HOWARD pour mettre en conformité la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale surmontée d'une terrasse sise rue Pierre Géruzet 17

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** mettre en conformité la construction d'une extension surmontée d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogation à l'art.2.c (gabarit – profondeur) du permis de lotir n°44 délivré à M. Funck en date du 31.10.1962  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur)
- AUDITION :** Monsieur et Madame John HOWARD , le demandeur et Monsieur Vincent NEVE, l'architecte, Madame SOLIS, future propriétaire .

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 d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale surmontée d'une terrasse ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- l'aménagement d'une terrasse en toiture de cette extension,
- l'aménagement d'un escalier d'accès au jardin depuis cette terrasse,
- la mise en conformité d'une fenêtre en façade latérale.

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 3 septembre 2015 au 17 septembre 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) en ce que l'escalier d'accès au jardin dépasse le profil mitoyen le moins profond de plus de 3m ;

Considérant que l'ensemble formé par l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée, la terrasse en toiture de celle-ci et l'escalier d'accès au jardin présente une profondeur totale de 3,55m pour une largeur de 5,32m et une hauteur maximale de 3,60m ;

**Considérant que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ne porte dès lors que sur une profondeur de 55cm ;**

**Considérant que la demande déroge à l'art.2.c (gabarit – profondeur) du permis de lotir n°44 délivré à M. Funck en date du 31.10.1962 en ce que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et l'escalier d'accès au jardin dépassent la profondeur de la zone de bâtisse ;**

**Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée permet l'aménagement d'un abri de jardin ;**

**Considérant que dans la situation existante, telle que figurant au permis de bâtir délivré en date 19 août 1965, la construction du corps de logis principal dépasse la profondeur de la zone de bâtisse de 40cm ;**

**Considérant que l'ensemble à mettre en conformité dépasse quant à lui, la profondeur de la zone de bâtisse de 3,95m ;**

**Considérant cependant que cet ensemble s'établit à une distance de 7,30m de la limite mitoyenne de gauche et de 2,10m de la limite mitoyenne de droite ;**

**Considérant que cet ensemble n'est pas visible depuis l'espace public ;**

**Considérant que cet aménagement n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage vu ses dimensions restreintes;**

**Considérant la présence de ce type d'aménagement dans le bâti circonvoisin ;**

**Considérant que la dérogation au permis de lotir en ce qui concerne l'annexe (escalier et abri de jardin), relève de la notion de zone contigüe telle que développée à l'article 155, §2 du CoBAT ;**

**Considérant qu'en ce cas précis, le projet ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone de cours et jardins telle que décrite ci-dessus ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et aux prescriptions du permis de lotir n°44 en matière de gabarit – profondeur (art. 2.c) sont acceptables ;**

**Considérant que l'ajout d'une fenêtre en façade latérale améliore l'éclairage naturel de la cage d'escalier ;**

**Considérant que cet aménagement n'est pas visible depuis l'espace public ;**

**Considérant que la façade latérale dans laquelle est aménagée cette fenêtre s'implante à une distance de 6m de la limite mitoyenne ;**

**Considérant dès lors que la demande est conforme aux dispositions du code civil en matière de vues ;**

**Considérant que le bardage en bois en façade avant tel que projeté dans le permis de bâtir daté du 19/08/1966 est remplacé par un parement de briques peintes en blanc identique au reste du bâtiment ;**

**Considérant que cette modification s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;**

**Avis favorable.**

**Vu l'abstention de BDU-DU, l'octroi des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) ainsi qu'au permis de lotir**

n°44 en matière de gabarit – profondeur (art.2.c) nécessitent l’envoi du dossier à l’urbanisme régional.

## 6<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16107 – Demande de Monsieur et Madame BENZERGA - DE KEERSMAECKER pour transformer une maison unifamiliale avec atelier en immeuble de 2 logements sis chaussée de Wavre 1275**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale avec atelier en immeuble de 2 logements
- ENQUETE :** du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015. Une lettre de remarques nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne principalement la crainte que le toit plat verdurisé de l'annexe du bâtiment ne se transforme en terrasse, engendrant des vues plongeantes sur le jardin et la chambre de la maison voisine (n° 1273).
- MOTIFS :** application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur et Madame BENZERGA - DE KEERSMAECKER, les demandeurs et Monsieur Cristof FIEUW, l'architecte et Madame VIORICA, 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, avec point de variation de 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 avec atelier en immeuble de 2 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la suppression du commerce et de l'atelier du rez-de-chaussée au profit de l'aménagement d'un logement
- l'aménagement d'un deuxième logement aux étages
- le remplacement des menuiseries en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la crainte que le toit plat verdurisé de l'annexe du bâtiment ne se transforme en terrasse, engendrant des vues plongeantes sur le jardin et la chambre de la maison voisine (n° 1273) ;

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

Considérant que l'entrée cochère est divisée en 2, permettant de créer un accès individuel pour chacun des 2 logements depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant que le rez-de-chaussée est aménagé en un logement 1 chambre ; que les 7 derniers mètres de l'atelier existant sont transformés en « garden house » ;

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

Considérant par conséquent que l'affectation de l'atelier au logement n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages sont aménagés en un logement 2 chambres ;

Considérant que les 2 logements présentent des conditions d'habitabilité confortables et conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit la végétalisation des 6 premiers mètres de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant que la baie de fenêtre donnant sur cette toiture non accessible est agrandie au profit de la création d'une porte-fenêtre ;

Considérant qu'un garde-corps est installé au droit de cette nouvelle baie, limitant ainsi l'accès à la toiture verte pour l'entretien ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant sont remplacées par des châssis en bois verni présentant des divisions similaires à celles d'origine ;

Considérant que la porte d'entrée sera également remplacée par une porte en bois de teinte gris anthracite ;

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

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

Avis favorable.

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

### 7<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16227 – Demande de la S.A. ISTAS pour transformer un immeuble mixte (bureaux à front de rue et entrepôt en intérieur d'îlot) en immeuble de 10 logements (et 11 emplacements de stationnement) et construire un 3<sup>ème</sup> étage en recul en toiture du bâtiment avant sis Place Thomas Balis 3

---

ZONE :                      au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** transformer un immeuble mixte (bureaux à front de rue et entrepôt en intérieur d'îlot) en immeuble de 10 logements (et 11 emplacements de stationnement) et construire un 3<sup>ème</sup> étage en recul en toiture du bâtiment avant

**ENQUETE :** du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015. Cinq lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.  
Elles concernent principalement :

- la densité du projet et les nombreuses dérogations du projet aux règlements urbanistiques,
- la superficie construite du hangar situé en fond de parcelle présentée dans les plans, qui semble être dessinée sur une parcelle (123M8) rachetée par l'ancien propriétaire du n°72 de la rue des Paysagistes,
- les limites mitoyennes, notamment au droit des jardinets projetés,
- les nuisances sonores et vues intrusives sur les maisons et jardins environnants depuis les terrasses et fenêtres projetées,
- le niveau supplémentaire rajouté au bâtiment, déjà important, de la place Balis et
- les problèmes de mobilité liés aux voitures des futurs logements

**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
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Monsieur Maxime PASTUR, représentant le demandeur et Monsieur Federico ALEGRIA ISCOA, l'architecte et Madame Solveig PEZIN sa collaboratrice, Monsieur David CARDON, investisseur, Madame DEPELCHIN, Monsieur DE RADIGUES, conseil de Monsieur et Madame de THIER.

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 transformer un immeuble mixte (bureaux à front de rue et entrepôt en intérieur d'îlot) en immeuble 10 logements (et 11 emplacements de stationnement) et construire un 3<sup>ème</sup> étage en recul en toiture du bâtiment avant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le changement d'affectation de l'immeuble de bureaux existant à front de rue (place Balis) et la rénovation lourde de celui-ci en immeuble de 5 logements
- la construction d'un volume (3<sup>ème</sup> étage) en toiture de l'immeuble à front de rue
- la démolition partielle des hangars existants (parkings) en intérieur d'îlot
- la reconstruction d'un ensemble de 5 logements en intérieur d'îlot
- le maintien d'un parking de 11 emplacements

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015 et que cinq lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;**

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur la densité du projet et les nombreuses dérogations du projet aux règlements urbanistiques, sur la superficie construite du hangar situé en fond de parcelle présentée dans les plans, qui semble être dessinée sur une parcelle (123M8) rachetée par l'ancien propriétaire du n°72 de la rue des Paysagistes, les limites mitoyennes, notamment au droit des jardinets projetés, les nuisances sonores et vues intrusives sur les jardins et les maisons environnants depuis les terrasses et fenêtres projetées, le niveau supplémentaire rajouté au bâtiment, déjà important, de la place Balis, les problèmes de mobilité liés aux voitures des futurs logements ;**

**Considérant cependant qu'il est manifeste que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étages de l'immeuble à front de rue dépasse les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant que la demande déroge également 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 les terrasses du 1<sup>er</sup> étage, le balcon du 2<sup>ème</sup> étage la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage et les chemins et escaliers d'évacuation imposés par le SIAMU dépassent les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant que l'étage projeté en toiture de l'immeuble à front de la place Balis 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 qu'il dépasse les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant cependant qu'il est difficile d'identifier clairement la portée de ces dérogations au vu des incohérences apparaissant entre les plans et les coupes quant aux profils des constructions mitoyennes**

**Considérant que le projet prévoit la démolition de hangars existants en intérieur d'îlot et la reconstruction de 2 bâtiments à l'arrière de l'immeuble de bureaux à front de rue ;**

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

**Considérant que la demande projette la reconversion de ces deux nouveaux volumes en 5 logements et un parking de 11 emplacements et de l'immeuble de bureaux également en 5 logements ;**

**Considérant que la parcelle est quasi entièrement construite aujourd'hui, qu'elle présente un rapport plancher/superficie du terrain de 1,54 ;**

**Considérant que ce rapport est porté à 1,68 dans le projet ;**

**Considérant que, dans l'hypothèse d'une démolition-reconstruction et d'une réaffectation en logements, il y a lieu de retrouver des zones significatives de cours et jardin en pleine terre ;**

**Considérant que l'emprise de la construction est légèrement diminuée par la création de 2 cours, en partie centrale et à l'arrière de la parcelle ;**

**Considérant cependant que la superficie additionnée de ces ouvertures n'est que de 50m<sup>2</sup>, pour une emprise existante de 1125m<sup>2</sup> ;**

**Considérant également que, si le volume du bâtiment arrière reste inclus dans celui du hangar existant, le volume du bâtiment central dépasse l'enveloppe du bâtiment existant ;**

Considérant dès lors que le projet ne dédensifie pas suffisamment l'intérieur d'îlot ;  
Considérant également la promiscuité entre les logements projetés dans les 3 corps de bâtisse et l'absence de vues dégagées ;  
Considérant de plus les difficultés d'accès aux logements situés en intérieur d'îlot ;  
Considérant l'avis du SIAMU ;  
Considérant que les chemins d'évacuation exigés par les pompiers augmentent encore l'impact des constructions projetées (passerelles et escaliers de secours placés en hauteur et à proximité des limites mitoyennes) ;  
Considérant qu'une partie de la rampe d'accès au parking est réalisée à ciel ouvert, ce qui génère des nuisances sonores et olfactives en intérieur d'îlot ;  
Considérant que le projet prévoit une amélioration de l'aspect et de l'esthétique des constructions existantes ;  
Considérant cependant que le rez-de-chaussée du bâtiment implanté à front de la place Balis est situé 2 niveaux plus haut que le niveau des jardins et des propriétés de la rue des paysagistes et de l'allée des Colzas ;  
Considérant que la reconversion de ces constructions fermées en logements engendre la création d'ouvertures, de baies de fenêtres et de terrasses en surplomb des propriétés avoisinantes ;  
Considérant dès lors que le projet n'améliore pas les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot et porte atteinte aux qualités résidentielles des propriétés voisines ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

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

### 8<sup>ème</sup> OBJET

Dossiers PU/16260 et PE/1098 – Demande de la S.A. BESIX RED REAL ESTATE DEVELOPMENT pour un projet mixte (permis d'urbanisme et permis d'environnement de classe 1B) visant à démolir un immeuble de bureaux et reconstruire un immeuble de logements avec commerce et bureaux au rez-de-chaussée ainsi que 97 emplacements de parcage en sous-sol et autres installations classées, boulevard du Souverain de 189 à 197 et rue Emile Idiers 20

---

**ZONE :** au PRAS : zone administrative et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PPAS n° 25 (A.R. du 29/09/1977) : zone de bâtiments privés

**DESCRIPTION :** projet mixte visant à démolir un immeuble de bureaux et reconstruire un immeuble de logements avec commerce et bureaux au rez-de-chaussée ainsi que 97 emplacements de parcage en sous-sol

**ENQUETE :** du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.



**Elle concerne principalement :**

- le manque d'emplacements de stationnement et l'accroissement des nuisances de mobilité (parking + circulation),
- la demande de diminution du nombre de logements et d'une augmentation de sa proportion de bureaux,
- la demande d'améliorer l'aménagement végétal du site en accord avec le maillage vert et bleu (promenade verte voisine),
- le manque d'intégration du projet dans le voisinage (hauteur de l'immeuble du côté du boulevard trop élevée et esthétique en désaccord avec les nouveaux projets voisins),
- les risques liés aux inondations et d'affaissements en cas de réalisation du projet (augmentation de l'imperméabilisation de 5 %).

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.7 (implantation - constructions isolées) et art. 8 (hauteur - constructions isolées) du titre I du règlement régional d'urbanisme
- dérogation à l'article 3 du PPAS n° 25 (Zone affectée aux bureaux et au commerce de détail)
- dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 7.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces supérieure à 1000 m<sup>2</sup> en zone administrative)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- permis d'environnement de classe 1B : exploitation d'installations classées : rubriques 40A, 55 1A, 68 B, 104 A, 148 A et 153 A

**AUDITION :**

Messieurs VAN MARCKE de LUMMEN et LEGENDRE, les demandeurs, Monsieur Philippe COENRAETS, conseil du demandeur, Monsieur Guy STANDAERT, l'architecte, Monsieur Olivier CHENU, auteur du rapport d'incidences, Messieurs Christopher GAINSBURY et Luc MATHIEU, auteurs de l'intégration 3D du projet et les réclamants : Monsieur et Madame HALLET-VERBOCKHAVEN et Madame Marie BORRA.

Après un échange vues, la commission de concertation décide de reporter son avis.

## 9<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16243 – Demande de la S.P.R.L. ARH INVEST pour construire 3 villas unifamiliales drève de Willerieken 28 à 32

---

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

**DESCRIPTION :** construire 3 villas unifamiliales

**ENQUETE :** du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015. Deux lettres de réclamation nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement les points suivants :

- la construction de ces trois villas entraînerait une densification disproportionnée de l'habitat dans un quartier jusqu'à présent encore peu urbanisé et très verdoyant ainsi qu'une minéralisation excessive du sol dans la zone constructible.
- l'implantation de la villa 2, trop proche de la maison située au n°28A, qui causerait un trouble de jouissance visuelle et ferait obstacle à l'ensoleillement ainsi qu'à l'apport de lumière naturelle et qui ne tient pas compte de la nouvelle configuration du n° 28 A.
- qu'il serait plus raisonnable de limiter à deux maximum le nombre de villas à bâtir et de les implanter plus au centre du terrain et davantage à front de rue
- les avis que la commission de concertation a rendu la demande de permis de lotir, introduite par les propriétaires précédents du terrain et le permis d'urbanisme récemment octroyé à M. KURAOGLU pour la construction de deux maisons jumelées en intérieur d'îlot.
- la volonté de maximisation de la rentabilité économique au détriment de l'aspect écologique et du souci de créer les conditions d'une cohabitation harmonieuse avec le voisinage.
- le style contemporain très marqué des trois villas qui ne correspond absolument pas au bâti traditionnel avoisinant, tant du point de vue de leur gabarit, de leur hauteur que de leur disposition par rapport aux voisins.
- au vu du manque de raccordement à l'égout dans le quartier, les nouvelles habitations risqueraient de créer un problème

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant) art. 8 (hauteur - constructions isolées) et art. 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Monsieur Tanguy MAISIN, l'architecte, Monsieur LAURENT et Monsieur de BROUX, les réclamants.

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone verte 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 3 villas unifamiliales ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;**

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

- **la construction de ces trois villas entraînerait une densification disproportionnée de l'habitat dans un quartier jusqu'à présent encore peu urbanisé et très verdoyant ainsi qu'une minéralisation excessive du sol dans la zone constructible.**
- **l'implantation de la villa 2, trop proche de la maison située au n°28A, qui causerait un trouble de jouissance visuelle et ferait obstacle à l'ensoleillement ainsi qu'à l'apport de lumière naturelle et qui ne tient pas compte de la nouvelle configuration du n° 28 A.**
- **qu'il serait plus raisonnable de limiter à deux maximum le nombre de villas à bâtir et de les implanter plus au centre du terrain et davantage à front de rue**
- **les avis que la commission de concertation a rendu la demande de permis de lotir, introduite par les propriétaires précédents du terrain et le permis d'urbanisme récemment octroyé à M. KURAOGLU pour la construction de deux maisons jumelées en intérieur d'îlot.**
- **la volonté de maximisation de la rentabilité économique au détriment de l'aspect écologique et du souci de créer les conditions d'une cohabitation harmonieuse avec le voisinage.**
- **le style contemporain très marqué des trois villas qui ne correspond absolument pas au bâti traditionnel avoisinant, tant du point de vue de leur gabarit, de leur hauteur que de leur disposition par rapport aux voisins.**
- **au vu du manque de raccordement à l'égout dans le quartier, les nouvelles habitations risqueraient de créer un problème ;**

**Considérant la création de logements de qualité abritant chacun 4 chambres ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) et non d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) en ce que 2 des 3 constructions projetées ne sont pas implantées à l'alignement ;**

**Considérant que le projet s'implante sur une parcelle située entre deux parcelles construites ;**

**Considérant que la propriété de gauche (n°32) comprend une maison unifamiliale implantée à environ 45m de la rue ;**

**Considérant qu'à droite, deux propriétés sont mitoyennes du terrain, comprenant également chacune une maison unifamiliale, l'une implantée à l'avant, à environ 20m de la rue et l'autre à l'arrière, à environ 40m de la rue ;**

**Considérant en outre que les constructions existantes sur ce tronçon de la drève présentent des implantations variées par rapport à la rue ;**

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) est acceptable ;

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

Considérant que le projet se situe à proximité d'une zone Natura 2000 ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison unifamiliale 4 façades à l'arrière de la parcelle ;

Considérant que cette dernière est cependant implantée en dehors de la zone de protection de 60m ;

Considérant que l'accès à cette maison se fait par un chemin latéral similaire à celui qui donne accès à la maison de la propriété mitoyenne de gauche ;

Considérant par conséquent que l'implantation sollicitée pour la maison arrière ne contrevient pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant toutefois l'emprise disproportionnée de l'accès carrossable qui porte atteinte aux qualités paysagères du site situé en lisière de la forêt de Soignes ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les qualités paysagères et végétales de l'intérieur de l'îlot, conformément à la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant cependant que le projet prévoit également la construction de 2 maisons unifamiliales 4 façades à l'avant de la parcelle ;

Considérant que l'implantation proposée des villas limite à 3,10m, et ponctuellement (auvent) à 1,80m, le retrait latéral vers la propriété mitoyenne de droite et à 1,90m le retrait latéral de gauche vers le futur chemin menant à la villa implantée en fond de parcelle ;

Considérant que ces retraits limités, tant vers les limites mitoyennes, qu'entre les 2 villas projetées à l'avant de la parcelle, sont en partie la conséquence de l'implantation de deux constructions 4 façades indépendantes ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir l'implantation des constructions proposées à l'avant de la parcelle, soit en supprimant une des 2 villas, soit en unifiant celles-ci, de manière à obtenir des retraits latéraux d'au moins 6m ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

### 10<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16250 – Demande de Monsieur et Madame Eric & Laurence WERNER-MUNOZ pour construire une lucarne en toiture avant, rehausser la façade arrière et poser un enduit sur la façade avant d'une maison unifamiliale sise Rue Guillaume Dekelver 18

---

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

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

**ENQUETE :** du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et lucarnes)

**AUDITION :** Monsieur et Madame Eric & Laurence WERNER-MUNOZ, les demandeurs

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 une lucarne en toiture avant, rehausser la façade arrière et poser un enduit sur la façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la façade arrière,
- la construction d'une lucarne en toiture avant,
- la pose d'un enduit en façade avant,
- l'aménagement d'une chambre, un dressing et une salle de bain au 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 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'enquête publique pour dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6), mais qu'il s'avère que le projet ne déroge pas à cette disposition ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière permet l'aménagement de la chambre principale du logement unifamiliale, d'une superficie de 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur sous plafond de 2,30m ;

Considérant que la rehausse de cette façade est limitée à 30 cm ;

Considérant que cette rehausse s'adosse entièrement à la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que la façade arrière, au niveau du 3<sup>ème</sup> étage, est élargie d'approximativement 50 cm, jusqu'au droit de l'axe mitoyen de gauche ;

Considérant que cet élargissement engendre une rehausse du mur mitoyen de gauche de 3,05m sur une profondeur de 2,80m ;

Considérant qu'au vu de l'orientation (jardin au sud-ouest) cette rehausse n'engendre que des pertes d'ensoleillement et de luminosité très limitées vers la propriété voisine de gauche ;

Considérant de plus que la rehausse de la façade arrière reste entièrement incluse dans le profil mitoyen le plus haut (construction voisine de droite – n° 20) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne en toiture avant présente une largeur supérieure au 2/3 du développement de la façade ;

Considérant que cette lucarne permet l'aménagement d'une salle de bain d'une superficie de 9m<sup>2</sup> et d'une hauteur sous plafond de 2,30 m ;

**Considérant que cette lucarne présente une hauteur limitée à 1,55 m pour une largeur de 4,20 m ;**

**Considérant dès lors que la dérogation ne porte que sur une largeur de 30 cm ;**

**Considérant que cette lucarne, munie d'un bardage en zinc et de châssis en PVC de ton gris clair, s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;**

**Considérant qu'elle s'implante en retrait d'1,30 m de la façade avant, ce qui limite d'autant plus son impact visuel depuis l'espace public ;**

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

**Considérant que la demande vise à la pose d'un enduit de ton blanc sur la façade avant ;**

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

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

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

**Considérant que le permis d'urbanisme octroyé en date du 12/07/2011 prévoyait un retrait de l'escalier d'accès au jardin d'1,90m de la limite mitoyenne de gauche et un pare vue translucide empêchant les vues droites et obliques sur la propriété voisine de gauche depuis la terrasse ;**

**Considérant en l'occurrence que l'escalier d'accès au jardin s'implante à une distance de 60 cm de la limite mitoyenne de gauche, ce qui ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues ;**

**Considérant en outre que la terrasse, en l'absence de pare vue translucide, génère des vues droites et obliques non conformes vers la propriété voisine de gauche ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer aux conditions émises dans le cadre de la précédente demande de permis (n°14915), à savoir respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **maintenir le parement de briques existant en façade avant,**
- **placer un pare vues translucide à 15 cm de la limite mitoyenne de gauche et un retour de celui-ci de 45 cm, ainsi que sur le palier de l'escalier d'accès au jardin, afin de conformer la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée aux dispositions du code civil en matière de vues et aux conditions émises dans le cadre du permis d'urbanisme délivré en date du 12 juillet 2011,**
- **corriger, sur la coupe jointe au dossier, le profil de la construction voisine de gauche (n°16),**
- **lever les discordances entre le document de synthèse DIN A3 et le plan du niveau sous combles (grenier).**

**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 – lucarne (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 16116 – Demande de la S.P.R.L. LB PROPRIETIES pour construire un immeuble à appartements sur un rez-de-chaussée commercial existant, boulevard du Souverain de 115 à 117

---

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

**DESCRIPTION :** construire un immeuble à appartements sur un rez-de-chaussée commercial existant

**ENQUETE :** du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015. Une lettre de réclamation individuelle comportant deux signatures, un courriel ainsi qu'une lettre-type comportant six signatures nous sont parvenues en cours d'enquête. Une lettre-type comportant 4 signatures nous est également parvenue hors délai.

Elle concerne principalement :

- le gabarit et la hauteur excessifs du bâtiment projeté,
- la demande de l'établissement d'un état des lieux avant travaux,
- la demande de fourniture de l'attestation de dépollution du sol,
- les vues intrusives vers l'intérieur de l'îlot et les habitations voisines qui seraient générées depuis les terrasses et baies en façade arrière,
- les pertes de vues, d'ensoleillement et de luminosité pour les propriétés voisines,
- l'atteinte excessive à l'intérieur de l'îlot du projet,
- le non-respect du bon aménagement des lieux, notamment de par l'aménagement de places de stationnement en zone de recul favorisant le phénomène de « parking sauvage »,
- le risque de précédent lié au projet,
- le nombre et l'ampleur excessifs des dérogations liées au projet,
- le manque d'intégration du projet dans le voisinage,
- la disparition des maisons unifamiliales dans le quartier,
- l'augmentation de la problématique de stationnement et de circulation dans le quartier.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art. 4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) art.6 (toiture - hauteur), art. 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et article 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m<sup>2</sup>)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Monsieur Alexandre LETIER, le demandeur, Madame Anne Marie STROOBANTS, l'architecte et les réclamants : Madame EVERLING (boulevard du Souverain 121), Monsieur VANDER DONCKT (avenue Pierre Devis 7), ainsi que Madame Marie BORRA, riveraine (boulevard du Souverain 105)

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, 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 construire un immeuble à appartements sur un rez-de-chaussée commercial existant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition d'une partie du rez-de-chaussée commercial, côté avenue Verheyleweghen,
- la construction d'extensions pour les commerces au rez-de-chaussée de l'immeuble, le long de la limite mitoyenne côté boulevard du Souverain et le long du volume reconstruit côté avenue Verheyleweghen, abritant les circulations de la partie résidentielle du projet,
- la construction des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages pour y aménager deux appartements par niveau, avec terrasses à l'arrière et balcons le long de l'avenue Verheyleweghen,
- la construction du 3<sup>ème</sup> étage, légèrement en recul, pour y aménager un logement à deux chambres, avec terrasse le long de l'avenue Verheyleweghen,
- l'aménagement de 8 emplacements de stationnement pour voitures et 2 pour deux roues motorisés en zone de recul ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015 et qu'une lettre de réclamations individuelle comportant deux signatures, un courriel ainsi qu'une lettre-type comportant six signatures nous sont parvenus en cours d'enquête ;

Considérant qu'une lettre-type comportant 4 signatures nous est également parvenue hors délai ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- le gabarit et la hauteur excessifs du bâtiment projeté,
- la demande de l'établissement d'un état des lieux avant travaux,
- la demande de fourniture de l'attestation de dépollution du sol,



- les vues intrusives vers l'intérieur de l'îlot et les habitations voisines qui seraient générées depuis les terrasses et baies en façade arrière,
- les pertes de vues, d'ensoleillement et de luminosité pour les propriétés voisines,
- l'atteinte excessive à l'intérieur de l'îlot du projet,
- le non-respect du bon aménagement des lieux, notamment de par l'aménagement de places de stationnement en zone de recul favorisant le phénomène de « parking sauvage »,
- le risque de précédent lié au projet,
- le nombre et l'ampleur excessifs des dérogations liées au projet,
- le manque d'intégration du projet dans le voisinage,
- la disparition des maisons unifamiliales dans le quartier,
- l'augmentation de la problématique de stationnement et de circulation dans le quartier ;

Considérant que l'attestation de l'état du sol est délivrée par Bruxelles Environnement et qu'il y a donc lieu, en cas de nécessité, de la solliciter auprès de cette instance ;

Considérant que l'établissement d'un état des lieux avant travaux relève du droit civil et non de l'urbanisme ;

Considérant néanmoins que l'établissement d'un tel état des lieux serait vivement conseillé, en cas de réalisation du projet, au vu de son ampleur ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'implantation de la façade avant de l'immeuble projeté ne respecte pas l'Arrêté Royal d'alignement du boulevard du Souverain de 1900, imposant une zone de recul non aedificandi d'une profondeur de 9,50 m ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la profondeur de l'immeuble projeté dépasse de plus de 3 m la seule construction mitoyenne existante (côté avenue Verheyleweghen) ;

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 façade avant projetée dépasse la hauteur des constructions voisines ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) en ce que la largeur des balcons prévus le long de l'avenue Verheyleweghen dépasse les 2/3 du développement de la façade prévue le long de cette voirie ;

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) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi (articles 3 et 4) en ce qu'elle prévoit l'aménagement de 8 emplacements de stationnement pour voitures et deux emplacements pour deux roues motorisés en zone de recul en lieu et place d'un jardinet clôturé à l'alignement ;

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, ainsi que pour l'augmentation de la superficie de plancher des commerces, comprise entre 150 et 300 m<sup>2</sup>, en application de la prescription particulière 2.3. du PRAS ;

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 l'extension prévue le long de la limite mitoyenne de gauche, pour le commerce existant, présente une profondeur de 8,05 m, sur une largeur d'un peu plus de 5 m ;

Considérant que la seconde extension prévue au rez-de-chaussée, pour le second commerce existant, dépasse la profondeur de la construction mitoyenne de droite d'environ 2,15 m ;

Considérant que le projet présenterait, au rez-de-chaussée, une profondeur de bâtisse de 16,32 m le long de la limite mitoyenne de gauche (côté boulevard du Souverain) et de 13,18 m le long de la limite mitoyenne de droite (côté avenue Verheyleweghen) ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle d'angle ;

Considérant que l'emprise au sol projetée atteindrait pratiquement 264 m<sup>2</sup>, soit un peu plus de 55 % de la superficie du terrain (474 m<sup>2</sup>) et représentant une augmentation de pratiquement 23 % ;

Considérant qu'il s'agit d'une augmentation sensible de l'emprise au sol des constructions ;

Considérant que l'imperméabilisation de la parcelle serait portée de 85,5 % de sa superficie à 89,1 % ;

Considérant que l'imperméabilisation existante de la parcelle est déjà très importante et qu'une augmentation de cette imperméabilisation devrait donc être exceptionnelle et dûment motivée ;

Considérant que le programme de la demande consiste en 5 logements (2 appartements à une chambre et 3 à deux chambres), deux commerces au rez-de-chaussée et 8 emplacements de stationnement pour voitures et 2 pour deux roues motorisés ;

Considérant que la superficie plancher du commerce serait portée à 187 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'augmentation de la superficie commerciale est limitée à environ 32 m<sup>2</sup> ;

Considérant toutefois qu'en zone d'habitation du PRAS, seuls les actes et travaux relatifs aux logements ou aux équipements peuvent, en dehors d'un liseré de noyau commercial, porter atteinte à l'intérieur de l'îlot, conformément à la prescription particulière 2.5.1° dudit plan ;

Considérant que tel n'est pas le cas en l'espèce ;

Considérant que le projet prévoit la construction de trois niveaux complets en logements alors que la construction mitoyenne présente un gabarit limité à un *rez + 1 + toiture*, que la construction voisine de gauche (n° 121 boulevard du Souverain) dispose d'un gabarit de *rez + 1 + toiture aménagée* et que l'immeuble d'angle voisin érigé est un *rez + 2 + toiture* ;

Considérant que l'immeuble d'angle voisin est compris dans un îlot bordé d'immeubles de gabarits *rez + 2* ;

Considérant que l'îlot auquel appartient le bien faisant l'objet de la demande est bordé de constructions sensiblement plus basses, de gabarits *rez + 1 + toiture* ;

Considérant que le retrait du dernier niveau du projet, par rapport à la façade avant, est limité à 1,37 m, tout comme celui par rapport à l'axe mitoyen de gauche, qui est ponctuellement réduit à moins de 90 cm (au droit de la gaine technique) ;

**Considérant dès lors que la hauteur du projet qui serait perçue depuis l'espace public, à savoir un rez + 3, serait considérablement supérieure à celle des constructions voisines directes ;**

**Considérant par conséquent que l'impact visuel du projet sur le bâti environnant dépasserait les charges habituelles que devraient subir tout propriétaire en ville ;**

**Considérant également que le profil du projet dépasse de plus de 3 m le profil de la construction mitoyenne ;**

**Considérant en outre que le corps principal du pignon projeté du bâtiment, côté gauche et donc dénué de toute construction voisine, présenterait une hauteur de 10,90 m (et 13,25 m à 1,37 m de l'axe mitoyen) sur une profondeur de pratiquement 8,30 m ;**

**Considérant que le mur mitoyen projeté au niveau du rez-de-chaussée, d'une profondeur d'environ 16,30 m, présente une hauteur de 3 m ;**

**Considérant par conséquent l'importance de l'impact du projet sur le voisinage en matière de luminosité, ensoleillement et esthétique ;**

**Considérant en outre que les terrasses projetées, à l'arrière du bâtiment, d'une superficie d'un peu plus de 9 m<sup>2</sup>, bien que conformes aux dispositions du code civil en matière de vues, seraient de nature à engendrer des vues intrusives vers l'intérieur de l'îlot et les habitations voisines ;**

**Considérant que le bien est située en ZICHEE ;**

**Considérant par conséquent qu'il y a lieu de soigner tout particulièrement l'esthétique et l'intégration du bien au bâti environnant ;**

**Considérant que l'expression architecturale du bien, résolument moderne, ne tient pas compte de l'architecture existante le long du boulevard ;**

**Considérant que l'aménagement du territoire se doit de tenir compte des bâtiments existants, d'autant que certains présentent des caractéristiques architecturales de qualité ;**

**Considérant l'absence de qualité de l'aménagement de la zone de recul projetée ;**

**Considérant également que l'aménagement des zones de recul doit participer à l'embellissement de l'espace public et que l'aménagement d'emplacements de stationnement dans ces zones n'y participe pas ;**

**Considérant que le volume du bâtiment sollicité dépasse largement celui des immeubles voisins existants le long de cet îlot, ce qui ne permet pas sa bonne intégration au tissu urbain existant ;**

**Considérant dès lors que les dérogations liées au gabarit et à l'implantation du bâtiment projeté sont excessives ;**

**Considérant par conséquent que les dérogations liées au projet contreviendraient au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5), de toiture (titre I, art. 6), d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) et d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), ainsi que les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi (articles 3 et 4) ne sont pas acceptables ;**

**Avis défavorable sur la demande telle que présentée.**

**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 sont refusées et le permis d'urbanisme doit être refusé.**

## 12<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16094 – Demande de la S.P.R.L. ONE MARKET pour mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades sise drève Louisa Chaudoir 10**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades

**ENQUETE :** du 3 septembre au 17 septembre 2015. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne principalement le constat que la rehausse récente de la toiture du bâtiment n'a pas été intégrée à la présente demande et que celle-ci est une nouvelle atteinte à harmonie architecturale de l'ensemble des maisons jumelées (n° 8 et 10).

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant - mitoyenneté) et art. 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

**AUDITION :** Madame ZAMBRZYCKA, l'architecte, Monsieur BOUVIER, 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 à prédominance résidentielle et dans la zone de protection d'un bien classé (habitation double moderniste) 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 une maison unifamiliale 3 façades ;**

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

- la non-exécution partielle du permis de bâtir de 1930 et les variantes qui en résultent
- la construction d'une véranda en zone de retrait latéral
- la réalisation, en façade avant, d'un auvent vitré couvrant la terrasse
- la construction d'une lucarne en toiture avant de l'immeuble

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur le constat que la rehausse récente de la toiture du bâtiment n'a pas été intégrée à la présente demande et que celle-ci est une nouvelle atteinte à harmonie architecturale de l'ensemble des maisons jumelées (n° 8 et 10) ;**

**Considérant que le bien concerné se trouve dans la zone de protection d'un bien classé (maison double de Lucien François (classée en 1994) sise avenue du Parc de Woluwe 38-40 et drève Louisa Chaudoir 4-6) ;**

**Vu l'avis non-conforme de la C.R.M.S. sur la demande ;**

**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 237, § 1<sup>er</sup> du CoBAT ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) et d'aménagement de la zone de recul en ce que l'auvent vitré projeté est entièrement situé en zone de recul, modifiant également le front de bâtisse existant ;**

**Considérant que cet auvent vitré remplacerait une toiture vitrée construite sans permis ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce que la véranda d'entrée a été construite en zone de retrait latéral ;**

**Considérant que la maison forme la partie droite d'une paire de villas à trois façades signée par l'architecte Jean Rombaux, datée de 1930 ;**

**Considérant que la non exécution des plans d'origine n'est pas très dommageable pour l'ensemble des deux maisons ;**

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

**Considérant que la véranda latérale et la toiture vitrée qui ont été rajoutées au rez-de-chaussée de l'immeuble dénaturent plus sensiblement l'ensemble ;**

**Considérant cependant que l'auvent projeté dans la présente demande (structure métallique et verre) qui vient remplacer la toiture vitrée peu esthétique présente des dimensions réduites et un style qui convient au style de la maison ;**

**Considérant que la véranda latérale sera elle aussi adaptée de manière à présenter une meilleure intégration aux qualités architecturales de cette construction des années 30 ;**

**Considérant que les parcelles alentour possèdent une végétation dense et que ces transformations ont un impact limité sur le bien classé ;**

**Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;**

**Considérant que les châssis ont été remplacés par des menuiseries en bois respectant les divisions des châssis d'origine ;**

**Considérant que la lucarne de droite en façade avant, s'accordant peu avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble et réalisée sans permis de bâtir, est supprimée ;**

**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 d'implantation de la construction (titre I, art. 3) et d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) sont acceptées et le permis d'urbanisme peut être délivré.**

**La commission constate cependant que la toiture a été surélevée pour être isolée sans permis d'urbanisme et sans que ces travaux ne fassent partie de la présente demande. A cette occasion, la lucarne refusée a toutefois été maintenue !**

**Il convient d'imposer des délais stricts pour la mise en conformité du bien.**

### **13<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16281 – Demande de Monsieur Michel SMAL pour mettre en conformité la construction d'une véranda et d'un escalier d'accès au jardin à l'arrière d'un immeuble de 2 logements sis avenue Gustave Demey 129**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation  
au PPAS n° 20 (A.R. 08/03/1988) - zone d'habitation

**DESCRIPTION :** mettre en conformité la construction d'une véranda et d'un escalier d'accès au jardin à l'arrière d'un immeuble de 2 logements

**ENQUETE :** du 7 septembre 2015 au 21 septembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à la prescription A, 2 du PPAS n° 20 (implantation et gabarit)
- 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)
- dérogation à l'article 5 du Règlement Communal sur les Bâtisses (clôtures intérieures des propriétés)

**AUDITION :** Madame DARDENNE, future propriétaire  
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 d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°20 arrêté par arrêté royal du 8 mars 1988 ;**

**Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la construction d'une véranda et d'un escalier d'accès au jardin à l'arrière d'un immeuble de 2 logements ;**

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

- **la prise d'acte de la division de l'immeuble en 2 logements**
- **la régularisation de la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée**
- **la régularisation de la réalisation d'un escalier d'accès au jardin depuis la véranda**
- **la régularisation du changement des menuiseries en façade avant**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 septembre 2015 au 21 septembre 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que le permis de bâtir de 1929 a été octroyé pour la construction d'un ensemble de 10 maisons bourgeoises ;**

**Considérant qu'un permis de bâtir a été octroyé en 1976 pour la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que, dans les plans annexés à ce permis, il apparaît que le rez-de-chaussée est aménagé en studio ;**

**Considérant de plus que l'historique des inscriptions à la population à cette adresse date la division de l'immeuble en 2 unités d'habitation à 1972 ;**

**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) et du plan particulier d'affectation du sol n°20 en matière d'implantation et gabarit (A,2) en ce que la véranda construite à l'arrière du rez-de-chaussée et l'escalier d'accès au jardin dépassent les profils 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 l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;**

**Considérant que la véranda s'adosse en grande partie au mur mitoyen existant de gauche et qu'elle n'engendre aucune rehausse du mur mitoyen de droite, celle-ci observant un recul de 2,90m par rapport à la limite mitoyenne ;**

**Considérant que ces dérogations ne portent que sur les 40 derniers centimètres de la véranda et de l'escalier ;**

**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) et du plan particulier d'affectation du sol n°20 en matière d'implantation et gabarit (A,2) sont minimales et acceptables ;**

**Considérant cependant que la demande porte également sur la régularisation de la pose de palissades en bois sur les limites mitoyennes de droite et de gauche, au niveau du jardin ;**

**Considérant que cet aménagement déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de clôtures intérieures des propriétés (art.5) en ce que celles-ci ne sont pas constituées de haies vives ou de treillis d'une hauteur maximum de 1,80m ;**

**Considérant qu'il y a lieu de respecter cette prescription ;**

**Considérant que les châssis et la porte d'entrée d'origine de l'immeuble ont été remplacés par des menuiseries en PVC présentant des divisions différentes ;**

**Considérant que la maison fait partie d'un ensemble relativement cohérent et qu'il y a lieu de préserver les caractéristiques architecturales de celui-ci, notamment par le maintien de châssis présentant des divisions similaires à celles d'origine ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir des clôtures intérieures conformes aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses
- prévoir, au prochain remplacement des châssis et de la porte d'entrée, des menuiseries en bois ou PVC structuré présentant un dessin similaire à celui d'origine

Vu l'avis non unanime favorable conditionnel de la commission de concertation (abstention de BDU-DU), les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture -hauteur (titre I, art. 6) et du plan particulier d'affectation du sol n°20 en matière d'implantation et gabarit (A,2) nécessitent l'avis du fonctionnaire délégué et la dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de clôtures intérieures des propriétés (art.5) est refusée.

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

### **14<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16252 – Demande de Monsieur et Madame Simon & Jeanne HERINCKX-GILAIN pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sis Avenue Guillaume Crock 52**

---

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

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

**ENQUETE :** Du 7 septembre 2015 au 21 septembre 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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Madame Anne AUDOUSSET, 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 transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée, érigée sans permis d'urbanisme,



- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale,
- l'aménagement d'une terrasse accessible, sur une partie de la toiture plate de cette extension,
- la transformation de deux lucarnes en une seule en toiture avant,
- la rehausse de la façade arrière à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage,
- l'isolation de la façade arrière et de la toiture,
- le remplacement de la porte et des châssis 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 7 septembre 2015 au 21 septembre 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée dépasse des deux profils mitoyens ;

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée permet l'aménagement des pièces de vie principale du logement unifamiliale ;

Considérant que cette extension du rez-de-chaussée s'aligne à la profondeur de la construction voisine de gauche et qu'elle ne dépasse celle de la construction voisine de droite d'environ 85 cm ;

Considérant que la dérogation concerne uniquement la partie supérieur de l'extension (80 cm), sur les derniers 83 cm de l'annexe ;

Considérant que la rehausse de mitoyen en dérogation présente donc une superficie très limitée, à savoir environ 0,66 m<sup>2</sup> ;

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

Considérant que la rehausse de la façade arrière et la transformation de la lucarne en toiture avant permettent l'aménagement de la chambre principale du logement et d'un salon télé ;

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 dimensions de la lucarne en toiture avant sont conformes aux dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, à savoir 4 m de large et environ 1,90 m de haut ;

Considérant que le chien assis disposera d'un encadrement en bois peint en blanc ;

Considérant que cet élément participe à l'intégration relativement discrète de cette lucarne à la toiture ;

Considérant que la construction voisine gauche présent une toiture mansardée à l'avant ;

Considérant que la lucarne sollicitée présente une hauteur supérieure à celle dudit brisis d'approximativement 60 cm ;

Considérant que les châssis projetés sont en PVC gris-vert ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à une bonne intégration de ces menuiseries à la ZICHEE ;

**Considérant que le châssis principal du rez-de-chaussée présente une division bipartite, alors que celui du 1<sup>er</sup> étage conserve la division tripartite d'origine ;**

**Considérant également que la largeur de cette baie atteint 2 m ;**

**Considérant que la représentation de la porte d'entrée ne précise aucun dessin ;**

**Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'intégration esthétique des menuiseries aux caractéristiques architecturales du bien et à la ZICHEE ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir des châssis en PVC structuré, sans rejet d'eau ni grille de ventilation visible,
- prévoir un châssis à division tripartite au rez-de-chaussée,
- prévoir une porte d'entrée en bois traditionnelle.

**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.**

### **15<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16172 – Demande de Monsieur Yves VERTENEUIL pour étendre le rez-de-jardin sous l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée, construire une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et placer un escalier d'accès au jardin d'une maison unifamiliale sise avenue des Meuniers 4**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement et entretien des zones de recul) du titre I du RRU
- dérogation aux articles 3 et 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardin et clôture)

**AUDITION :** Monsieur Yves VERTENEUIL, le demandeur, Monsieur Lambert MARTIN, l'architecte

**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'étendre le rez-de-jardin sous l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée, construire un balcon à l'arrière du rez-de-chaussée et placer un escalier d'accès au jardin d'une maison unifamiliale;**

**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 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que l'extension du rez-de-chaussée à l'arrière du rez-de-jardin (sous-sol) permet l'aménagement d'un jardin d'hiver ;**

**Considérant que cette extension présente une profondeur de 80cm sur une largeur de 4,35m et s'implante sous une annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée**

**Considérant que cette extension s'adosse entièrement à la construction mitoyenne de gauche et au mur mitoyen de droite et n'engendre dès lors aucune modification des murs mitoyens ;**

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

**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 balcon et l'escalier d'accès au jardin à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le profil des 2 constructions mitoyennes ;**

**Considérant que le balcon présente une profondeur d'1m sur une largeur de 3,05m et s'implante à une hauteur de 2m ;**

**Considérant que les garde-corps porte cette hauteur à 2,70m ;**

**Considérant que cette terrasse est accessible depuis le living, mais que ses dimensions réduites lui confère une utilisation accessoire ;**

**Considérant qu'un escalier présentant une profondeur d'2,20m et une largeur de 70cm donne accès au jardin ;**

**Considérant que ces aménagements présentent une profondeur cumulée de 3,10m ;**

**Considérant que cet escalier s'implante à une distance de 1;20m de la limite mitoyenne de gauche et à 2,55m de la limite mitoyenne de droite ;**

**Considérant néanmoins que le balcon s'implante à une distance de 74cm de la limite mitoyenne de droite et de 71cm de la limite mitoyenne de gauche et génère donc des vues droites non conformes aux dispositions du code civil ;**

**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, moyennant le respect des dispositions du code civil en matière de vues;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et entretien des zones de recul (titre I, art. 11), ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi (art. 3 et 4) en ce que la zone de recul est aménagée avec des bacs à plantes sur un sol entièrement minéralisé ;**

**Considérant que ces dérogations sont argumentées par des problèmes d'infiltrations d'eau au niveau du sous-sol ;**

Considérant néanmoins que la plupart des zones de recul de la rue ont conservé un jardinet clôturé depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que cet aménagement ne s'intègre pas aux caractéristiques urbanistique du voisinage et ne participe pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il y a lieu de recréer un jardinet planté en pleine terre en zone de recul et de la clôturer à l'alignement, conformément aux dispositions des articles 3 et 4 du règlement communal sur les bâtisses et à l'art.11 du Titre I du RRU ;

Considérant que les châssis de la façade avant et la porte d'entrée ont été remplacés par des menuiseries en PVC sans permis d'urbanisme et que ce changement réduit les qualités architecturales de cette maison de 1930 ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir, au prochain remplacement de celles-ci, des menuiseries en bois ou PVC structuré, respectant le dessin (division et cintrage) d'origine;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- conformer le balcon ainsi que l'escalier d'accès au jardin aux dispositions du code civil ou obtenir les servitudes adéquates,
- prévoir une porte d'entrée en bois et des châssis en bois ou PVC structuré s'approchant des divisions d'origine et respectant le cintrage (voir permis de bâtir accordé en 1930),
- aménager la zone de recul conformément au règlement communal sur les bâtisses (jardinet de pleine terre et muret à rue) et à l'article 11 du titre I du RRU.

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) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises.

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

## 16<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16251 – Demande de Monsieur Alain WATERKEYN pour rehausser d'un étage la façade arrière, mettre en conformité une lucarne en toiture avant, aménager les combles et modifier une fenêtre en façade arrière d'un immeuble mixte sis rue de la Vignette 6**

---

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

**DESCRIPTION :** rehausser d'un étage la façade arrière, mettre en conformité une lucarne en toiture avant, aménager les combles et modifier une fenêtre en façade arrière d'un immeuble mixte

**ENQUETE :** Du 3 septembre 2015 au 17 septembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Monsieur Cédric Goedhuys, 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 rehausser d'un étage la façade arrière, de mettre en conformité une lucarne en toiture avant, d'aménager les combles et de modifier une fenêtre en façade arrière d'un immeuble mixte ;**

**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 3 septembre 2015 au 17 septembre 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 le profil de la rehausse de la façade arrière dépasse le profil des 2 constructions mitoyennes ;**

**Considérant que cette rehausse permet l'aménagement d'une 2<sup>ème</sup> chambre de 16m<sup>2</sup> et d'une salle de bain de 8m<sup>2</sup> présentant une hauteur sous plafond de 2,58m ;**

**Considérant que cette rehausse présente une hauteur de 2,45m sur toute la largeur de la façade (6,50m) ;**

**Considérant que cette façade rehaussée dépasse la profondeur de la construction mitoyenne de droite (n°8) de 2,50m et celle de gauche (n°4) de 4,30m ;**

**Considérant cependant que la propriété voisine de gauche présente une façade arrière aveugle ;**

**Considérant qu'au vu de l'orientation (jardins au sud), la rehausse ne génère que des pertes de luminosité et d'ensoleillement limitées vers la propriété voisine de droite**

**Considérant que cette rehausse ne porte atteinte que de manière limitée aux qualités résidentielles du voisinage;**

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

**Considérant que 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 lucarne en toiture avant présente une largeur de 2,70m sur une hauteur de 2m ;**

**Considérant que cette lucarne permet l'aménagement d'une chambre ;**

**Considérant qu'elle est bardée de bois peint en blanc et de châssis en PVC blanc ;**

**Considérant que la toiture où s'établit cette lucarne s'implante en retrait de la façade latérale, ce qui limite d'autant plus l'impact de celle-ci ;**

**Considérant dès lors que cet aménagement s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;**

**Considérant que le remplacement de la fenêtre du bow-window en façade ne modifie pas les caractéristiques urbanistiques du bien ;**

**Considérant que la modification d'une baie à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage consiste en la suppression de 2 trumeaux, ce qui améliore l'éclairage naturel de la cuisine**

**- Avis favorable**

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

-----