

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

**17-12-2015**

---

**Présents/Aanwezig :**

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

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

Mr B. COLLARD, Mr MAGDALIJNS, Mme I. LEROY, membre BDU-DMS

---

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

**Dossier 16316 – Demande de Monsieur Maxime VANHORICK pour construire un volume de toiture et y aménager un 3<sup>ème</sup> logement, rue des Paysagistes 54**

---

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

**DESCRIPTION :** construire un volume de toiture et y aménager un 3<sup>ème</sup> logement

**ENQUETE :** du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Monsieur Maxime VANHORICK, le demandeur et Monsieur Tanguy MAISIN, l'architecte

**Avis Commune :**

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

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

**Considérant qu'il s'agit de construire un volume de toiture et y aménager un 3<sup>ème</sup> logement ;**

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

- **la construction d'une nouvelle toiture mansardée en façade avant et toiture plate en façade arrière**
- **la réalisation de 2 lucarnes, dont une avec balcon, en façade avant**

**Considérant la création d'un logement présentant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 novembre 2015 au 3 décembre 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 le profil de toiture projeté dépasse les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant la situation particulière de la parcelle, située à l'angle des rues des Paysagistes et Guillaume Demuylder ;**

**Considérant que nombreux des immeubles de ces rues, et notamment les 2 constructions mitoyennes, possèdent des toitures à deux versants, mansardées en façade avant ;**

**Considérant que la corniche est remplacée (zinc anthracite) ; que son niveau est maintenu ;**

**Considérant que le niveau projeté du brisis et du faîte de toiture s'aligne à celui de la construction mitoyenne de gauche ;**

**Considérant que la demande prévoit également la réalisation de 2 lucarnes en toiture avant permettant au nouveau logement de disposer de vues droites ;**

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

**Considérant que cette hauteur de lucarne permet l'aménagement d'un petit balcon donnant sur la rue, qu'elle participe à l'habitabilité du logement aménagé à cet étage sous toiture ;**

**Considérant de plus que la largeur de cette lucarne est relativement limitée ;**

**Considérant que le projet s'intègre discrètement au bâti circonvoisin ;**

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

**Considérant que le nouvel étage sous toiture de l'immeuble vient en grande partie s'adosser aux murs pignons en attente existants ;**

**Considérant que le projet déroge cependant 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 3<sup>ème</sup> étage dépasse les profils de la construction mitoyenne la plus profonde (de droite) ;**

**Considérant cependant le projet n'engendre qu'une rehausse triangulaire relativement limitée du mur mitoyen de droite ;**

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

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

Vu l'avis du SIAMU sur la demande ;

Avis favorable.

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

## 2<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16243 – Demande de S.P.R.L. ARH INVEST pour construire trois maisons unifamiliales (une villa et deux maisons 3 façades), drève de Willerieken 30

---

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

**DESCRIPTION :** construire trois maisons unifamiliales (une villa et deux maisons 3 façades)

**ENQUETE :** du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête et une hors délais. Elles concernent principalement :

- les améliorations du présent projet par rapport au précédent
- le trouble de jouissance visuelle et la perte d'apport de lumière naturelle engendrés par l'implantation des villas jumelées et leur hauteur
- la perte de cohérence du projet dont le permis vient d'être délivré pour la propriété voisine de droite (n°28A) en matière d'énergie solaire, de luminosité et de vues
- la réduction de la zone de recul proposée pour permettre une implantation qui fasse moins ombrage à la maison du n°28A et la réduction de la hauteur des constructions projetées
- la préservation de l'intimité des propriétés du quartier par la suppression des grandes baies vitrées et terrasses du 1<sup>er</sup> étage
- le maintien de la haie de sapin bordant le terrain à gauche

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations aux art.7 (implantation - constructions isolées), art.8 (hauteur - constructions isolées) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

**AUDITION :** Monsieur Tanguy MAISIN, l'architecte et son collaborateur et Monsieur LAURENT-DOUDY, 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 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 trois maisons unifamiliales (une villa et deux maisons 3 façades) ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête et une hors délais ;**

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur les améliorations du présent projet par rapport au précédent, le trouble de jouissance visuelle et la perte d'apport de lumière naturelle engendrés par l'implantation des villas jumelées et leur hauteur, la perte de cohérence du projet dont le permis vient d'être délivré pour la propriété voisine de droite (n°28A) en matière d'énergie solaire, de luminosité et de vues, la réduction de la zone de recul proposée pour permettre une implantation qui fasse moins ombrage à la maison du n°28A et la réduction de la hauteur des constructions projetées, la préservation de l'intimité des propriétés du quartier par la suppression des grandes baies vitrées et terrasses du 1er étage et le maintien de la haie de sapin bordant le terrain à gauche :**

**Considérant la création de trois 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) en ce que les 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 que, dans le projet modifié, les 2 maisons unifamiliales 4 façades implantées à l'avant de la parcelle ont été accolées et forment 2 maisons 3 façades ;**

**Considérant que l'implantation des constructions a également été revue, qu'elles sont été avancées vers la rue dans cette deuxième version du projet ;**

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

**Considérant que les maisons jumelées sont implantées à 12m en moyenne de la drève ;**

**Considérant que cette distance permet de maintenir une zone de recul plantée de qualité, l'accès carrossable étant limité à la largeur du garage ;**

**Considérant que cette nouvelle implantation permet également de maintenir des zones latérales non aedificandi importantes de 6m à droite et 8,20m à gauche ;**

**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 cependant que cette dernière est implantée en dehors de la zone de protection de 60m de la zone Natura 2000 ;**

**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 que l'accès carrossable vers la villa ainsi que la zone de manœuvre sont prévus en un revêtement perméable (gravier) ;**

**Considérant dès lors que les zones non plantées du projet sont relativement limitées ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de construction isolée (titre I, art. 8) en ce que le niveau de corniche le plus haut des constructions projetées (6,63m et 6,43m) dépasse la moyenne des hauteurs des niveaux de corniche (2,87m) des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré ;**

**Considérant cependant que ces constructions de référence sont limitées aux 3 maisons situées sur les 2 propriétés mitoyennes du bien, le terrain étant bordé par la forêt à l'arrière et par des terrains non construits (en Région Flamande) à rue ;**

**Considérant que ces constructions sont des maisons unifamiliales de gabarits *R+Toiture à double versant* ;**

**Considérant que les gabarits proposés sont du *R+1* à toiture plate ;**

**Considérant que le niveau supérieur (6,63m) de ces constructions à toiture plate reste inférieur à la moyenne de celui des faîtes des constructions de référence (6,68m) ;**

**Considérant dès lors que les gabarits proposés s'intègrent relativement discrètement au bâti environnant, qui présente des caractéristiques urbanistiques hétérogènes ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de construction isolée (titre I, art. 8) est acceptable ;**

**Considérant que la demande prévoit également la création de terrasses et balcons au premier étage des constructions ;**

**Considérant que ces terrasses sont situées à des distances suffisantes (plus de 6m) des limites mitoyennes, que leur dimensions sont limitées et qu'elles ne sont accessibles que depuis des chambres, ce qui leur assure une utilisation accessoire ;**

**Considérant dès lors que celles-ci ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant cependant que les terrasses prévues au 1<sup>er</sup> étage sont prévues sur la quasi totalité du pourtour de l'étage ;**

**Considérant qu'il ne s'agit pas de terrasses accessibles depuis les pièces de vie principales des maisons unifamiliales ;**

**Considérant les dimensions importantes du jardin et des terrasses prévues au rez-de-chaussée, il y a lieu de limiter le développement des terrasses du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que les toitures plates principales des constructions sont végétalisées ;**

**Considérant que la demande prévoit l'installation de 3 citernes d'eau de pluie de 10.000 litres chacune ainsi qu'une station d'épuration pour chaque maison ;**

**Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre de matériaux de qualité et de teintes harmonieuses ;**

Considérant que la demande modifiée est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art.11) en ce que les emplacements de stationnement y ont été supprimés ;

Considérant cependant que celle-ci déroge au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de clôture des zones de recul (art.4) en ce que celles-ci ne sont pas clôturées à l'alignement par un ouvrage formant soubassement ;

Considérant cependant que le projet prévoit une clôture de la propriété vers la voie publique ; que celle-ci est constituée de haies et de 2 portails implantés en retrait de l'alignement, au droit des entrées carrossables ;

Considérant que les matériaux et dimensions (1,60m) des clôtures prévues s'intègrent discrètement à celles existantes dans la rue ;

Considérant de plus que cet aménagement permet de créer des zones tampon entre la rue et la clôture ;

Considérant dès lors que la dérogation aux au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de clôture des zones de recul (art.4) est acceptable ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- réduire les terrasses 1 des villas 2 et 3 aux terrasses donnant vers le jardin
- proposer des aménagements de jardin en concordance avec la zone Natura 2000 (ne pas utiliser d'espèces exotiques invasives pour les plantations (cf. Ordonnance Nature annexe IV), favoriser l'utilisation d'espèces indigènes (cf. tableau reprenant la liste des espèces indigènes joint), interdire l'utilisation de produits phytosanitaires sur les surfaces perméables du site et limiter autant que possible la pollution lumineuse sur l'ensemble du site, orienter la projection lumineuse vers le bas (et non vers le haut) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes, réduire la pollution lumineuse, ne pas créer une barrière au maillage écologique et permettre une diminution de la consommation d'énergie; l'usage (pour les différentes infrastructures présentes) d'un éclairage de type LED de couleur ambre est conseillé) et utiliser des revêtement de sols extérieurs chimiquement neutre et perméables

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en l'absence de BDU-DU, l'octroi des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation des constructions isolées (titre I, art. 7) et de hauteur des constructions isolées (titre I, art. 8) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de clôture des zones de recul (art.4) nécessite l'envoi du dossier au fonctionnaire délégué.

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

### **3ème OBJET**

**Dossier 16322 – Demande de Madame Christel LEFEVRE pour construire une extension et aménager une terrasse avec escalier d'accès au jardin à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise avenue Joseph Chaudron 39**

---

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

**DESCRIPTION :** construire une extension et aménager une terrasse avec escalier d'accès au jardin à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015. aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU  
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Madame Christel LEVEFRE et Monsieur Steve CARON, les demandeurs et Monsieur Maxime LIEGEOIS, 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 construire une extension et aménager une terrasse avec escalier d'accès au jardin à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension sur pilotis à l'arrière du rez-de-chaussée,
- l'extension de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée,
- le déplacement l'escalier d'accès au jardin,
- la mise en conformité du remplacement de la porte d'entrée en aluminium anthracite ;

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 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'escalier d'accès au jardin dépasse de plus de 3m le profil de la construction voisine de gauche, et ce à moins de 3m de la limite mitoyenne, à savoir à 2,43m dudit axe mitoyen ;

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

Considérant que cette extension est entièrement comprise dans le profil de la construction voisine de droite ;

Considérant en outre qu'elle s'adosse entièrement au mur mitoyen de droite existant ;

Considérant que la demande prévoit de végétaliser la toiture plate ainsi que la façade latérale de cette extension ;

Considérant que la terrasse projetée ne dépasse pas le profil de la construction voisine de gauche de plus de 3m ;

**Considérant de plus que cette terrasse s'adosse, quant-à-elle, entièrement au mur mitoyen de gauche existant ;**

**Considérant que cet élément est donc conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant dès lors que la demande n'engendre aucune modification des murs mitoyens ;**

**Considérant que l'escalier d'accès au jardin s'adosse à la nouvelle extension, dans le prolongement de la nouvelle terrasse ;**

**Considérant que cet escalier dépasse, en profondeur, le profil mitoyen de gauche de 3,40m ;**

**Considérant dès lors que la dérogation ne porte que sur 0,40m de profondeur ;**

**Considérant cependant que la demande n'est pas conforme au code civil en matière de vues en ce que la terrasse située au rez-de-chaussée engendre des vues droites vers la propriété voisine de gauche ;**

**Considérant par conséquent que la demande ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant le respect du code civil, et que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont minimales et acceptables, moyennant certaines adaptations ;**

**Considérant que ni le matériau ni la teinte de la porte d'entrée à mettre en conformité ne sont précisés sur l'élévation jointe à la demande ;**

**Considérant que les demandeurs ont précisé, en séance, que la porte d'entrée est en aluminium anthracite ; qu'il y a lieu de le préciser sur les plans ;**

**Considérant qu'ils ont également mentionné leur intention future de remplacer l'intégralité des châssis de la façade avant, dans la même teinte que celle de la porte ;**

**Considérant qu'il a été précisé aux demandeurs que l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme était nécessaire pour le remplacement des menuiseries en façade avant ;**

**Considérant que la nouvelle porte d'entrée s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **respecter les prescriptions du code civil en matière de vues vers la propriété voisine de gauche depuis la terrasse en prolongeant le pare-vue ou en adaptant la disposition de la terrasse ;**
- **préciser, sur l'élévation avant, la teinte et le matériau de la porte d'entrée à mettre en conformité.**

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

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

## 4<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16328 – Demande de Madame Liliane HEBELER pour transformer une maison unifamiliale et mettre en conformité la fermeture d’une cour semi-enterrée à l’arrière du rez-de-chaussée, clos du Blankedelle 9**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
au PPAS n° 42 (A.R. du 10/03/1987) : îlot enclavé  
dans le périmètre du permis de lotir n° 42 délivré le 20/07/1984 à la SA Sogerim (lot n° 16)
- DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale et mettre en conformité la fermeture d’une cour semi-enterrée à l’arrière du rez-de-chaussée
- ENQUETE :** Du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation aux articles 3.1 (implantation) et 3.3 (Avant-corps et terrasses) du permis de lotir n° 42
  - dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
  - dérogation à l'art.10 (éclairage naturel) du titre II du RRU
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d’îlots)
- AUDITION :** Monsieur Tom HEINZ, représentant la demanderesse et Madame Céline SURDIACOURT, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l’arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 et en zone d’îlot enclavé au plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir n° 42 délivré le 20/07/1984 à la SA Sogerim (lot n° 16) ;

Considérant que les prescriptions du PPAS n°42 renvoient entièrement aux prescriptions du permis de lotir n°42 pour la zone dénommée « îlot enclavé » ;

Considérant qu’il s’agit de transformer une maison unifamiliale et mettre en conformité la fermeture d’une cour semi-enterrée à l’arrière du rez-de-chaussée;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la fermeture d’une cour semi-enterrée à l’arrière du rez-de-chaussée par une véranda,
- l’aménagement d’une chambre et d’une salle de bain sous les combles ;

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 19 novembre 2015 au 3 décembre 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 - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la véranda à régulariser à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le profil des constructions mitoyennes et déroge au permis de lotir n°42 en matière d'implantation (art. 3.1) et en matière d'avant-corps et terrasses (art. 3.3) en ce que cette véranda s'implante en dehors de la zone de bâtisse et en ce que sa saillie dépasse le maximum (1,5m) prévu au permis de lotir ;

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

Considérant que la véranda couvrant la cour basse ne dépasse le niveau du jardin que d'une hauteur limitée à 80 cm ;

Considérant que la couverture de la cour n'a engendré aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant par conséquent que la fermeture de la cour n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) ainsi qu'au permis de lotir n°42 en matière d'implantation (art 3.1) et d'avant-corps et terrasses (art. 3.3) liées à la construction de la véranda sont acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la transformation de la salle-de-bain du 2<sup>ème</sup> étage en chambre ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la superficie nette éclairante de cette nouvelle chambre n'atteint pas 1/5<sup>ème</sup> de sa superficie plancher (1,30 m<sup>2</sup> au lieu de 1,95 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que cette chambre est aménagée dans un immeuble existant et qu'elle présente des conditions d'habitabilité suffisantes ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une cinquième chambre et d'une salle-de-bain supplémentaire sous les combles ;

Considérant que cet aménagement n'entraîne aucune modification du volume du bâtiment ;

Considérant de plus que quatre velux ont été placés en toiture, conférant ainsi de bonnes conditions de confort et d'habitabilité aux combles aménagés ;

**Avis favorable.**

**Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en l'absence de BDU-DU, l'octroi des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) ainsi qu'aux prescriptions du permis de lotir n°42 en matière**

d'implantation (art. 3.1) et d'avant-corps et terrasses (art.3.3) nécessite l'envoi du dossier au fonctionnaire délégué.

### 5<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16331 – Demande de Madame Madeleine MOORTGAT pour construire 2 lucarnes, remplacer les châssis, créer un balcon au 1<sup>er</sup> et au 3<sup>ème</sup> étage et isoler un immeuble de 2 logements, avenue Louis Clesse 27

---

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

**DESCRIPTION :** construire 2 lucarnes, remplacer les châssis, créer un balcon au 1<sup>er</sup> et au 3<sup>ème</sup> étage et isoler un immeuble de 2 logements

**ENQUETE :** du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux articles 3 (zone de recul - jardinet) et 4 (zone de recul - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction en façade avant), art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture – hauteur et lucarnes) et art. 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

**AUDITION :** Madame Madeleine MOORTGAT, la demanderesse et Monsieur DASOUL, son fils et Monsieur Thibault NERINCX, 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 construire 2 lucarnes, remplacer les châssis, créer un balcon au 1<sup>er</sup> et au 3<sup>ème</sup> étage et isoler un immeuble de 2 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la pose d'un enduit sur isolant en façade avant et arrière
- la réalisation d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage
- la construction d'une lucarne avec balcon en toiture avant
- la construction d'une lucarne en toiture arrière
- le remplacement des menuiseries en façade avant
- l'inversion des étages du duplex supérieur
- la régularisation de l'aménagement de la zone de recul en emplacement de stationnement

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 novembre 2015 au 3 décembre 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 d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) en ce que ce que l'isolation de la façade avant modifie l'alignement de la construction ;**

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

**Considérant que la dérogation ne porte que sur environ 13cm ;**

**Considérant de plus que la maison possède une zone de recul de 4m de profondeur ;**

**Considérant la façade avant existante isolée par l'extérieur est en briques de terre cuite de teinte brun-rouge ;**

**Considérant que l'isolation de la façade est prévue à partir du 1<sup>er</sup> étage, que le soubassement en pierre naturelle est ainsi maintenu ;**

**Considérant que la pose d'un enduit blanc sur isolant s'intègre discrètement aux caractéristiques de l'immeuble et du bâti circonvoisin ;**

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

**Considérant qu'il y a lieu de représenter cette isolation sur les plans ;**

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

**Considérant la particularité de la parcelle, proche d'un angle et peu profonde ;**

**Considérant de plus que cette terrasse d'1,40m de profondeur ne dispose d'un recul vers les limite mitoyennes que de 60cm ;**

**Considérant que la demande prévoit le placement de brise-vues translucides d'une hauteur d'1,80m de part et d'autre de la terrasse ;**

**Considérant cependant que, vu la particularité de la parcelle proche d'un angle, cette terrasse engendre des vues directes non-conformes au code civil vers la propriété mitoyennes de droite et ce malgré l'installation des brise-vues ;**

**Considérant que la suppression de ces vues engendrerait une rehausse excessive des brise-vues ou des murs mitoyens ;**

**Considérant en outre que cet aménagement engendre des vues plongeantes sur les propriétés voisines environnantes, diminuant les qualités résidentielles de celles-ci ;**

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

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la hauteur des lucarnes projetées est supérieure à 2m (2,25m) ;**

**Considérant qu'un léger recul des lucarnes par rapport au plan des façades permettrait de respecter le règlement régional d'urbanisme en limitant leur hauteur à 2m tout en maintenant l'habitabilité des pièces de vie aménagées dans les combles ;**

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

**Considérant que la lucarne avant est entièrement comprise dans le profil de la construction voisine de droite, plus haute ;**

**Considérant cependant que l'implantation de cette lucarne, à quelques centimètres du mur mitoyen existant, engendre la réalisation de détails compliqués et difficilement réalisables ;**

**Considérant qu'un balcon est aménagé à gauche de cette lucarne, que les garde-corps de ce balcon dépassent le profil de toiture des constructions mitoyennes, dérogeant également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ;**

**Considérant que ce balcon possède des dimensions limitées (2,30m<sup>2</sup>) et qu'il est implanté en toiture avant, vers la rue ;**

**Considérant cependant que celui-ci engendre des vues droites non-conformes au code civil vers la propriété de gauche ;**

**Considérant qu'il serait peu esthétique de munir ce balcon, visible depuis l'espace public, de brise-vues dépassant du profil de toiture ;**

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

**Considérant que les châssis et portes d'entrée et de garage sont remplacées par des menuiseries en PVC gris anthracite ;**

**Considérant que ces modifications s'intègrent également discrètement aux caractéristiques urbanistiques de l'immeuble ;**

**Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul - jardinet et clôtures (art.3 et 4) en ce que celle-ci est entièrement dallée sans permis d'urbanisme, non clôturée à l'alignement et aménagée en emplacement de stationnement ;**

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

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer la terrasse du 1<sup>er</sup> étage**
- **implanter les lucarnes en léger recul du plan des façades de manière à limiter leur hauteur à 2m**
- **accoler la lucarne avant à la construction mitoyenne de droite**
- **supprimer le balcon du 3<sup>ème</sup> étage ou obtenir la servitude de vue vers la propriété voisine liée à celui-ci**
- **représenter l'isolation des façades sur les plans**
- **revoir l'aménagement de la zone de recul conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses (jardinet avec clôtures à l'alignement formant soubassement en matériaux dur d'une hauteur entre 20 et 50cm), augmenter les zones plantées centrale et latérales et y supprimer tout stationnement**

**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 d'implantation en façade avant (titre I, art. 3) et de**

toiture-hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et le permis d'urbanisme peut être délivré.

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

#### *6<sup>ème</sup> OBJET*

Dossier 16292 – Demande de Monsieur et Madame Lionel & Claire JOTTRAND - MAROTE pour transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée, rehausse de toiture, lucarne et terrasse) sise avenue Guillaume Keyen 18

---

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

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée, rehausse de toiture, lucarne et terrasse)

**ENQUETE :** du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015. Trois lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la perte de luminosité liée à la rehausse des murs mitoyens du rez-de-chaussée
- l'impact sur l'esthétique générale du bâtiment
- les vues plongeantes, notamment dans la véranda du n°15 avenue Vandromme, générées par la terrasse et la grande surface vitrée à l'étage
- l'agrandissement de la surface bâtie au sol qui réduirait l'espace vert que forment les jardins,
- la rehausse de la toiture qui rendra la maison fort imposante et qui brisera l'alignement des façades arrière

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

**AUDITION :** Monsieur et Madame Lionel & Claire JOTTRAND - MAROTE, les demandeurs et Monsieur CAILTEUX et Mlle TERMOTE, les architectes et Monsieur MULLER, le réclamant.

**Avis Commune :**

**Avis BDU-DU :**

**Avis BDU-DMS : Absent**

**Avis CITYDEV.BRUSSELS :**

**Avis Bruxelles Mobilité : Absent**

**Avis IBGE :**

Après un échange de vues, la Commission de concertation décide de reporter son avis en vue de permettre aux demandeurs d'introduire des plans modificatifs visant à diminuer l'impact volumétrique du projet.

Conformément au CoBAT, la commune examinera la nécessité de soumettre les éventuels plans modificatifs à une nouvelle enquête publique.

### 7<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16325 – Demande de Monsieur Thierry BAUDRY pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise rue Jean-Baptiste Vannypen 32

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art .6 (toiture - hauteur- lucarnes) du titre I du RRU
  - dérogation à l'art. 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
  - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur Thierry BAUDRY, le demandeur et Messieurs de MULLEWIE et HOFFAIT, les architectes

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 et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- l'ajout d'un étage supplémentaire avec construction d'une lucarne en toiture avant sur toute la largeur de la façade et rehausse de la façade arrière,
- l'imperméabilisation totale de la zone de cour et jardin,
- la mise en conformité de la modification de la cage d'escalier,
- la mise en conformité de la suppression du pignon acrotère,
- la mise en conformité de la modification de la modénature de façade,
- la mise en conformité de l'ajout d'un étage de combles et d'une toiture à double versant,
- la mise en conformité de le remplacement des menuiserie de façade ;

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 19 novembre 2015 au 3 décembre 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 - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension prévue à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les deux profils des constructions voisines ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la profondeur totale de la construction projetée dépasse les trois quart de la profondeur de la parcelle ;**

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

**Considérant que l'extension dépasse, en mitoyenneté, le profil de la construction voisine de gauche de 1,15m et le profil de la construction voisine de droite de 2,25m ;**

**Considérant que la maison existante présente une profondeur totale de 8m, ce qui est anormalement peu profond par rapport aux constructions situées dans le même îlot ;**

**Considérant que le projet porte la profondeur totale de la construction à maximum 11,80m ;**

**Considérant la forme particulière de la parcelle (en trapèze rectangle), présentant une limite mitoyenne de gauche plus longue de 3,50m par rapport à la limite mitoyenne de droite, pour une largeur totale de 5m ;**

**Considérant également la taille réduite de cette parcelle (60m<sup>2</sup>) et sa disposition à proximité immédiate d'une parcelle d'angle ;**

**Considérant que la demande prévoit le maintien d'un espace de cour en fond de parcelle d'une surface totale d'environ 8m<sup>2</sup> ;**

**Considérant cependant que la baie de fenêtre située en façade arrière de l'extension est implantée à moins de 0,60m de l'axe mitoyen de gauche ;**

**Considérant par conséquent que la demande n'est pas conforme au code civil en matière de vues obliques ;**

**Considérant que la construction de cette extension ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage moyennant le respect 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 certaines adaptations ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne prévue en toiture avant présente une largeur totale dépassant les deux tiers de la largeur totale de la façade ;**

**Considérant que la demande sollicite la rehausse d'un étage du bien afin d'y aménager deux chambres supplémentaires ;**

**Considérant que la demande prévoit une lucarne entièrement vitrée formant un Mansart en façade avant, ce qui limite son impact visuel depuis l'espace public ;**

**Considérant néanmoins que les panneaux latéraux de cette lucarne sont doublés de murs permettant le respect des dispositions du code civil en matière de vues ;**

**Considérant que cette lucarne est entièrement comprise dans le profil de la construction voisine de droite la plus haute ;**

**Considérant que la lucarne prévue s'intègre donc relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**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 déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II art.10) en ce que l'éclairage naturel prévu pour la chambre située à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage est inférieur au cinquième de sa superficie plancher ;**

**Considérant en effet que la demande prévoit une surface vitrée d'environ 1,40m<sup>2</sup> de au lieu des 2,10m<sup>2</sup> minimum requis, soit un déficit d'environ 0,70m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que le mur de façade de cette chambre est nouvellement construit ;**

**Considérant qu'il serait donc aisé de prévoir des baies de fenêtres plus grandes afin de se conformer aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II art.10) n'est pas acceptable ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cour et jardin ne présente pas une surface perméable, plantée et en pleine terre, de minimum 50% de sa surface totale ;**

**Considérant les dimensions fortement réduites de la cour (environ 8m<sup>2</sup>) et la présence d'une citerne d'eau de pluie enterrée sous cette dernière ;**

**Considérant que l'imperméabilisation totale de cette cour participerait donc à sa salubrité ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) est acceptable ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en matière d'épaisseur de murs pignons (art. 7) en ce que la demande prévoit, au rez-de-chaussée et au 2<sup>e</sup> étage, des murs mitoyens composés d'un bardage sur isolant de 14cm et une d'maçonnerie de 14cm d'épaisseur (au lieu des 28cm de maçonnerie pleine prévue au règlement) ;**

**Considérant que cette dérogation n'est ni sollicitée, ni argumentée dans le cadre de la demande ;**

**Considérant qu'il y a lieu de respecter les dispositions du règlement communal sur la bâtisse en la matière ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en matière d'épaisseur de murs pignons (art. 7) n'est pas acceptable ;**

**Considérant que, hormis le remplacement des menuiseries, les modifications faisant l'objet d'une mise en conformité par rapport au dernier permis délivré en date du 26/07/1935 ont vraisemblablement été mises en œuvre lors de la construction du bien ;**

**Considérant que les nouveaux châssis en bois peints en blanc du 1<sup>er</sup> étage ne respectent pas les divisions d'origine en ce qu'il sont dépourvus d'imposte fixe dans leur partie supérieure et de petits bois ;**

**Considérant que le châssis du rez-de-chaussée s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant qu'il y a lieu d'uniformiser les divisions des châssis du 1<sup>er</sup> étage avec celles du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que le dessin de la porte d'entrée à mettre en conformité s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturale du bien ;**

Considérant toutefois que les plans annexés à la demande augmentent l'épaisseur de la corniche ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'accentuer son impact visuel depuis l'espace public ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer les vues non-conformes au code civil générées par la construction de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- agrandir les baies de fenêtre à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage afin de se conformer aux normes minimales de superficie nette éclairante (RRU, Titre II, art. 10),
- prévoir des murs mitoyens conformes au règlement communal sur les bâtisses (28cm en maçonnerie construit à cheval sur la limite mitoyenne),
- harmoniser, en façade avant, le dessin des châssis du 1<sup>er</sup> étage avec celui du rez-de-chaussée (division et petits bois)
- maintenir l'épaisseur de la corniche existante.

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 et lucarne (titre I, art. 6), ainsi que de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13), sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) et au règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur de murs pignons (art.7) sont quant-à-elles refusées.

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

### 8<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16329 – Demande de S.A. ALDI ZEMST pour aménager les locaux commerciaux pour une durée de 3 ans sis chaussée de Wavre de 1805 à 1811**

---

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

**DESCRIPTION :** aménager les locaux commerciaux pour une durée de 3 ans

**ENQUETE :** du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête. Une demande de convocation ainsi que deux lettres de réclamations nous sont parvenues hors délai.

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

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

**AUDITION :** Monsieur Geert DE ROY, le demandeur et Monsieur VAN OPDENBOSCH, représentant le bureau d'architecture et les riverains : Madame CAUDRON, Monsieur EVERARTS, Monsieur STAES, Monsieur BAUDET, Madame ALDERLIESTEN, Monsieur MELIS et Madame PETERSEN.

Les informations relatives au titre de propriété ne sont pas jointes à la demande de permis d'urbanisme. De plus, les formulaires de demande de permis et les plans présentent des corrections concernant les superficies plancher y mentionnées.

Dès lors, il y a lieu de compléter le dossier et de préciser les superficies plancher à exploiter.

Le demandeur a déclaré, en séance, que :

- l'exploitation des lieux était uniquement liée au chantier du magasin du quartier de la Chasse Royale,
- la réouverture de cette succursale à démolir et reconstruire serait prévue mi-2017,
- les groupes de froid à placer sont prévus dans le volume existant.

Par conséquent, la commission de concertation décide de reporter son avis, dans l'attente de la fourniture des documents suivants :

- l'avis au propriétaire du bien conforme à l'annexe II de l'arrêté du Gouvernement de composition de dossiers de demandes de permis d'urbanisme,
- le récépissé de l'envoi recommandé de cet avis au propriétaire,
- la copie du bail de location,
- un détail de calcul des superficies planchers nettes à exploiter par Aldi,
- les cadres VI et VII du formulaire de demande de permis corrigés en conséquence (+ correction éventuelle des superficies mentionnées sur les plans)
- la représentation plus précise de l'emplacement des groupes de froid à placer à l'intérieur du bâtiment,
- la représentation des enseignes à placer,
- un engagement écrit sur l'occupation des lieux uniquement lorsque le magasin de la chaussée de Wavre (quartier Chasse Royale) sera fermé, uniquement pour la durée du chantier et avec un maximum de 2 ans.

### 9<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16320 – Demande de Monsieur Frédéric KEPPERS pour transformer une habitation unifamiliale sise avenue Hugo Van der Goes 17

---

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

**DESCRIPTION :** transformer une habitation unifamiliale

**ENQUETE :** du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

**AUDITION :** Monsieur Frédéric KEPPERS, le demandeur, Monsieur Bertrand NOEL, l'architecte et Monsieur ANDRE, le voisin de droite.

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 une habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rénovation de l'arrière-bâtiment avec aménagement de la pièce de vie principale au rez-de-chaussée et de la chambre parentale au 1<sup>er</sup> étage,
- la construction d'un volume de liaison entre la maison à front de rue et l'arrière-bâtiment, le long du mur de clôture de droite,
- l'isolation de l'arrière-bâtiment par l'extérieur avec modification de ses façades et de ses baies,
- la démolition d'annexes vétustes en zone de cours et jardins,
- la rénovation de la terrasse existante entre la maison à front de rue et l'arrière-bâtiment ;

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 19 novembre 2015 au 3 décembre 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 volume de liaison projeté entre les deux bâtiments dépasse les deux constructions voisines de référence ;

Considérant que ce volume est prévu le long de la limite mitoyenne de droite, en prolongation des cages d'escaliers tant de la maison unifamiliale existante à front de rue que de l'arrière-bâtiment à rénover ;

Considérant que les dimensions du volume de liaison sont relativement réduites de par la hauteur sous plafond limitée au minimum requis dans les normes d'habitabilité, à savoir 2,20 m ;

Considérant que les châssis constituant la façade latérale de l'élément de liaison seront rabattables afin de pouvoir disposer d'une terrasse plus spacieuse entre les deux bâtiments ;

Considérant que la terrasse à rénover est aménagée au-dessus des caves de la maison, ne modifiant donc nullement l'imperméabilisation de la parcelle ;

**Considérant également que, lors de cette rénovation, le sas d'entrée de l'arrière bâtiment sera supprimé, ce qui permet d'aligner la façade avant de ce bien et de simplifier son expression architecturale ;**

**Considérant que le volume de liaison permet une communication plus aisée qu'actuellement, uniquement par le sous-sol, entre les deux bâtiments constituant un seul et même logement unifamilial ;**

**Considérant que la demande inclut la reconstruction du mur mitoyen de droite, entre les deux bâtiments ;**

**Considérant que ce dernier sera rehaussé de maximum 83 cm, afin de disposer d'une hauteur totale de 2,60 m ;**

**Considérant que le mur mitoyen de gauche est conservé ;**

**Considérant que la rehausse de mitoyen est prévue entre la terrasse du bien faisant l'objet de la demande et celle de la propriété voisine de droite disposant actuellement toutes deux de vues droites non-conformes au règlement communal sur les bâtisses ;**

**Considérant que le mur projeté atteindra une hauteur de 2,38 m par rapport au niveau fini de la terrasse rénovée ;**

**Considérant par conséquent que la rehausse de mur dépassant la hauteur nécessaire notamment au respect du code civil en matière de vues est limitée à 58 cm ;**

**Considérant que l'architecte a déclaré, en séance, que la finition de la toiture plate était prévue en EPDM noir, mais que , pour des raisons esthétiques, une finition gris clair peut être mise en œuvre ;**

**Considérant par conséquent que la réalisation du volume de liaison n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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

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

**Considérant que le projet porte essentiellement sur la rénovation de l'arrière-bâtiment et son aménagement en pièce de vie principale au rez-de-chaussée et *suite parentale* au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que dans ce cadre, les plans prévoient de modifier l'aspect du bâtiment par la suppression de son Mansart, son remplacement par un étage et une toiture en pente identique au terrasson ;**

**Considérant que les baies seront également modifiées tant en façade avant qu'en façade arrière de ce bâtiment, en vue de moderniser son aspect architectural et d'aligner ses percements actuellement disparates ;**

**Considérant que le projet conserve le niveau du faîte et baisse celui de la corniche de la lucarne d'environ 10 cm ;**

**Considérant par conséquent que le volume extérieur de l'arrière-bâtiment n'est pratiquement pas modifié ;**

**Considérant que la demande prévoit la réalisation d'espaces plantés en pleine terre à l'arrière de l'arrière-bâtiment à rénover ;**

**Considérant que l'augmentation de perméabilité de la parcelle prévue atteint 11 %, soit 22 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant dès lors que l'objectif de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol, à savoir l'amélioration des caractéristiques végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot par le maintien et la création de surfaces de pleine terre, est rencontrée ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le mur mitoyen de droite contre lequel s'adossera le volume de liaison entre les deux bâtiments ne sera pas constitué de maçonnerie pleine d'une épaisseur de 28 cm ;**

**Considérant que le mur projeté (à reconstruire) présentera une épaisseur de 30 cm, construit à cheval sur la limite de propriété, qu'il sera muni d'un isolant et qu'il disposera d'une brique de parement du côté de la propriété voisine ;**

**Considérant qu'il s'agit actuellement d'un mur de clôture ayant subi plusieurs dégâts des eaux ;**

**Considérant que la profondeur de bâtisse du rez-de-chaussée de la maison à front de rue est inférieure à celles des deux constructions voisines ;**

**Considérant en outre que la construction voisine de droite dispose actuellement d'une extension à l'arrière de son rez-de-chaussée, portant sa profondeur totale de bâtisse à 12,40 m ;**

**Considérant que les plans annexés à la demande prévoient un nouveau mur constitué d'un bloc de maçonnerie porteur de 14 cm d'épaisseur, d'un isolant et d'une brique de parement ;**

**Considérant que l'architecte a déclaré, en séance, suite à une discussion avec le propriétaire voisin, qu'il souhaite réaliser un mur conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses, isolé sur la propriété voisine de droite, dans la prolongation de l'isolation prévue pour l'arrière-bâtiment ;**

**Considérant que cette variation permettrait de limiter les ponts thermiques ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) n'a plus lieu d'être et n'est donc pas acceptable ;**

**Considérant que la chambre du 1<sup>er</sup> étage de l'arrière-bâtiment présente une hauteur sous plafond de 2,39 m, dérogeant aux prescriptions de l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que les normes d'habitabilité dudit règlement prévoient 2,50 m sous plafond pour les pièces de vie, telles les chambres et 2,20 m pour les pièces de service telles les rangements/dressing et salle de bain ;**

**Considérant par conséquent que la dérogation sollicitée porte sur 11 cm dans la chambre ;**

**Considérant que cette limitation de hauteur sous plafond permet de conserver le niveau du terrasson existant ainsi qu'un grenier disposant d'une hauteur sous plafond, au faîte, de 1,87 m dans les combles ;**

**Considérant en outre qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;**

**Considérant que cette chambre sera pourvue d'une large baie, assurant un éclairage naturel abondant et permettant d'augmenter l'impression d'espace depuis ladite chambre ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est minime est acceptable ;**

Considérant que l'isolation de l'arrière-bâtiment est prévue par l'extérieure ;  
Considérant que l'épaisseur prévue de cette isolation atteint 17 cm ;  
Considérant par conséquent que l'isolation des murs pignons de l'arrière bâtiment est entièrement prévue sur les parcelles voisines ;  
Considérant qu'aucun accord enregistré des propriétaires voisin n'a été joint à la demande ;  
Considérant que cette partie du permis d'urbanisme ne peut être mise en œuvre sans leur accord ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- fournir un accord enregistré des deux propriétaires voisin concernant l'isolation extérieure des murs mitoyens de l'arrière bâtiment ou ne pas réaliser cette isolation,
- prévoir une finition claire (esthétique) de la toiture plate du volume de liaison,
- prévoir un mur mitoyen conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses.

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

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est, quant à elle, refusée.

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

### 10<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16295 – Demande de Monsieur JULEMONT pour aménager les combles et construire 2 lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale, avenue Pré des Agneaux 81

---

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

**DESCRIPTION :** aménager les combles et construire 2 lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

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

- 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 :** Monsieur LOUWERS et Monsieur KOWALZYK, les architectes, Monsieur Nicolas JULEMONT, le demandeur.

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

Considérant qu'en date du 19 novembre 2015, la commission de concertation a reporté son avis dans l'attente de la réception de l'avis de la C.R.M.S. sur la demande ;

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 d'aménager les combles et construire 2 lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale ;

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 également que le bien se situe dans la zone de protection des cités jardins Le Logis Floréal ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une lucarne en toiture avant
- la construction d'une lucarne avec balcon en façade arrière
- l'aménagement d'une chambre avec salle d'eau et dressing dans les combles
- la régularisation de la modification des menuiseries en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 octobre 2015 au 5 novembre 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 le projet prévoit la réalisation d'une lucarne bardée de bois de teinte claire en toiture avant ;

Considérant que cette lucarne est conforme au prescrit du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant qu'elle présente une partie pleine supérieure importante peu esthétique ;

Considérant que la lucarne, telle que dessinée, s'intègre dès lors peu aux caractéristiques architecturales de la maison et du bâti environnant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne projetée en toiture arrière est supérieure à 2m et en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de façade ;

Considérant que la lucarne en façade arrière telle que proposée possède des dimensions importantes (2,60m de hauteur sur 4,75m de large), s'intègre peu à la toiture existante du bâtiment et sert également d'accès à un balcon aménagé au 2<sup>ème</sup> étage ;

**Considérant cependant que les combles sont aménagés afin d'accueillir une quatrième chambre, un dressing et une salle d'eau ;**

**Considérant également que les lucarnes projetées participent à l'habitabilité des pièces de vie aménagées sous la toiture de l'immeuble ;**

**Considérant que la lucarne arrière pourrait néanmoins s'intégrer plus discrètement au bâtiment existant, moyennant certaines adaptations, notamment de sa largeur ;**

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

**Considérant que la demande déroge également au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que les garde-corps du balcon dépassent les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant que le balcon, tel que dessiné, engendre des vues directes non-conformes au code civil vers la propriété mitoyenne de droite ;**

**Considérant de plus que la suppression des vues directes depuis le balcon projeté engendrerait des rehausses excessives du mur mitoyen ;**

**Considérant en outre que cet aménagement engendre des vues plongeantes sur les propriétés voisines environnantes, diminuant les qualités résidentielles de celles-ci ;**

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

**Considérant que les menuiseries d'origine en façade avant ont été remplacées par des châssis en bois de teinte naturelle et une porte d'entrée en bois de teinte naturelle ;**

**Vu l'avis de la commission royale des monuments et sites, émis en sa séance du 18 novembre 2015 ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer le balcon du 2<sup>ème</sup> étage**
- **réduire la largeur de la lucarne arrière en respect des prescriptions du règlement régional d'urbanisme (2/3 de la largeur de façade) et prévoir un garde-corps au droit de la baie de fenêtre de la lucarne**
- **revoir le dessin de la lucarne avant en limitant la partie pleine supérieure et en prévoyant une corniche débordante**

**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, moyennant le respect des conditions, acceptée et le permis peut être délivré.**

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

## **11<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16340 – Demande de Monsieur Jean PIEMONTE pour régulariser, suite à un PV d'infraction, la construction d'une extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage, la subdivision de**

**l'immeuble et la suppression du logement du rez-de-chaussée d'un immeuble mixte, au profit de surfaces commerciales, chaussée de Wavre 1627**

---

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

**DESCRIPTION :** régulariser, suite à un PV d'infraction, la construction d'une extension à l'arrière du 2ème étage, la subdivision de l'immeuble et la suppression du logement du rez-de-chaussée d'un immeuble mixte, au profit de surfaces commerciales

**ENQUETE :** du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

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

### 12<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16315 – Demande de Monsieur Olivier VAN MELCKEBEKE pour transformer et agrandir un immeuble de 3 appartements sis avenue Charles Madoux 17.**

---

**ZONE :** au PRAS : zone de forte mixité

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir un immeuble de 3 appartements

**ENQUETE :** du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015. Une lettre de remarques nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement des interrogations relatives à la construction et au rachat du mur mitoyen entre les n° 17 et 19.

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

**AUDITION :** Madame Pauline LAMBIN et Monsieur Edouard LAMBIN les architectes, Monsieur et Madame SMARS, les voisins (n° 19).

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

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

**Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un immeuble de 3 appartements ;**

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

- **la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble, avec mise en conformité de la suppression du magasin accessoire au logement et aménagement d'un appartement à deux chambres et bureau, avec patio,**
- **la construction d'une extension, à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, sur la toiture plate de l'annexe existante du rez-de-chaussée prolongée,**
- **l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée, contre le mur mitoyen de droite,**
- **l'aménagement d'un appartement à 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble,**
- **la réalisation d'un duplex à deux chambres au 2<sup>ème</sup> étage et sous les combles, en lieu et place de l'appartement à une chambre du 2<sup>ème</sup> étage et des mansardes et greniers des combles de l'immeuble,**
- **la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant par du PVC blanc, avec suppression des petits bois, modification des divisions et de la vitrine du commerce en deux fenêtres,**
- **la mise en conformité de la mise en œuvre d'un enduit gris, en façade avant, au rez-de-chaussée ;**
- **l'abattage d'un noyer existant dans la zone de cour et jardin de la parcelle ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015 et qu'une lettre de remarques a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette lettre porte principalement sur des interrogations relatives à la construction et au rachat du mur mitoyen entre les n<sup>o</sup> 17 et 19 (voisin de gauche) ;**

**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 les extensions sollicitées à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, ainsi que la terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, dépassent les deux profils mitoyens ;**

**Considérant également que la profondeur des annexes et de la terrasse sollicitées dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle (18,30 m), également en dérogation aux prescriptions de l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;**

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

**Considérant que la profondeur de bâtisse existante du rez-de-chaussée atteint 18,68 m ; qu'elle serait prolongée de pratiquement 70 cm ;**

**Considérant que la nouvelle extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée est prévue entre l'annexe prolongée et le mur mitoyen de droite existant ;**

**Considérant qu'aucune modification dudit mur n'est nécessaire à la réalisation de ce volume ;**

**Considérant que cette extension permet la transformation de l'appartement à une chambre en logement à deux chambres ;**

**Considérant que la façade arrière du rez-de-chaussée se trouve uniformisée par le biais de cette extension ;**

**Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée est portée à 19,36 m ;**

**Considérant que le projet inclut l'aménagement d'un patio entre le séjour en façade arrière du corps de logis principal et la chambre 1 à ériger, permettant d'assurer un bon éclairage naturel pour la pièce de vie principale dudit logement ;**

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

**Considérant en outre que les deux parcelles voisines disposent de bâtiments érigés en fond de parcelle ;**

**Considérant dès lors que les transformations et l'extension sollicitées à l'arrière du rez-de-chaussée ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**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) liées au volume projeté du rez-de-chaussée sont acceptables ;**

**Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage est prévue sur l'entièreté de l'annexe existante au rez-de-chaussée prolongée ;**

**Considérant que la terrasse prévue à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage est prévue sur la toiture plate de la nouvelle extension à ériger au niveau inférieur ;**

**Considérant que la demande prévoit le placement d'un pare-vues translucide d'une hauteur de 1,90 m, contre le mur mitoyen de droite, à 15 cm de l'axe mitoyen en vue de respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;**

**Considérant que cette implantation n'entrave pas l'éventuelle rehausse future dudit mur mitoyen ;**

**Considérant que la superficie de la seconde chambre sollicitée pour l'appartement du 1<sup>er</sup> étage est limitée à 9,01 m<sup>2</sup>, pratiquement le minimum imposé au règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant toutefois qu'une profondeur de bâtisse de plus de 19 m, au 1<sup>er</sup> étage, pour une profondeur de parcelle limitée à environ 24,50 m, mesurée dans l'axe médian du terrain ;**

**Considérant que cette profondeur de bâtisse dépasse donc de plus de 1 m les 18,30 m représentant les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de parcelle mesurée dans l'axe médian du terrain ;**

**Considérant qu'une telle profondeur de bâtisse au 1<sup>er</sup> étage traduirait une surdensification de la parcelle ;**

**Considérant qu'il y a lieu de dégager les intérieurs d'îlot, conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;**

**Considérant par conséquent qu'il y a lieu de limiter l'extension du 1<sup>er</sup> étage et de déplacer la terrasse de ce niveau, afin d'éviter le placement de tout brise-vues, tout en respectant les dispositions du code civil en matière de vues ;**

**Considérant également qu'il y a lieu de végétaliser les toitures plates inaccessibles, en vue d'améliorer les qualités végétales et esthétiques de l'intérieur de l'îlot ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées au 1<sup>er</sup> étage sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;**

**Considérant que le duplex projeté au 2<sup>ème</sup> étage et sous les combles disposerait de deux grandes chambres et d'une salle de bain sous les combles, en lieu et place de deux mansardes et un grenier ;**

**Considérant que les pièces de vie de ce logement seront aménagées au 2<sup>ème</sup> étage du bien ;**

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

**Considérant que la demande inclut l'abattage d'un arbre existant (noyer) en zone de cour et jardin ;**

**Considérant que la superficie de cette zone atteint 29 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la façade avant a été modifiée par rapport à sa situation existante de droit en ce que la vitrine du magasin a été remplacée par deux châssis et en ce que les châssis des étages ont été remplacés ;**

**Considérant que les menuiseries placées sont en PVC blanc, lisse ;**

**Considérant que le dessin des châssis d'origine participe aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant que les châssis mis en œuvre ne s'intègrent pas suffisamment au bâti ;**

**Considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis dont les divisions se rapprochent de celles des châssis d'origine ;**

**Considérant en outre que la porte d'entrée, dont le dessin était en harmonie avec celui des châssis d'origine, a été remplacée par une porte en bois pleine et lisse ;**

**Considérant que ces modifications en façade avant appauvrissent excessivement les caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant qu'un enduit de teinte grise a été mis en œuvre au rez-de-chaussée, en façade avant de l'immeuble ;**

**Considérant que cet enduit entoure les châssis remplaçant la vitrine de l'ancien commerce ;**

**Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble était, à l'origine, recouvert de granito ;**

**Considérant que les étages supérieurs du bien sont pourvus d'un parement en briques jaunes ;**

**Considérant que le placement de briques identiques à celles existantes aux étages ne semble pas réalisable ;**

**Considérant dès lors que la mise en œuvre d'un enduit pourrait s'intégrer aux caractéristiques architecturales du bien, moyennant éclaircissement de sa teinte ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **limiter la profondeur de l'extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage à celle de la cuisine projetée (façade avant de l'arrière-bâtiment de la propriété voisine de gauche – n° 19),**
- **prévoir une toiture végétale pour l'extension du 1<sup>er</sup> étage,**
- **déplacer la terrasse, à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, sur la toiture plate de la chambre 2 de l'appartement du rez-de-chaussée et supprimer le pare-vue en conséquence,**
- **prévoir une toiture végétale sur la toiture de la chambre 1 du logement du rez-de-chaussée,**
- **placer une porte d'entrée en bois panneautée et vitrée,**

- **placer des châssis avec imposte fixe (supérieure) à division symétrique (tri- et bipartites), en PVC structuré, mouluré, sans rejet d'eau ni grilles de ventilation visibles (ou en bois),**
- **supprimer les grilles de ventilation en façade avant,**
- **prévoir un enduit de teinte claire, en façade avant, au niveau du rez-de-chaussée.**

**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 et adaptation de plans en conséquences.**

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

### **13<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16304 – Demande de Monsieur et Madame VANDERVEKEN-CUVELIER pour transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (construire une extension sur deux étages en façade arrière, réaliser 3 lucarnes et peindre les façades en blanc), rue Gustave Timmermans 1**

---

<b>ZONE :</b>	<b>au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle au PPAS n° 42 : zone d'habitat et zone de recul (arrêté royal du 10 mars 1987)</b>
<b>DESCRIPTION :</b>	<b>transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (construire une extension sur deux étages en façade arrière, réaliser 3 lucarnes et peindre les façades en blanc)</b>
<b>ENQUETE :</b>	<b>du 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015. Trois lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles reprennent les remarques suivantes:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>la mise en peinture des façades, la construction d'une extension sur 2 niveaux et l'ajout de lucarnes trop volumineuses briserait le caractère homogène et esthétique de l'ensemble des constructions du quartier, la façade arrière de la maison étant visible depuis les rues Christiaens et Simons</b></li> <li>- <b>la préservation de l'ensoleillement et du « champ de vue » des voisins</b></li> <li>- <b>le fait que le voisin (n°3) s'est vu refuser une extension sur 2 niveaux et le risque de précédent si cette demande était acceptée</b></li> </ul>
<b>MOTIFS :</b>	<b>- dérogations aux prescriptions II, c) (gabarits) et II, e) (aspect des constructions) du PPAS n° 42 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)</b>
<b>AUDITION :</b>	<b>néant. Report d'avis</b>

**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 et en zone d'habitat et zone de recul du plan particulier d'affectation du sol n° 42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension sur deux étages en façade arrière
- la construction d'une nouvelle lucarne en toiture avant et l'agrandissement des 3 lucarnes existantes en toitures latérale et arrière
- la mise en peinture des façades en blanc
- le remplacement des châssis
- l'aménagement d'une terrasse en zone de retrait latéral

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 22 octobre 2015 au 5 novembre 2015 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la mise en peinture des façades, la construction d'une extension sur 2 niveaux et l'ajout de lucarnes trop volumineuses qui briserait le caractère homogène et esthétique de l'ensemble des constructions du quartier, la façade arrière de la maison étant visible depuis les rues Christiaens et Simons, la préservation de l'ensoleillement et du « champ de vue » des voisins et le fait que le voisin (n°3) s'est vu refuser une extension sur 2 niveaux et le risque de précédent si cette demande était acceptée ;

Considérant la configuration particulière de la parcelle, située sur un angle ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'une extension sur 2 niveaux, à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que le PPAS n°42 prévoit une zone d'habitat sur 2 niveaux, s'étendant sur 10m de profondeur ; que celui-ci, ayant approuvé par Arrêté Royal, traduit le bon aménagement des lieux pour ce quartier ;

Considérant que l'extension, qui présente une forme triangulaire, ne porte que sur la moitié de la surface prévue au PPAS pour les extensions en façade arrière ;

Considérant que la façade arrière de l'extension est oblique par rapport à la façade avant, celle-ci reliant la façade existante de la maison (à droite) et la façade arrière de l'extension existante au rez-de-chaussée de la construction mitoyenne (à gauche), celle-ci étant de 2m plus profonde ;

Considérant que cette configuration permet de limiter l'impact visuel de cette extension visible depuis la rue Christiaens ;

Considérant que l'extension vient, au niveau du rez-de-chaussée, s'adosser à la construction mitoyenne existante ; que l'extension projetée au rez-de-chaussée est conforme, tant aux prescriptions du PPAS que du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse le profil de la construction mitoyenne de référence (n°3) ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°42 en matière de gabarits (II, c) en ce que la hauteur de cette extension du 1<sup>er</sup> étage dépasse les 6m autorisés (6,80m) : hauteur prise dans l'axe, entre la corniche et le niveau du trottoir ;

Considérant néanmoins que le niveau du trottoir est situé 80cm plus bas que le niveau du rez-de-chaussée de la maison et 65 cm plus bas que celui du jardin ;

Considérant que le niveau supérieur de l'extension ne dépasse que de 5cm les 6m, mesurés depuis le niveau du jardin ;

Considérant que la profondeur maximum de bâtisse sollicitée (2m) est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que l'extension projetée ne porte la profondeur totale de la construction qu'à 10m à gauche, celle-ci étant maintenue à 8m à droite ;

Considérant de plus que le projet n'engendre qu'une extension du mitoyen de gauche de 3m de hauteur sur une profondeur de 2m ;

Considérant que cette extension permet la réalisation d'espaces de vie plus confortables, lumineux et ouverts sur la jardin ;

Considérant également que la corniche de l'extension projetée vient prolonger la corniche existante et que dès lors la dérogation de 0,80m en hauteur ne porte atteinte ni à la prescription II, c du PPAS ou l'esthétique de l'immeuble, ni aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant par conséquent que l'extension projetée ne serait pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant cependant que la toiture de l'extension du 1<sup>er</sup> étage est dépourvue de finition esthétique et qu'elle est visible depuis les pièces de vie aménagées en toiture ;

Considérant qu'une finition esthétique de la toiture de l'extension participerait à sa meilleure intégration au bâti environnant ;

Considérant dès lors que, moyennant adaptations, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art.6) et du PPAS en matière de gabarits (II, c) y relatives sont acceptables ;

Considérant que les matériaux mis en œuvre (briques de terre cuite et corniche en bois de teinte claire) s'accordent relativement bien aux matériaux existants ;

Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°42 en matière d'aspect des constructions (II, e) en ce qu'elle prévoit la mise en peinture (teinte blanche) des façades de la maison d'about de ce groupe de 4 maisons en briques non peintes ;

Considérant que plusieurs groupes de maisons présentent cette finition dans le quartier ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'assurer une homogénéité des couleurs et matériaux dans un même groupe de maison ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°42 en matière d'aspect des constructions (II, e) n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande prévoit également la construction d'une nouvelle lucarne en toiture avant et l'agrandissement des 3 lucarnes existantes en toitures latérale et arrière ;

Considérant que les 4 lucarnes projetées dans la présente demande présentent des dimensions excessives au regard de la typologie de la toiture et des lucarnes existantes dans le quartier ;

Considérant de plus que les 3 lucarnes projetées au 2<sup>ème</sup> étage, de par leur dimensions importantes et leur implantation à la limite des intersections des pans de toiture, s'apparentent à un étage supplémentaire ;

Considérant également que cette parcelle est sise à l'angle des rues Timmermans et Christiaens et que toute la toiture de l'immeuble est largement visible depuis l'espace public ;

**Considérant de plus que la maison concernée fait partie d'un ensemble de 4 maisons groupées dans un quartier à l'architecture particulièrement homogène dont il y a lieu de préserver les caractéristiques ;**

**Considérant dès lors que les lucarnes projetées présentent un impact visuel excessif ;**

**Considérant de plus que la maison possède actuellement 3 lucarnes de dimensions limitées ;**

**Considérant également que les lucarnes des habitations voisines sont de dimensions sensiblement plus discrètes que celles sollicitées ;**

**Considérant que la création de lucarnes pourrait être acceptable moyennant la diminution de leurs dimensions et l'inspiration de l'esthétique des lucarnes existantes dans le quartier ;**

**Considérant de plus que le dessin de la lucarne arrière, en élévation, ne respecte pas un recul d'1m par rapport à la limite mitoyenne de gauche, tel qu'imposé par le PPAS ;**

**Considérant que le plan d'origine de la maison prévoyait l'aménagement de 3 chambres et d'un débarras au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que l'aménagement des combles a permis de créer une 4<sup>ème</sup> chambre ;**

**Considérant que le programme projeté dans la maison maintient ces 4 chambres et y ajoute un bureau au rez-de-chaussée, une salle de jeux au 1<sup>er</sup> étage et une salle d'eau dans les combles ;**

**Considérant que l'habitabilité des chambres aménagées sous la toiture pourrait être améliorée en revoyant l'aménagement intérieur au profit d'espace dédiés aux chambres plutôt qu'aux pièces de vie secondaires (salle de jeu, bureau ou salle d'eau) ;**

**Considérant que la demande porte également sur le remplacement des menuiseries d'origine en façade avant par des châssis et une porte d'entrée en bois de teinte claire ;**

**Considérant que les menuiseries projetées reprennent les dessins et divisions des châssis d'origine et s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales de la maison ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- végétaliser la toiture de l'extension du 1<sup>er</sup> étage
- supprimer la lucarne latérale haute (ou la limiter aux dimensions de la lucarne existante)
- réduire les dimensions des lucarnes (maximum 2,50m de large et 1,50m de haut) en s'inspirant de l'esthétique des lucarnes existantes (matériaux, couleurs, corniche débordante,...)
- supprimer la mise en peinture des façades existantes et nouvelles et maintenir les briques existantes
- corriger le dessin de la lucarne arrière, en élévation, en respectant le recul d'1m par rapport à la limite mitoyenne

**Vu l'avis non unanime favorable conditionnel de la commission de concertation (abstention de BDU-DU et CITYDEV), l'octroi des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi qu'aux prescriptions du permis PPAS en matière de gabarits (II, c) nécessite l'envoi du dossier au fonctionnaire délégué.**

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

**14<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16352 – Demande de la Commune d’Auderghem pour installer une œuvre monumentale sur la façade centre culturel, boulevard du Souverain de 175 à 185**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d’équipement d’intérêt collectif et ou de service public et zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement  
Au PPAS n° 25 (arrêté par arrêté royal du 29/09/1977) : zone de bâtiments publics
- DESCRIPTION :** Installer une œuvre monumentale sur la façade centre culturel
- ENQUETE :** Néant.
- MOTIFS :**  
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Néant.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d’équipement d’intérêt collectif et ou de service public ainsi qu’ en 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 et en zone de bâtiments publics du plan particulier d’affectation du sol n°25 arrêté par arrêté royal du 29/09/1977 ;**

**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 qu’il s’agit d’installer une œuvre monumentale sur la façade du centre culturel;**

**Considérant que la peinture est réalisée sur des panneaux fixés sur rail ;**

**Considérant que l’œuvre anime cette partie aveugle de la façade et s’intègre harmonieusement au contexte bâti ;**

**Avis favorable.**

-----