

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

**10-03-2016**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr A. LEFEBVRE Président  
Mr M. BRIARD, membre BDU-DU (à partir du point 3)  
Mme A. COLLET, membre BDU-DU (points 1 et 2)  
Mme I. LEROY, membre BDU-DMS  
Mr J. VACANT, membre IBGE  
Mme WAUTERS, membre Citydev  
Mme R. SNAPS, ingénieur  
Mme C. KUHN, architecte  
Mr C. HERPIGNY, assistant technique  
Mme S. PEETERS, assistant administratif  
Mme A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

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

Mr B. COLLARD, Mr MAGDALIJS

---

**1ste VOORWERP**

---

**Dossier 16344 – Aanvraag van LEEFMILIEU BRUSSEL voor het slopen van een open bergruimte, de renovatie van 3 bestaande paviljoenen en het bouwen van een nieuw paviljoen, Waversesteenweg 1850**

---

**GEBIED :** in het GBP : parkgebied, en gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiingen langsheen structurerende ruimte

**BESCHRIJVING :** slopen van een open bergruimte, renovatie van 3 bestaande paviljoenen, bouwen van een nieuw paviljoen

**ONDERZOEK :** van 22 januari 2016 tot 5 februari 2016. Er werden 4 bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze betreffen voornamelijk :

- het feit dat de aanvraag overdreven is en schadelijk voor de historische en culturele erfgoed van de gemeente, zoals voor de biologische diversiteit van de site,
- het feit dat er bestaande gebouwen zijn die renoveert zijn kon om aan de behoeften van de medewerkers te antwoorden, in plaats van nieuwe paviljoenen te bouwen,
- het gebrek van de noodzakelijkheid om het verhogen van de bovengrondse terrein bezetting,
- het feit dat de aanvraag in flagrante tegenspraak is met de wil van de autoriteiten om de site een zeer sterke bescherming te

geven (art. 1, wet van de 7 augustus 1931, en art. 1 van ordening besluit van 29 mei 1997),

- het feit dat het zich om een botanische tuin handelt waarvan het onderhoud en het behoud veel werk vereisen, niet zoals voor een park,
- het feit dat de nieuwe kantoren geen verband zullen houden met de uitgevoerde werk op de site,
- het gebrek aan parking voor de nieuwe arbeiders, omdat het mag niet op de site geparkeerd werden,
- de bezorgdheid van het personeel wat de toegang naar de site gedurende de werken betreft.

**MOTIEVEN :**

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.3. van het GBP (handelingen en werken in openbare of private groengebieden)
- art. 149 al.2 : aanvragen die onderworpen worden aan een passende beoordeling van de effecten van een project of een inrichting op het Natura 2000-gebied
- toepassing van art. 207 §1.al4 van het BWRO (beschermd goed of waarvoor de procedure geopend is sinds max 2 jaar)

**AUDITIE :** De Heer CUSTERS, voor Leefmilieu Brussel – de aanvrager, de Heer VAN EVERROECK, voor B5 Architecten, de Heer NINANNE van Brussel Natuur, Mevrouw TEMPLE, Mevrouw TOTTE voor haarzelf en voor de Heer MEERTS en De Heer Jean VERMANDER, de aanklagers.

Na een gedachtewisseling, brengt de overlegcommissie het volgend advies uit :

Overwegende dat de gemeente de ingediende gewijzigde plannen, volgens artikel 177/1 van het BWRO, niet ontvangt heeft;

Overwegende dat het noodzakelijk is deze plannen te kennen om een omstandig advies over het aangepaste ontwerp uit te geven;

Overwegende dat de overlegcommissie over de mogelijkheid niet meer beschikt haar advies te verdragen;

Overwegende dat de aanvrager, gedurende de zitting van de overlegcommissie, andere ontwerpen in het gebouw E aangekondigd heeft;

Overwegende dat de aanklagers vermelden dat dit gebouw de voorziene installaties van het project ontvangen kond;

Overwegende dat de gemeente Oudergem wenst dat de Massart tuin meer toegankelijk zal zijn dan nu;

Overwegende dat de gemeente ook wenst dat men zich naar een voorafgaand beheerplan uitgewerkt in medewerking met de onmiddellijke betrokkene partijen verwijst;

Overwegende dat de gemeente wenst over aanvullende informatie te beschikken die de in werkstelling van het ontwerp en zijn impact over de tuin;

Ongunstig advies over de aanvraag zoals voorgesteld.

## 2<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16379 – Demande de Monsieur Stephan OSZVALD pour mettre en conformité la division de l'immeuble à front de rue en 3 logements et l'aménagement d'un logement unifamilial dans l'arrière maison, chaussée de Wavre 1443

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** mettre en conformité la division de l'immeuble à front de rue en 3 logements et l'aménagement d'un logement unifamilial dans l'arrière maison

**ENQUETE :** du 11 février 2016 au 25 février 2016. 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)

**AUDITION :** Monsieur Stephan OSZVALD, le demandeur et Madame Donatienne du PARC LOCMARIA , 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, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la division de l'immeuble à front de rue en 3 logements et l'aménagement d'un logement unifamilial dans l'arrière maison ;

Considérant que le dernier permis de bâtir octroyé pour la transformation de l'immeuble en 1927 (n°1945) mentionne 2 logements dans l'immeuble à front de rue, au rez et au 1<sup>er</sup> étage, et une annexe dans le bâtiment arrière ;

Considérant que deux logements supplémentaires ont été aménagés sans permis d'urbanisme, un dans les combles de l'immeuble à front de rue et un dans l'immeuble arrière ;

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

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée (bâtiment arrière) et du 1<sup>er</sup> étage (bâtiment avant)
- l'aménagement d'un logement unifamilial dans l'immeuble arrière
- l'aménagement de 3 appartements 1 chambre (aux rez, 1er et dans les combles) dans l'immeuble à front de rue

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 11 février 2016 au 25 février 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que l'aménagement du bâtiment central en logement a été réalisé depuis de nombreuses années sans que celui-ci n'ait fait l'objet de plainte ;

Considérant cependant que l'aménagement de ce logement déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que la hauteur du rez-de-chaussée est inférieure à 2,50m (2,37m) et en ce que moins de la moitié de la superficie de la chambre aménagée sous toiture atteint 2,30m (7,75m<sup>2</sup> au lieu de 11m<sup>2</sup>) ;

Considérant de plus que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel en ce que les superficies éclairantes des pièces de vie du rez-de-chaussée et de la chambre aménagée sous toiture sont inférieures aux normes prescrites ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un logement aménagé dans un immeuble existant ;

**Considérant que les dérogations pourraient être réduites moyennant certaines adaptations, notamment par la création ou l'agrandissement de baies de fenêtres et l'ajout de fenêtres de toit ;**

**Considérant que l'extension du rez-de-chaussée a été réalisée entre le corps principal de la maison à front de rue et la construction existante au centre de la parcelle ;**

**Considérant que cette annexe présente des dimensions limitées (1m sur 1,50m), qu'elle n'a engendré aucune rehausse des murs mitoyens et qu'elle permet la création d'un sas d'entrée pour le logement central ;**

**Considérant que la demande porte également sur la régularisation de l'aménagement d'un troisième logement dans le bâtiment à front de rue ;**

**Considérant que ce logement est entièrement aménagé, sur 2 niveaux, en toiture de l'immeuble ;**

**Considérant que les pièces de vie sont aménagées au 1er niveau sous toiture, sur une superficie de 35 m<sup>2</sup> dont 30 sous une hauteur sous plafond de 2,30m et qu'une chambre est aménagée au 2ème niveau sous toiture ;**

**Considérant que l'aménagement de ce 3<sup>ème</sup> logement déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de :**

- **superficie minimale (titre II, art.3) en ce que la chambre dispose d'une superficie inférieure à 14m<sup>2</sup> (9,38)**
- **hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que la hauteur sous plafond de la chambre est inférieure à 2,30m sur la moitié de sa superficie (la hauteur maximum sous le faite est limitée à 2m)**
- **éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la chambre présente une superficie nette éclairante inférieure à 1/12ème de sa superficie plancher**
- **et de wc (titre II, art.8) en ce que le wc donne directement sur les espaces de vie**

**Considérant que la superficie plancher de l'immeuble à front de rue n'est que d'environ 140m<sup>2</sup> ;**

**Considérant l'absence de garage pour l'ensemble des 3 logements ;**

**Considérant de plus que le gabarit à rue du bâtiment est limité à un rez+1 étage+toiture ;**

**Considérant de plus que la demande déroge aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel en ce que la superficie nette éclairante du logement aménagé sous les combles n'atteint pas 1/5ème de la superficie plancher (5,8m<sup>2</sup> au lieu de 6,3m<sup>2</sup>) ;**

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

**Considérant que l'unification des logements du 1er étage et des combles permettrait de limiter les dérogations du projet aux normes d'habitabilité et de réaliser un logement plus spacieux en duplex ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficies (art.3), hauteur sous plafond (art.4) et éclairage naturel (art.10) sont acceptables moyennant certaines adaptations ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **agrandir les baies de fenêtres arrière et/ou en prévoir de nouvelles au rez-de-chaussée de l'immeuble arrière de manière à tendre au respect des normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme**
- **agrandir les baies de fenêtres et/ou prévoir l'ajout de fenêtres de toit au niveau de la chambre aménagée dans les combles de l'immeuble arrière de manière à tendre au respect des normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme**

- unifier les logements du 1<sup>er</sup> étage et des combles en supprimant la chambre aménagée dans le 2<sup>ème</sup> niveau des combles de l'immeuble à front de rue
- revoir l'aménagement du logement du rez en s'inspirant de celui du 1<sup>er</sup> étage

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité (titre II, art. 3, 4 et 10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquences.

### 3<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16395 – Demande de Monsieur Michel DELPÉRÉE pour agrandir, transformer et isoler une maison d'angle avec rez commercial en maison unifamiliale, rue François Bekaert 13

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** agrandir, transformer et isoler une maison d'angle avec rez commercial en maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 11 février 2016 au 25 février 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
  - dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art. 5 (hauteur de la façade avant), art. 6 (toiture - hauteur) et art. 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur Michel DELPÉRÉE, le demandeur et Madame de HALLEUX, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir, transformer et isoler une maison d'angle avec rez commercial en maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la suppression du commerce du rez-de-chaussée
- l'isolation par l'extérieur des 3 façades
- la modification du volume de toiture (brisis) en un 2<sup>ème</sup> étage
- le remplacement des menuiseries
- le réaménagement de la zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 11 février 2016 au 25 février 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

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

**Considérant que le commerce du rez-de-chaussée est supprimé au profit du séjour du logement ;**

**Considérant qu'une baie est créée entre la cuisine et la salle à manger ;**

**Considérant que la cuisine et le living existants situés au 1<sup>er</sup> étage sont également ramenés au rez-de-chaussée et ces espaces réaménagés en une chambre et salle de bain ;**

**Considérant que les modifications intérieures permettent de créer des pièces de vie plus spacieuses et confortables ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 3) en ce que l'enduit sur isolant placé en façade avant modifie l'implantation du bien ;**

**Considérant que la dérogation liée à l'isolation des façades ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci (environ 15cm) et que la maison possède une zone de recul de plus de 3,50m ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme liée à l'isolation de la façade avant (titre I, art.3) est acceptable ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le niveau de corniche projeté dépasse celui de la construction mitoyenne de droite et en ce que le volume de toiture modifié et l'isolation par l'extérieur de celui-ci dépassent le profil de référence (construction mitoyenne de gauche) ;**

**Considérant que la toiture existante est constituée d'un faux Mansart présentant des brisis très verticaux et des terrassons à faible pente ;**

**Considérant que cette toiture existante s'apparente déjà à un 2<sup>ème</sup> étage ;**

**Considérant que les lucarnes réalisées dans ces brisis renforcent encore cette impression ;**

**Considérant que le projet prévoit de supprimer la corniche et les brisis, de remonter les murs de façade et d'unifier l'aspect façades ;**

**Considérant que les brisis étant quasi verticaux, la rehausse des façades ne modifie que très légèrement le volume de toiture ;**

**Considérant que le niveau de corniche n'est surélevé que de 28cm ;**

**Considérant que la dérogation liée à l'isolation de la toiture est limitée à l'épaisseur de l'isolation ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) liées à la modification de la toiture, à son isolation et aux rehausses de façades et sont minimes et acceptables ;**

**Considérant de plus que la demande prévoit la pose d'un couvre-mur en aluminium en saillie de la façade, en remplacement de la corniche supprimée ;**

**Considérant qu'un soubassement en pierre bleue est également maintenu ;**

**Considérant que la demande prévoit le percement d'une baie dans la façade d'angle ;**

**Considérant également que les baies de vitrine sont réduites et adaptées à la nouvelle affectation du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que la nouvelle descente d'eau (vers la propriété voisine de gauche) est intégrée dans l'épaisseur de l'isolant ;**

**Considérant que l'ensemble des châssis sont remplacés par des menuiseries en PVC de teinte anthracite de même teinte que la corniche et les seuils de fenêtre ;**

**Considérant par conséquent que la modification projetée de l'aspect de la construction s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques du bâti environnant ;**

Considérant que la demande prévoit également le réaménagement de la zone de recul en jardin (zone plantée en pleine terre), clôturée à rue par un muret de soubassement et une haie ;

Considérant que, conformément à l'art.4 du Règlement Communal sur les Bâtisses, la hauteur de cette haie doit être limitée à 1,80m à partir du niveau du trottoir ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul (titre I, art. 11) en ce qu'une terrasse en bois est projetée en zone de recul ;

Considérant que cette terrasse est implantée à côté de l'allée de garage, qu'elle possède une superficie relativement limitée (12m<sup>2</sup>) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul (titre I, art. 11) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de murs pignons (art.7) en ce qu'elle prévoit la pose d'une palissade en bois au-dessus du mur, sur la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'il y a lieu de laisser le mur mitoyen libre de toute installation, de manière à pouvoir le rehausser ;

Considérant également que la toiture du garage est dépourvue de finition esthétique ;

Considérant que 2 baies de fenêtre donnent sur cette toiture ;

Considérant qu'une toiture verte participerait à l'amélioration des qualités résidentielles du bâti ;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu'une toiture verte sera réalisée en toiture du garage, que les haies prévues en clôture de la zone de recul seront limitées à une hauteur d'1,80m à partir du niveau du trottoir et que la palissade appartient à la voisine, qu'elle est donc retirée de la demande ;

Considérant que les plans ont été adaptés dans le sens de ces déclarations ;

**Avis favorable.**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 3), de façade avant (titre I, art. 5), de toiture (titre I, art. 6) et de zone de recul (titre I, art.11) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

#### **4<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16384 – Demande de Madame Fatima SOUSSI pour construire une annexe à l'arrière de l'entresol (rez et 1<sup>er</sup> étage) d'une maison avec rez commercial sise chaussée de Wavre 1291**

---

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

**DESCRIPTION :** construire une annexe à l'arrière de l'entresol (rez et 1<sup>er</sup> étage) d'une maison avec rez commercial

**ENQUETE :** du 11 février 2016 au 25 février 2016. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

**Elles concernent principalement :**

- la crainte que le mur mitoyen serve de support à la construction de l'annexe projetée
- une perte d'ensoleillement pour le n° 1295

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

**AUDITION :** Madame Fatima SOUSSI, la demanderesse, et Monsieur MERKACHI, son fils, Monsieur LECLERCQ, Monsieur MARCHAL, les réclamants

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une annexe à l'arrière de l'entresol (rez et 1<sup>er</sup> étage) d'une maison avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une annexe à l'arrière de l'entresol (rez et 1<sup>er</sup> étage) d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial,
- l'aménagement d'un salon télé dans cette extension ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 11 février 2016 au 25 février 2016 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur

- la crainte que l'extension ne soit pas construite dans les règles de l'art et que des problèmes de stabilité apparaissent au niveau du mur mitoyen avec la construction voisine de droite (n°1289) ;
- la perte de luminosité que l'annexe entraînerait pour la construction voisine de gauche ( n° 1295) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'annexe projetée dépasse en profondeur le profil mitoyen le moins profond (n° 1295) de plus de 3 m et en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce qu'elle dépasse entièrement la hauteur de la toiture de la construction voisine la plus basse (n° 1295) ;

Considérant que l'extension projetée dépasse en profondeur le profil mitoyen le moins profond de 4,25 m ;

Considérant néanmoins qu'elle ne dépasse pas en profondeur le profil mitoyen le plus profond (n°1289) ;

Considérant que la dérogation en matière de profondeur est motivée, dans la demande de permis, par des raisons structurelles, la façade de l'extension devant s'appuyer sur une poutre existante ;

Considérant la proximité du terrain avec un angle ;

Considérant l'exiguïté de l'îlot et la forte densité des constructions à cet endroit ;

Considérant que, dans le cadre du permis d'urbanisme 12.763, délivré en date du 30/04/1998, une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, d'une profondeur de 6 m, avait déjà été refusée pour le motif suivant : « considérant que l'annexe du premier étage nuit aux qualités résidentielles du voisinage » ;



Considérant que la profondeur totale de bâtisse sollicité au niveau de l'extension atteindrait 13,25 m ;

Considérant que la profondeur de la parcelle varie de 20,75 m du côté de la construction voisine la moins profonde (vers le n° 1295) à 22,50 m vers la construction voisine la plus profonde (côté droit, vers le n° 1289) ;

Vu l'orientation sud-sud-ouest du jardin ;

Considérant par conséquent que l'impact sur l'ensoleillement et la luminosité des parcelles voisines qu'induirait l'extension sollicitée seraient de nature à porter excessivement 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) ne sont pas acceptables ;

Considérant également qu'il ressort de l'analyse de la présente demande que certains actes et travaux ont été réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ou non conformément au dernier permis délivré (aménagement de chambres dans les combles, remplacement des châssis en façade avant, modification de baies, etc.) ;

**Avis défavorable.**

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus et le permis doit être refusé.

### 5<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16387 – Demande de Monsieur et Madame Jean-François & Milica DAL-KOVINIC pour construire une maison unifamiliale avenue Hugo Van der Goes 69**

---

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

**DESCRIPTION :** construire une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 11 février 2016 au 25 février 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- dérogation à la prescription IV, f du permis de lotir n° 37 (esthétique des constructions)
- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

**AUDITION :** Monsieur Jean-François DAL, le demandeur et Monsieur Adrien DE VILLEGAS, 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 que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir n°37 accordé à Monsieur A. JORIS en date du 27 mai 1963 ;

**Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 11 février 2016 au 25 février 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la parcelle voisine de gauche est actuellement libre de toute construction ;**

**Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme ( dossier n°16306) a été introduit en date du 9 septembre 2015 pour la construction d'une maison unifamiliale sur cette parcelle ;**

**Considérant que cette demande a été introduite par M. de Villegas, architecte auteur du présent projet ;**

**Considérant que les deux projets présentent de fortes similitudes ;**

**Considérant que, en date du 19 novembre 2015, la commission de concertation a remis un avis favorable conditionnel sur cette demande ;**

**Considérant que les conditions émises par la commission de concertation étaient les suivantes :**

- **munir la terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage de garde-corps, d'un pare-vues et d'un bac planté, conformément aux réglementations en vigueur,**
- **végétaliser la toiture plate inaccessible,**
- **rendre l'escalier d'accès au jardin depuis le 1<sup>er</sup> étage conforme aux dispositions du code-civil en matière de vues,**
- **conformer la demande aux prescriptions du RCB en matière d'épaisseur de mur pignon (art. 7) ou fournir une servitude enregistrée relative à la constitution du mur mitoyen pour permettre d'éviter la problématique d'ancrages futurs dans ledit mur mitoyen,**
- **proposer un aménagement de la zone de recul conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses,**
- **représenter, sur les plans, les corniches et descentes d'eau pluviale, ainsi que le détail de la gouttière ou corniche en façade ;**

**Considérant l'apport d'un nouveau logement de qualité, répondant aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que l'immeuble projeté prolongera le front bâti ;**

**Considérant que le programme consiste en l'aménagement d'un logement unifamilial avec garage, séjour en bel-étage, d'une chambre avec terrasse , d'une salle-de-bain et d'un bureau au 2<sup>ème</sup> étage et de deux chambres et une salle-de-bain dans les combles ;**

**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 le profil du projet dépasse la hauteur et la profondeur de la construction mitoyenne de plus de 3m ;**

**Considérant qu'en matière de profondeur, la nouvelle construction dépasse au rez-de-chaussée la construction voisine de droite (n°63) de 5,50 m ;**

**Considérant néanmoins que le volume principal du bâtiment ne dépasse le profil mitoyen que de 2,50 m ;**

**Considérant qu'au-delà de ces 2,50 m, seul un escalier d'accès au jardin est construit ;**

**Considérant que seul cet escalier déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) ;**

**Considérant que cet escalier ne dépasse le niveau du sol que d' 1 m en son point le plus haut ;**

**Considérant dès lors qu'il n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant qu'en matière de hauteur, la nouvelle construction dépasse le profil mitoyen de la construction voisine de droite (n°63) de plus de 3 m ;**

**Considérant que le volume dérogatoire constitue une extension à l'arrière du bel étage ;**

**Considérant que cette extension est couverte par une terrasse ;**

**Considérant que le volume lui-même dépasse le niveau du sol d'environ 4,50 m et les murs acrotères formant garde-corps d'environ 5m ;**

**Considérant que ce volume s'aligne avec celui de la nouvelle construction prévue à gauche ;**

**Considérant que ce point n'a pas fait l'objet de remarques ou d'objection de la part de la commission de concertation qui a examiné ce projet (dossier n° 16306) en date du 19 novembre 2015 ;**

**Considérant que le volume dérogatoire ne dépasse, en profondeur, le profil mitoyen de la construction voisine de droite (n°63) que de 2,50 m ;**

**Considérant que la demande prévoit également la construction d'un écran visuel en maçonnerie afin de préserver l'intimité de la terrasse par rapport à la propriété voisine de gauche (n°63) ;**

**Considérant que ce pare-vue s'élève à une hauteur de 2m au-dessus de la toiture de l'extension, et ce sur une profondeur de 60 cm par rapport à la façade arrière ;**

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

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'isolation par l'extérieur prévue sur le côté droit de l'extension prévue au bel étage empiète sur l'emplacement du mur mitoyen ;**

**Considérant que cette isolation empêche une rehausse du mitoyen conforme au règlement communal sur les bâtisses ;**

**Considérant que la mitoyenneté avec le voisin de droite (n°63) ne fait pas, contrairement à la mitoyenneté avec le voisin de gauche de l'objet d'un acte sous seing privé ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu de respecter les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses pour ce mur mitoyen ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en ce que les murs œillères prévus en zone de cour et jardin n'atteignent pas une épaisseur de 28 cm de maçonnerie pleine ;**

**Considérant que ces murs respectent, en hauteur et en profondeur, les prescriptions du permis de lotir n°37 accordé à Monsieur A. JORIS en date du 27 mai 1963 ;**

**Considérant que ces murs œillères tels que prévus ont une épaisseur de 15 cm ;**

**Considérant que le mur prévu à gauche rentre dans le cadre de l'acte sous seing privé réglant la composition des murs mitoyens ainsi que les droits et devoirs de chaque propriétaire les concernant ;**

**Considérant néanmoins qu'il y a lieu de respecter, pour le mur de droite, les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;**

**Considérant qu'une terrasse est aménagée à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage, sur la toiture plate ;**

**Considérant qu'elle dépasse la profondeur de la construction mitoyenne de 2,65m, en ce compris les murs acrotères formant garde-corps ;**

**Considérant qu'une toiture non accessible d'une largeur de 1,90m est aménagée le long de la limite mitoyenne de droite, en vue de respecter les dispositions du code civil en matière de vues vers la propriété voisine de droite ;**

**Considérant qu'un bac planté d'une largeur de 45cm doublé d'un pare vue en bois est aménagé en limite mitoyenne de gauche en vue de respecter les dispositions du code civil en matière de vues vers la propriété voisine de gauche ;**

**Considérant que le bac planté prévu à gauche est placé à cheval sur l'axe mitoyen ;**  
**Considérant qu'un tel aménagement empêche une éventuelle rehausse des murs entre les deux propriétés ;**  
**Considérant qu'il y a lieu de déplacer le bac planté de façon à ce qu'il n'empêche pas le voisin de gauche de rehausser son mur ;**  
**Considérant que la façade avant s'aligne avec la construction existante de droite (n°63) et avec la future construction voisine de gauche ;**  
**Considérant dès lors qu'elle respecte les dispositions de l'article 5 du titre I du RRU ;**  
**Considérant que cette façade dispose d'un parement de briques de teinte gris clair , de deux zones de briques ajourées et de châssis en aluminium de teinte gris-foncé ;**  
**Considérant les caractéristiques architecturales hétéroclites du bâti circonvoisin ;**  
**Considérant dès lors que l'esthétique générale de la façade avant s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;**  
**Considérant que la demande de permis d'urbanisme a été soumise à l'enquête publique pour dérogation à la prescription IV, f du permis de lotir n° 37 (esthétique des constructions) en ce que les arêtes extérieures des toitures ne sont pas garnies de corniches ou de gouttières ;**  
**Considérant néanmoins que, suite aux explications de l'architecte en séance, la Commission de Concertation a estimé que le projet ne déroge pas à ladite prescription en ce que des corniches existent bel et bien, même si elles sont inscrites dans le plan de la toiture ;**  
**Considérant que ce point n'a pas fait l'objet de remarques ou d'objection de la part de la commission de concertation qui a examiné la demande concernant la maison voisine de gauche (dossier n° 16306) en date du 19 novembre 2015 ;**  
**Considérant que les deux constructions prévues présenteront le même type de gouttières, diminuant le caractère incongru d'une telle finition par rapport au bâti existant ;**  
**Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de solliciter de dérogation au permis de lotir ;**  
**Considérant que l'aménagement prévu de la zone de recul ne respecte pas les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en la matière en ce que celle-ci n'est pas clôturée à rue par un soubassement en matériau dur ;**  
**Considérant qu'il y a lieu de clôturer conformément au règlement communal sur les bâtisses les zones plantées prévues en zone de recul ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- respecter les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de murs mitoyens au niveau du mur de droite du bel étage. Soit enlever l'isolation extérieure prévue, soit construire un mur mitoyen en maçonnerie plein de 28 cm d'épaisseur à cheval sur l'axe mitoyen ;**
- prévoir un mur œillère en maçonnerie plein de 28 cm d'épaisseur à cheval sur l'axe mitoyen du côté gauche en zone de cour et jardin ;**
- déplacer le bac planté prévu sur la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage au-delà de l'axe mitoyen de façon à ce qu'il n'empêche pas le voisin de gauche de rehausser son mur ;**
- clôturer conformément au règlement communal sur les bâtisses les zones plantées prévues en zone de recul ;**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi que du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

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

## 6<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16376 – Demande de Monsieur et Madame Arnaud & Pascale VANDENBROUCKE-JACOBS pour agrandir et transformer une maison unifamiliale (construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin, créer 2 lucarnes et aménager les combles) avenue Daniel Boon 34

---

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

**DESCRIPTION :** agrandir et transformer une maison unifamiliale (construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin, créer 2 lucarnes et aménager les combles)

**ENQUETE :** du 11 février 2016 au 25 février 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** dérogations aux art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

**AUDITION :** Monsieur Arnaud VANDENBROUCKE, le demandeur et Madame Anne-Sophie HUPET, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer une maison unifamiliale (construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin, créer 2 lucarnes et aménager les combles) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin
- la modification de la pente de toiture arrière
- la réalisation de 2 lucarnes, en toiture avant et arrière
- l'aménagement d'une chambre avec salle de douche dans les combles
- la régularisation du remplacement des châssis et portes en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 11 février 2016 au 25 février 2016 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 l'extension projetée à l'arrière du rez-de-jardin vient remplacer une véranda construite sans permis ;

Considérant que cette extension est implantée entre deux constructions mitoyennes existantes ;

Considérant que l'extension projetée se conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur mais y déroge en matière de toiture –hauteur (titre I, art. 6) en ce que la partie haute de l'extension dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus haute (n°32) ;

Considérant cependant que cette dérogation est limitée la rehausse du mur mitoyen de gauche d'environ 60cm en hauteur, sur la profondeur de l'annexe ;

Considérant que le mur mitoyen de droite n'est pas rehaussé au niveau de cette extension ;

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce qu'une partie du séjour aménagé dans la nouvelle extension possède une hauteur sous plafond inférieure à 2,50m (2,35m) ;**

**Considérant cependant que ce séjour est largement vitré et éclairé, que les pièces de vie existantes à l'avant de la maison possèdent une hauteur sous plafond de 2,80m ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) et de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) liées à l'extension du rez-de-jardin sont minimales et acceptables ;**

**Considérant que la pente de toiture arrière de la maison est modifiée pour s'aligner à celle de la construction mitoyenne de gauche, la plus haute ;**

**Considérant que le niveau du faîte est maintenu, de même que la pente avant ;**

**Considérant que cette modification de la pente est conforme au règlement régional d'urbanisme et qu'elle n'engendre qu'une rehausse minimale du mur mitoyen de droite ;**

**Considérant que les combles sont aménagés en une 3<sup>ème</sup> chambre de 20m<sup>2</sup> et une salle de douche ;**

**Considérant que l'habitabilité des combles est notamment assurée par la création de deux lucarnes en toiture de l'immeuble ;**

**Considérant l'absence de voisinage proche à l'arrière de la parcelle ;**

**Considérant cependant que les lucarnes projetées dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) en ce que leur hauteur dépasse les 2m autorisés (2,15m) ;**

**Considérant que ces lucarnes présentent un cadre débordant de 30cm et qu'elles sont implantées dans le plan des façades, ce qui augmente encore leur impact visuel ;**

**Considérant qu'un recul des lucarnes par rapport au plan des façades permettrait d'assurer une meilleure intégration de celles-ci et de respecter le règlement régional d'urbanisme tout en maintenant l'habitabilité des pièces de vie aménagées dans les combles ;**

**Considérant de plus que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que les pièces de vie aménagées dans les combles possèdent une hauteur inférieure à 2,30m sous plafond (2,25m) ;**

**Considérant que ces 5 cm dérogatoires pourraient aisément être supprimés en revoyant le détail constructif des lucarnes ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) et de hauteur sous plafond (titre II, art.4) liées à l'aménagement des combles et la création des lucarnes ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que les menuiseries ont été remplacées en façade avant ;**

**Considérant que les châssis des étages sont en PVC blanc et que la porte d'entrée et de garage sont en PVC imitation bois ;**

**Considérant que les rez-de-chaussée sont, dans cette partie de la rue, différenciés des étages ;**

**Considérant dès lors que les modifications en façade avant s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques de la maison et du bâti environnant ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) en ce que la zone plantée centrale a été dallée et en ce que le formulaire de demande prévoit un emplacement de stationnement non couvert ;**

**Considérant qu'il y a lieu de supprimer celui-ci et de se conformer au dernier permis délivré (n°8057) pour l'aménagement de la zone de recul ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir un recul des lucarnes d'au moins 60cm par rapport au plan des façades et limiter leur hauteur à 2m
- supprimer l'emplacement de stationnement non couvert
- se conformer au dernier permis délivré (n°8057) pour l'aménagement de la zone de recul ou prévoir une zone plantée supplémentaire de manière à maintenir le ratio zone dallée/zone plantée

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

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) et d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

### 7<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16380 – Demande de Monsieur Thierry VISART de BOCARMÉ pour agrandir et transformer une maison unifamiliale (créer des lucarnes, agrandir la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée et aménager le grenier), avenue Daniel Boon 33**

---

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

**DESCRIPTION :** agrandir et transformer une maison unifamiliale (créer des lucarnes, agrandir la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée et aménager le grenier)

**ENQUETE :** du 11 février 2016 au 25 février 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - dérogation à l'art.6 (toiture – hauteur et lucarnes) du titre I du RRU  
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Monsieur CAIGNIET Julien, 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 d'agrandir et de transformer une maison unifamiliale (créer des lucarnes, agrandir la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée et aménager le grenier) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une nouvelle toiture verte débordante pour l'extension existante à l'arrière du rez-de-jardin
- la construction de 3 lucarnes (2 en toiture arrière, une en toiture avant)
- le réaménagement des combles
- le percement de la dalle de sol entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage et la modification de baies en façade arrière
- la suppression de deux cheminées
- la création d'un plan d'eau naturel dans le jardin

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 11 février 2016 au 25 février 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la nouvelle toiture de l'extension du rez-de-jardin dépasse le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant que cette toiture vient couvrir l'extension existante ainsi qu'une terrasse latérale, située entre l'extension et la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que la nouvelle toiture sera verdurisée, améliorant ainsi les caractéristiques urbanistiques et l'intégration de l'extension dans le bâti environnant ;

Considérant que le débord de la toiture projetée est limité à 80cm en profondeur ; que celui-ci observe un recul par rapport aux limites mitoyennes (45cm à gauche et à droite) ;

Considérant que la demande également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la hauteur sous plafond dans l'extension est réduite à 2,40m ;

Considérant que cette réduction de la hauteur sous plafond permet le placement d'un complexe de toiture verte et isolée de 60cm d'épaisseur sans engendrer de modification des murs mitoyens existants ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) liées à la modification de toiture de l'extension du rez-de-jardin sont minimales et acceptables ;

Considérant que l'aménagement du 1<sup>er</sup> étage et des combles est revu : la petite chambre du 1<sup>er</sup> est agrandie et transformée en bureau, la 2<sup>ème</sup> chambre du 1<sup>er</sup> est supprimée et remplacée par un vide donnant sur le niveau inférieur ; 2 chambres, une salle de bain et un espace de jeux sont aménagés dans les combles ;

Considérant que ces transformations intérieures permettent de créer des pièces de vie confortables et lumineuses ;

Considérant que l'aménagement des combles est notamment assuré par le maintien de deux lucarnes en toiture arrière et la création d'une lucarne en toiture avant de l'immeuble ;

Considérant que les deux lucarnes projetées en façade arrière présentent des dimensions relativement limitées (1,70m de haut sur 2,07m et 1,68m de large) et s'intègrent discrètement dans la toiture mansardée ;

Considérant cependant que la lucarne projetée en façade avant déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de façade autorisés (5,83m au lieu de 4,66m) ;

Considérant que ces trois nouvelles lucarnes présentent un cadre débordant en zinc ;

Considérant qu'un bac planté en seuil de fenêtre participe à la bonne intégration de ces lucarnes ;

Considérant les détails et l'esthétique particulièrement soignés du projet ;



**Considérant cependant que, malgré le recul des châssis dans le cadre de lucarne (75cm), ce dernier est implanté dans le plan de la façade, augmentant ainsi les dimensions des joues de la lucarne et son impact visuel depuis l'espace public ;**

**Considérant de plus que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que les pièces de vie aménagées à l'avant des combles possèdent, sous les lucarnes, une hauteur inférieure à 2,30m sous plafond (2,12m) ;**

**Considérant que cette hauteur sous plafond pourrait aisément être augmentée de manière à répondre aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en revoyant le détail constructif et l'implantation de la lucarne ;**

**Considérant en outre qu'un recul des lucarnes par rapport au plan des façades permettrait d'assurer une meilleure intégration de celle-ci et le respect du règlement régional d'urbanisme, 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) et de hauteur sous plafond (titre II, art.4) ne sont pas acceptables ;**

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

**Considérant que la demande prévoit également la création d'un plan d'eau en zone de cour et jardin ;**

**Considérant que celui-ci présente des dimension limitées (1,60 sur 3,40m), qu'il est implanté à des distances raisonnables des limites mitoyennes et qu'il ne nécessite aucun dispositif technique ;**

**Considérant par conséquent que le plan d'eau ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que la note explicative mentionne que les châssis seront remplacés par des menuiseries en aluminium de teinte gris foncé ; que la porte d'entrée et de garage seront également remplacées ;**

**Considérant que ces indications doivent apparaître dans les plans, ainsi que le dessin des portes projetées ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) en ce que le formulaire de demande prévoit un emplacement de stationnement non couvert en zone de recul ;**

**Considérant qu'il y a lieu de supprimer celui-ci de la demande ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- réduire la largeur de la lucarne avant aux 2/3 de la largeur de façade,
- implanter la lucarne avant en recul d'au moins 60cm par rapport au plan de la façade et en respect du règlement régional d'urbanisme (hauteur de lucarne maximum 2m et hauteur sous plafond intérieure de minimum 2,30m)
- indiquer les matériaux et couleurs en façade avant ainsi que le dessin de la porte d'entrée et de garage projetés
- supprimer l'emplacement de stationnement prévu (formulaire de demande)

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6), d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) et de hauteur sous plafond (titre II, art.4) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

## 8<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16287 – Demande de Madame Huberte MAURISSEN pour mettre en conformité un immeuble de logements (suppression du garage, construction d'une véranda et aménagement d'un 3<sup>ème</sup> logement au rez-de-chaussée), avenue Charles Brassine 14

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation  
au PPAS n° 6 : zone d'habitation et zone verte (A.R. du 08/02/1985)
- DESCRIPTION :** mettre en conformité un immeuble de logements (suppression du garage, construction d'une véranda et aménagement d'un 3<sup>ème</sup> logement au rez-de-chaussée)
- ENQUETE :** du 11 février 2016 au 25 février 2016. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- l'atteinte au caractère unifamilial de la rue liée au morcèlement de l'habitat et le risque de précédent par rapport aux demandes similaires qui ont été refusées par le passé
  - la profondeur excessive de la construction
  - l'aménagement de la zone de recul en jardinet
- 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)
  - dérogation à la prescription II, 2) du ppas n° 6 (gabarit - implantation des bâtiments))
  - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- AUDITION :** Madame Huberte MAURISSEN et Mme OPDEBEECL, les demanderesses, Madame CALLEGHER, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 et en zone d'habitation et zone du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un immeuble de logements ;

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

- la construction d'une terrasse surélevée et d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée
- la suppression du garage et la création d'un 3<sup>ème</sup> logement au rez-de-chaussée de l'immeuble
- les modifications de la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 11 février 2016 au 25 février 2016 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'atteinte au caractère unifamilial de la rue liée au morcèlement de l'habitat et le risque de précédent par rapport

aux demandes similaires qui ont été refusées par le passé, la profondeur excessive de la construction et l'aménagement de la zone de recul en jardinet ;

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

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la construction d'une terrasse surélevée et d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que celles-ci dérogent 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 qu'elle dépassent entièrement les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la véranda, réalisée en 1989 sans permis d'urbanisme, présente une profondeur de 3,13m, qu'elle dépasse entièrement du profil de la construction mitoyenne la plus profonde (de droite) et de 6m la construction mitoyenne la moins profonde ;

Considérant que cette construction déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en vigueur en matière de gabarit (II, 2) en ce que celle-ci porte la profondeur totale de l'immeuble à 17,65m au lieu des 15m autorisés ;

Considérant également que la construction de cette véranda a engendré des rehausses du mur mitoyen de droite non conformes aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) car constituées de panneaux translucides et non de maçonnerie ;

Considérant en outre que des vues non-conformes au code civil sont créées par la réalisation de cette véranda vers les propriétés voisines ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à la construction de cette véranda, tant au règlement régional d'urbanisme qu'au plan particulier d'affectation du sol sont excessives et inacceptables ;

Considérant cependant que la terrasse et l'escalier d'accès ont été construits en 1985 ;

Considérant que la terrasse n'est située qu'1m plus haut que le niveau naturel du jardin et qu'elle permet de créer des espaces extérieurs en relation directe avec les espaces de vie du logement ;

Considérant cependant que l'escalier d'accès au jardin est placé à moins d'1,90m de la limite mitoyenne de droite et la terrasse à moins d'1,90m de la limite mitoyenne de gauche, engendrant ainsi des vues droites non-conformes au code civil ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer au code civil en matière de vues ;

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 et à l'escalier d'accès au jardin sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le 3ème logement aménagé au rez-de-chaussée possède une surface, sans la véranda, de 66,3m<sup>2</sup> ;

Considérant que cet appartement semble avoir été créé il y a de nombreuses années sans que celui-ci n'ait fait l'objet de plaintes ;

Considérant la création d'un logement 1 chambre présentant des conditions d'habitation relativement bonnes ;

Considérant également que ce logement est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'immeuble possède un sous-sol suffisamment grand pour comporter des caves et des locaux communs ;

Considérant que les immeubles de la rue présentent une mixité d'occupation, entre maisons unifamiliales et petits immeubles de rapport ;

Considérant par conséquent que l'aménagement d'un logement ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'à la transformation du garage en logement, la baie correspondant à la porte de garage a été transformée en baie de fenêtre avec allège ;

Considérant que le bow-window n'a pas été réalisé conformément au permis délivré pour la construction de l'immeuble en 1977, que cette modification a été réalisée à la construction de l'immeuble ;

Considérant que ces modifications de la façade avant s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques de l'immeuble et du bâti circonvoisin ;

Considérant que la zone de recul a été, sans permis d'urbanisme, entièrement dallée et aménagée en 2 emplacements de stationnement ;

Considérant que cet aménagement est contraire aux prescriptions tant du règlement régional d'urbanisme que du plan particulier d'affectation du sol et du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant que la demande comprend le réaménagement de la zone de recul en jardinet clôturé à rue par un muret ;

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer la véranda
- déplacer l'escalier d'accès au jardin de manière à respecter le code civil en matière de vues
- limiter l'accès à la terrasse de manière à respecter le code civil en matière de vues
- aménager un local commun vélos/poussettes au sous-sol

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 des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (II, 2) et du Règlement Communal sur les Bâtisses (art.7) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

### 9<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16206 – Demande de Monsieur Bernard MOENS pour mettre en conformité une maison unifamiliale (agrandissement des caves, extension au rez-de-chaussée et remplacement des châssis) sise boulevard du Souverain 166**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité une maison unifamiliale (agrandissement des caves, extension au rez-de-chaussée et remplacement des châssis)

**ENQUETE :** néant. Uniquement pour avis

**MOTIFS :**

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur Bernard MOENS, le demandeur et Madame Annalisa CALLEGHER, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional

**d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;**

**Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale (agrandissement des caves, extension au rez-de-chaussée et remplacement des châssis) ;**

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

- la régularisation de l'agrandissement des caves ;**
- la régularisation de la construction d'une extension et d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée ;**
- la régularisation du remplacement des châssis en façade avant ;**

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

**Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'agrandissement du sous-sol ;**

**Considérant que les travaux portent plus précisément sur la transformation d'un terre-plein en cave, l'agrandissement de cette cave sur toute la largeur de la parcelle et l'ajout d'une cave de 2,50 m de large sur 4 m de long le long du mitoyen de droite ;**

**Considérant qu'une « fosse » existait déjà au-delà du terre-plein ;**

**Considérant que les agrandissement des caves se limitent à une surface totale d'environ 15 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la demande porte également sur la régularisation de l'agrandissement d'un jardin d'hiver et sa transformation en local habitable (cuisine) à l'arrière du rez-de-chaussée ;**

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

**Considérant que cette extension ne dépasse pas les profils mitoyens ;**

**Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la construction d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que cette terrasse ne dépasse pas les profils mitoyens ;**

**Considérant que la demande porte également sur la régularisation du remplacement de l'ensemble des menuiseries d'origine ;**

**Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC ;**

**Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;**

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

**Considérant que le châssis de la baie du bel étage ne respecte pas le cintrage de la baie ;**

**Considérant néanmoins que l'ensemble de la façade avant a été construit différemment des plans délivrés ;**

**Considérant dès lors qu'il est impossible de déterminer l'aspect des menuiseries d'origine ;**

**Considérant que les menuiseries actuelles s'intègrent relativement discrètement à l'esthétique de la façade ;**

**Considérant qu'il y a néanmoins lieu de remplacer les menuiseries en PVC par des menuiseries en bois de façon à respecter le caractère historique et la valeur patrimoniale du bâtiment ;**

**Avis favorable à condition de prévoir, lors du prochain remplacement de châssis et porte de la façade avant, des châssis en bois ou PVC structuré sans rejet d'eau ni grilles de ventilation visibles et une porte en bois plus respectueuse des caractéristiques architecturales du bien.**

## 10<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16309 – Demande de Monsieur Michel JOLY pour isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité la véranda à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise avenue des Paradisiens 53**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
au PPAS n° 8 A.R. du 28.07.1988 - Traquets-Paradisiens  
zone résidentielle en ordre continu
- DESCRIPTION :** isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité la véranda à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 11 février 2016 au 25 février 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur Michel JOLY, le demandeur et Madame Nicolas, sa compagne.

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 résidentielle en ordre continu du plan particulier d'affectation du sol n°8 arrêté par arrêté royal du 28/07/1988 ;  
Considérant qu'il s'agit de isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité la véranda à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la toiture et son isolation par l'extérieur ;
- la régularisation d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 11 février 2016 au 25 février 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la toiture rehaussée dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que l'immeuble voisin de droite (immeuble d'angle, n° 45 avenue des Canaris) est un immeuble à toit plat à un étage ;

Considérant que cet immeuble est anormalement bas par rapport aux maisons avoisinantes qui ont toutes un gabarit « rez + un étage + toiture en pente » ;

Considérant que, après l'isolation de la toiture, celle-ci ne dépassera en hauteur la toiture de la maison voisine la plus haute (n° 55) que de 7 cm ;

Considérant que l'impact sur l'esthétique du bien est minime ;

Considérant par conséquent que la rehausse de la toiture n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles ou esthétiques du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur la régularisation d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce jardin d'hiver est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette extension ne dépasse pas les profils des constructions mitoyennes et est limitée en profondeur à 1,90 m ;

Considérant que la maison voisine de gauche possède une véranda de gabarit relativement similaire ;

Considérant que cette extension n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que ce jardin d'hiver possède actuellement une toiture en polycarbonate ondulé peu esthétique ;

Considérant que le demandeur déclare en séance vouloir remplacer cette toiture par une toiture en verre plus qualitative ;

Considérant que les plans ont été adaptés dans le sens de ces déclarations ;

**Avis favorable**

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

### 11<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16275 – Demande de Monsieur Yves DELMARCELLE pour transformer une lucarne en toiture arrière et aménager une terrasse à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de 3 logements sis avenue des Traquets 44**

---

<b>ZONE :</b>	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle au PPAS n°8 : AR du 28/7/1988 - Traquets-Paradisiers (zone résidentielle en ordre continu)
<b>DESCRIPTION :</b>	construire une lucarne en toiture arrière et aménager une terrasse à l'arrière du 3 <sup>ème</sup> étage d'un immeuble de 3 logements
<b>ENQUETE :</b>	du 11 février 2016 au 25 février 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
<b>MOTIFS :</b>	dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur- lucarnes) du titre I du RRU
<b>AUDITION :</b>	Monsieur Yves DELMARCELLE, le demandeur et Madame Julie PODEVIJN, 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 résidentielle en ordre continu du plan particulier d'affectation du sol n°8 arrêté par arrêté royal du 28 juillet 1988 ;

**Considérant qu'il s'agit de transformer une lucarne en toiture arrière et aménager une terrasse à l'arrière du 3ème étage d'un immeuble de 3 logements ;**

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

- **L'aménagement de la toiture plate à l'arrière du 3ème étage en terrasse ;**
- **L'agrandissement de la lucarne existante en toiture arrière ;**
- **La mise en conformité de l'aménagement des combles en pièces de vie ;**

**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 11 février 2016 au 25 février 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse projetée dépasse les deux profils mitoyens ;**

**Considérant que la rehausse entraînée par la transformation de la toiture plate en terrasse est due au placement d'une nouvelle isolation de la toiture, de la terrasse elle-même ainsi qu'aux bacs plantés placés sur le pourtour ;**

**Considérant que cette rehausse générée par le complexe isolant et la terrasse est minime et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que l'aménagement, tel que projeté engendre le placement de bacs plantés le long des limites mitoyennes et que ceux-ci présentent des dimensions et un impact visuel plus importants ;**

**Considérant que la rehausse des murs mitoyens par des bacs plantés n'est de plus pas conforme aux prescriptions de l'art. 7 du règlement communal sur les bâtisses ;**

**Considérant la présence de cheminées le long des limites mitoyennes, à gauche et à droite la terrasse projetée ;**

**Considérant que la demande prévoit également de fermer l'espace compris entre le toit et la cheminée existante par une maçonnerie en terre cuite ;**

**Considérant que la demande prévoit d'aménager, autour de la terrasse, des zones verdurisées inaccessibles ainsi que des bacs plantés afin de se conformer au code civil en matière de vues ;**

**Considérant que, vu sa situation dominante sur les jardins environnants, la terrasse serait susceptible de générer des vues intrusives sur les propriétés voisines ;**

**Considérant néanmoins que, la façade arrière donnant sur un espace vert et étant donné les dimensions et les caractéristiques arborées de la parcelle, la terrasse a la particularité de ne pas générer de telles vues ;**

**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 la demande porte également sur l'agrandissement de la lucarne existante en toiture arrière ;**

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

**Considérant que la lucarne projetée dépasserait le profil de la toiture de 2 m 50 ;**

**Considérant que cette hauteur dérogatoire permet un accès aisé à la terrasse ;**

**Considérant que, à cause de la rehausse de la toiture liée au complexe isolant et à la terrasse, il est impossible de rabaisser le seuil de la porte fenêtre ;**

**Considérant que l'impact visuel de la lucarne est fortement limité par le gabarit de l'extension arrière et par la hauteur de l'immeuble ;**

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



Considérant que la demande porte également sur la régularisation de l'aménagement des combles en pièces de vie ;

Considérant que cette demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que les deux chambres aménagées dans les combles n'ont pas une superficie nette éclairante suffisante ;

Considérant que chaque chambre dispose d'une lucarne comprenant une fenêtre à double battant permettant un éclairage suffisant de chaque chambre ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire les dimensions de la terrasse aménagée au 3<sup>ème</sup> étage en prévoyant un retrait d'1 m par rapport à la façade arrière et des retraits latéraux d'au moins 1,90m par rapport aux limites mitoyennes ;
- prévoir la pose de garde-corps limitant la zone accessible de la toiture plate ;

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 qu' en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

## 12<sup>ème</sup> OBJET

Dossier PUB/82 – Demande de S.P.R.L. CLEAR CHANNEL BELGIUM Monsieur Daniel SAX pour placer un panneau publicitaire de type 16m<sup>2</sup> parallèlement à la clôture d'un chantier sis Boulevard du Triomphe 215

---

<b>ZONE :</b>	Au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public Au PPAS : PPAS "DELTA Partim 13"
<b>DESCRIPTION :</b>	placer un panneau publicitaire de type 16m <sup>2</sup> parallèlement à la clôture d'un chantier
<b>ENQUETE :</b>	néant
<b>MOTIFS :</b>	- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) : PPAS DELTA PARTIM 13 art 3.5 : zone de recul - art 3.5.2. "Les panneaux publicitaires et le stationnement sont interdits"  - art. 13 2° Publicité non lumineuse sur les clôtures de chantier en zones générale et élargie

Le demandeur ayant signifié qu'il souhaite modifier sa demande, conformément à l'article 126/1 du CoBAT, la Commission de Concertation décide de reporter son avis au 14 avril 2016.

## 13<sup>ème</sup> OBJET

Dossier ENS/32 – Demande de la S.P.R.L. GARAGES AUDERGHAMOIS pour modifier la taille de l'enseigne-arche placée devant l'entrée principale du show-room et déplacer l'enseigne de la façade latérale (permis modificatif en cours de chantier du PU n°ENS/21 délivré le 27/05/2014), chaussée de Wavre 1991

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant  
au RRU : zone de publicité générale

**DESCRIPTION :** modifier la taille de l'enseigne-arche placée devant l'entrée principale du show-room et déplacer l'enseigne de la façade latérale (permis modificatif en cours de chantier du PU n°ENS/21 délivré le 27/05/2014)

**ENQUETE :** néant.

**MOTIFS :** dérogation à l'art.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie)

**AUDITION :** Monsieur Bastien EGGERICKX, le demandeur

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

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

Considérant qu'il s'agit de placer 2 enseignes ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du R.R.U. ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de la taille de l'enseigne-arche placée devant l'entrée principale du show-room en façade avant chaussée de Wavre,
- le déplacement de l'enseigne en façade latérale rue Albert Meunier ;

Considérant que cette demande est une demande de permis modificatif en cours de chantier du PU n°ENS/21 délivré le 27/05/2014 ;

Considérant que la demande concernant l'arche est motivée suite à l'avis du SIAMU demandant un système d'ouverture de portes vers l'extérieur qui requiert une largeur de passage plus large et le dégagement suffisant pour l'ouverture des portes vers l'extérieur, d'où la largeur augmentée de l'arche ;

Considérant que le déplacement de l'enseigne de la façade latérale située rue Albert Meunier est dispensé de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, à l'art. 39 §2 3° du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie) en ce que la surface totale cumulée de l'arche dépasse 10m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'enseigne s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales et urbanistiques du bien rénové ;

Considérant que la modification de cette enseigne n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter les nuisances par pollution lumineuse au voisinage d'habitations ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'enseigne placée perpendiculairement à une façade et d'enseigne scellée ou posée au sol sont acceptables ;

Avis favorable, pour une durée de 9 ans et moyennant extinction de l'éclairage des enseignes entre 22h00 et 7h00.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie (art. 39 §2 3° du titre VI du règlement régional d'urbanisme) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

### 14<sup>ème</sup> OBJET

Dossier ENS/31 – Demande de la S.P.R.L. TM TITRES-SERVICES pour placer un lettrage en vinyle sur la façade latérale de l'immeuble sis rue Jules Cockx de 8 à 10

---

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

**DESCRIPTION :** placer un lettrage en vinyle sur la façade latérale de l'immeuble

**ENQUETE :** néant. Uniquement pour avis

**MOTIFS :** dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)

**AUDITION :** Monsieur ALLEPAERTS, représentant le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du R.R.U. ;

Considérant qu'il s'agit de placer un lettrage en vinyle sur la façade latérale de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, à l'art.36 §1 3° a) du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie) en ce que le vinyle n'est pas situé sous le seuil des baies des étages concernés par l'activité ;

Considérant la présence d'un alignement d'arbres palissés le long de la rue Cockx, rendant peu visible la nouvelle activité commerciale ;

Considérant que cette dérogation est minime ;

Considérant que le vinyle s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales et urbanistiques du bien ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon est acceptable ;

Avis favorable, pour une durée de 9 ans.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon (art.36 §1 3° a) du titre VI du règlement régional d'urbanisme) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

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

Dossier ENS/33 – Aanvraag van BNP PARIBAS FORTIS voor het vervangen van een bestaande reclametotem in de achteruitbouwstrook van het gebouw, Vorstlaan 258

---

**GEBIED :** In het GBP : typisch woongebied en gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing  
In de GSV : beperkt gebied

**BESCHRIJVING :** vervangen van een bestaande reclametotem in de achteruitbouwstrook van het gebouw

**ONDERZOEK :** Nihil

**MOTIEVEN :** - afwijking op art.39 §1 van titel VI van de GSV (uithangbord vastgemaakt of geplaatst op de grond in de verboden of beperkte gebieden)  
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

**AUDITIE :** Mijnheer Philippe DE PAEPE, de aanvrager

Overwegende dat de verzoekster haar aanvraag ingetrokken heeft, wordt de zaak gesloten zonder verder vervolg.

### **16<sup>ème</sup> OBJET**

Dossier 16350 – Demande de Madame Elise SERCK pour agrandir, rehausser, transformer et isoler une maison unifamiliale trois façades sis Avenue des Mésanges 3

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, dans le périmètre d'un bien classé (habitation double moderniste)

**DESCRIPTION :** agrandir, rehausser, transformer et isoler une maison unifamiliale trois façades

**ENQUETE :** du 31 décembre 2015 au 14 janvier 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - mitoyenneté) et art. 5 (hauteur de la façade avant) du titre I du RRU
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

**Vu que la commission de concertation a décidé de reporter son avis les 27 janvier et 18 février 2016, dans l'attente de la réception de l'avis CRMS ;**

**Considérant que l'avis de la commission royale des monuments et des sites a été demandé en date du 20/01/2016 ;**

**Considérant que cet avis devait parvenir à l'administration communale pour le 22/02/2016 ;**

**Considérant que l'avis de cette instance nous est parvenu en date du 9 mars 2016 ;**

**Considérant que celui-ci est favorable et demande de revoir le traitement du volume à réaliser ainsi que son expression architecturale ;**

**Considérant néanmoins que cet avis nous est parvenu hors délai légal imparti par le CoBAT ;**

**Considérant par conséquent que cet avis est présumé favorable et qu'il ne doit pas en être tenu compte ;**

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

**Considérant qu'il s'agit d'agrandir, rehausser, transformer et isoler une maison unifamiliale trois façades ;**

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

- l'extension de la maison au rez-de-chaussée à l'arrière de la salle-à-manger et au 2<sup>ème</sup> étage, au-dessus de la salle de bain existante du 1<sup>er</sup> étage,
- la rehausse de la cage d'escalier afin de permettre l'accès au 2<sup>ème</sup> étage,
- l'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades ainsi que de la toiture, à l'exception, au rez-de-chaussée, de la façade principale,
- le remplacement de l'ensemble des châssis existants et l'agrandissement de la fenêtre donnant sur la cage d'escalier au 1<sup>er</sup> étage,
- la couverture de l'allée de garage par une terrasse,
- la mise en conformité du placement d'un auvent en fer forgé et verre devant la porte d'entrée principale,
- la mise en conformité du remplacement des balustrades d'origine en bois par des garde-corps en tubes métalliques ;

**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 31 décembre 2015 au 14 janvier 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que le demandeur a introduit à son initiative, en date du 2 mars 2016, des plans modificatifs, conformément à l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'isolation des façades avant et latérale augmente l'emprise au sol du bâtiment de l'épaisseur de l'isolation, à savoir 26 cm;**

**Considérant le caractère minime du déplacement de l'implantation du bâtiment ;**

**Considérant de plus que le rez-de-chaussée de la façade avant n'est pas isolé ;**

**Considérant en outre que la modification de l'implantation ne sera que peu perceptible depuis l'espace public, au vu du relief existant et de la forte densité végétale des zones de recul et de retrait latéral ;**

**Considérant par conséquent que la modification de l'implantation du bâtiment n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur de la façade avant de l'extension projetée au 2<sup>ème</sup> étage est supérieure à celle de la construction voisine la plus haute (n°5) ;**

**Considérant néanmoins que cette extension est couverte par un toit plat ne dépassant pas le faite de la toiture existante ni celui de la maison voisine ;**

**Considérant en outre que cette extension est située en retrait par rapport à la façade principale ;**

**Considérant par conséquent que la rehausse de la façade du bâtiment s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant que cette extension permet la rehausse de la cage d'escalier principale jusqu'au 2<sup>ème</sup> étage ainsi que la création d'une deuxième salle de bain ;**

**Considérant qu'elle permet la suppression de l'ancien escalier donnant accès au 2<sup>ème</sup> étage, permettant ainsi l'agrandissement de la chambre arrière ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) est acceptable;**

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

**Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation ainsi qu'à celui de la Commission royale des monuments et des sites pour immeuble situé dans la zone de protection d'un bien classé (habitation double moderniste drève Louisa Chaudoir n° 4 et 6) (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci), en application de l'article 237, § 1<sup>er</sup> du CoBAT ;**

**Considérant que le bien faisant l'objet de la demande n'est que peu visible depuis le bien classé ;**

**Considérant par conséquent que la perception des actes et travaux sollicités depuis le bien classé restera très limitée ;**

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

**Considérant que la demande porte sur l'isolation par l'extérieur de la façade avant, à l'exception du rez-de-chaussée, laissé en l'état afin de conserver ses caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant que les dessins des colombages existants seront reproduits sur la nouvelle finition afin de conserver le style du bâtiment ;**

**Considérant qu'il est également prévu de remplacer les corniches moulurées par des corniches plus simples ;**

**Considérant que cette simplification entraîne un appauvrissement des qualités architecturales du bien ;**

**Considérant que la demande modifiée à l'initiative du demandeur prévoit des corniches moulurées ;**

**Considérant que la demande porte également sur l'isolation de la toiture entraînant une rehausse du faîte du toit d'une quarantaine de centimètre ;**

**Considérant que la toiture ainsi rehaussée reste plus basse que celle de la maison mitoyenne ;**

**Considérant que la demande porte également sur le remplacement de l'ensemble des châssis en façade avant par des châssis avec double-vitrage ;**

**Considérant que les nouveaux châssis seront en bois peint en blanc, respectant les caractéristiques architecturales du bâtiment ;**

**Considérant que la baie donnant sur la cage d'escalier au 1<sup>er</sup> étage est agrandie en hauteur ;**

**Considérant que ces modifications permettent l'amélioration des conditions d'isolation et d'éclairage naturel du logement unifamilial ;**

**Considérant néanmoins que les châssis prévus ne respectent pas la division de l'imposte du bow-window au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que, dans la demande modifiée, le châssis de l'imposte du bow-window au 1<sup>er</sup> étage respecte bien la division existante ;**

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du placement d'un auvent en fer forgé et verre devant la porte d'entrée principale du bâtiment ;**

**Considérant que cet auvent s'accorde harmonieusement aux caractéristiques architecturales et à l'esthétique générale du bien ;**

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du remplacement des balustrades d'origine en bois par des garde-corps en tubes métalliques ;**

**Considérant que ces garde-corps ne correspondent pas au style du bâtiment ;**

**Considérant que cette simplification entraîne un appauvrissement des qualités architecturales du bien ;**

**Considérant que la demande modifiée prévoit des garde-corps plus travaillés, beaucoup plus en accord avec l'esthétique de la maison ;**

**Considérant que la demande porte également sur le prolongement de la terrasse au-dessus de l'allée de garage ;**

**Considérant que cet aménagement nécessite la rehausse du mur mitoyen et du mur bordant l'escalier d'accès ;**

**Considérant que l'endroit choisi pour agrandir la terrasse permet de ne pas augmenter la surface imperméabilisée du terrain ;**

**Considérant néanmoins que cette terrasse génère des vues non conformes au code civil sur la propriété de droite (n°1) ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer ces vues non conformes ;**

**Considérant que la demande porte également sur l'extension de la maison au rez-de-chaussée à l'arrière de la salle-à-manger ;**

**Considérant que cette extension ne dépasse pas la profondeur de la maison mitoyenne ;**

**Considérant que sa superficie est limitée à environ 6 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant qu'elle permet un meilleur éclairage naturel des pièces situées à l'arrière du rez-de-chaussée grâce à la suppression de murs existants et l'établissement d'une grande baie vitrée ;**

Considérant que la destination précise des pièces n'apparaît pas sur les plans alors qu'il s'agit d'une donnée imposée par l'arrêté de composition de demandes de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande modifiée fait figurer la destination précise des pièces sur les plans ;

**Avis favorable à la condition suivante :**

- supprimer les vues non conformes au code civil depuis la nouvelle terrasse ou fournir un accord enregistré avec le voisin autorisant lesdites vues sur sa propriété avant la délivrance du permis d'urbanisme.

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 hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et d'implantation de la construction – façade avant et mitoyenneté (titre I, art. 3) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises et le permis d'urbanisme peut être délivré.

Des plans complets au format A-2 minimum identiques à ceux déposés le 2 mars 2016 à l'initiative du demandeur (conformément à l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

### 17<sup>de</sup> VOORWERP

Dossier 16189 – Aanvraag van Mijnheer Friedel VAN PEER voor het afbreken van een ééngeswoning en het heropbouwen van een appartementsgebouw met 4 wooneenheden, Henri Schoofslaan 19 – Uitstel van advies.

- 
- GEBIED :** in het GBP : gemengd gebied  
in het BBP nr. 6 (K.B. 08/02/1985): woongebied
- BESCHRIJVING :** afbreken van een ééngeswoning en het heropbouwen van een appartementsgebouw met 4 wooneenheden
- ONDERZOEK :** van 31 december 2015 tot 14 januari 2016. Er werden geen bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.
- MOTIEVEN :**
- afwijkingen op art. 4 (diepte van de bouwwerken), art. 6 (dak - hoogte) en art. 9 (benedenverdieping – blinde benedenverdieping) van titel I van de GSV
  - afwijkingen van het voorschrift II, 2) (gabariet - inplanting (oppervlakte van de woningen)) en van het voorschrift II, 4) (daken) van het bijzonder bestemmingsplan nr. 6
  - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
  - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

Na een gedachtewisseling, brengt de overlegcommissie het volgend advies uit :

Overwegende dat de overlegcommissie, in haar zittingen van 27 januari en 18 februari 2016, haar advies uitgesteld heeft om de aanvragers de mogelijkheid te bieden gewijzigde



**plannen in te dienen die de aantal woningen tot 2 beperken, het volumetrische impact verminderen en de bouwdiepte tot drie kwart van de terreindiepte beperken.**

**Overeenkomstig met het BWRO, zal de gemeente de noodzakelijkheid onderzoeken om de eventuele gewijzigde plannen aan een nieuw openbaar onderzoek te onderwerpen.**

**Overwegende dat de aanvrager de gevraagde gewijzigde plannen nooit ingediend heeft, kan de overlegcommissie enkel een advies uitgeven over de ingediende plannen.**

**Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied van het gewestelijke bestemmingsplan, vastgelegd door het besluit van de Regering van 3 mei 2001 en gewijzigd door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2013 en in een woongebied van het bijzonder bestemmingsplan nr. 6 vastgelegd door het Koninklijk Besluit van 08/02/1985;**

**Overwegende dat de aanvraag, het afbreken van een ééngezinswoning en het heropbouwen van een appartementsgebouw met 4 wooneenheden betreft;**

**Overwegende dat het preciezer gaat over:**

- het afbreken van de bestaande ééngezinswoning,
- het heropbouwen van een gebouw met 4 appartementen, als volgt verdeeld:
  - een studio op de gelijkvloerse verdieping,
  - een éénkamerappartement op de 1<sup>ste</sup> verdieping,
  - een éénkamerappartement op de 2<sup>de</sup> verdieping,
  - een 3 kamer duplex op de 3<sup>de</sup> verdieping en in het dak;

**Overwegende het toevoegen van woningen met bewoonbaarheidsomstandigheden die conform zijn met titel II van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;**

**Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 31 december 2015 tot 14 januari 2016 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbaar onderzoek;**

**Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (Titel I, art. 4) daar waar de bouwdiepte driekwart van de terreindiepte overschrijdt;**

**Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake dak – hoogte (titel I, art. 6) daar waar het ontwerp, voorbij de in de artikel 4 toegestane diepte, hoger is dan dat van het laagste naastliggende bouwwerk, op de gelijkvloerse, 1<sup>ste</sup>, 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> verdiepingen;**

**Overwegende dat de aanvraag van de voorschriften van het bijzonder bestemmingsplan nr. 6 afwijkt inzake oppervlakte van de woningen (II, 2) waarvan de voorziene studio op de gelijkvloerse verdieping minder dan 65 m<sup>2</sup> heeft (ongeveer 39,5 m<sup>2</sup>);**

**Overwegende dat het perceel dicht bij een hoek gelegen is;**

**Overwegende dat de terreindiepte van het perceel tot minder dan 16 m beperkt is;**

**Overwegende dat het ontwerp de bouwdiepte tot 12,50 m aan de rechtse perceelgrens en tot 14 m aan de linkse kant van het terrein brengt;**

**Overwegende dat de oppervlakte van de tuin tot ongeveer 9 m<sup>2</sup> beperkt is;**

**Overwegende dat de vloeroppervlakte van het gebouw tot ongeveer 285 m<sup>2</sup> gebracht wordt;**

**Overwegende bijgevolg dat de verhouding bovengrondse vloer/terreinoppervlakte (V/T) van het ontwerp tot 3,24 gebracht wordt;**

**Overwegende dat er geen enkele parkeerplaats voorzien is voor de woningen, in afwijking met de voorschriften van artikel 6 van het titel VIII van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;**

**Overwegende dat de omliggende appartementsgebouwen maximaal 2 woningen bevatten;**

**Overwegende dientengevolge dat de aanvraag een overdreven verdichting van het perceel betekend;**

**Overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (Titel I, art. 4) en dak – hoogte (titel I, art. 6) de goede ruimtelijke ordening niet weerspiegelt;**

**Overwegende dientengevolge dat de afwijking aan de opgelegde oppervlakte van de woningen (voorschrift II, 2) van het bijzonder bestemmingsplan nr. 6 niet aanvaardbaar is;**

**Overwegende derhalve dat de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake aantal parkeerplaatsen (Titel VIII, art. 6) niet aanvaardbaar is;**

**Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale maatregelen van openbaarmaking in toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);**

**Overwegende dat het ontwerp het bouwen van een nieuw appartementsgebouw voorziet met moderne architectuur;**

**Overwegende dat het gebouw een gelijkvloerse, drie verdiepingen en een hellend dak met grote dakkapel zal bevatten;**

**Overwegende dat de naastliggende gebouwen maximaal 2 verdiepingen en een hellend dak hebben;**

**Overwegende dat het bijzonder bestemmingsplan voorziet om de hoogte van de dakkappen tot 1,50 m te beperken;**

**Overwegende dat de dakkapel 2 m hoogte zal hebben;**

**Overwegende bijgevolg dat de dakkapel aan de voorschrift “daken” van het plan afwijkt (voorschrift II, 4);**

**Overwegende dat de bestaande dakkappen in de straat een kleinere hoogte hebben dan 2 m;**

**Overwegende dat het ontwerp een insprong van minder dan 80 cm voorziet vergeleken met het plan van de voorgevel van het gebouw voor de dakkapel;**

**Overwegende dat deze dakkapel meer aan een bijkomende verdieping doet denken dan aan een uitbreiding van het dak;**

**Overwegende bijgevolg dat de visuele impact van dit element op de openbare ruimte overdreven is;**

**Overwegende bijgevolg dat de afwijking aan de voorschrift “daken” (voorschrift II, 4) van het bijzonder bestemmingsplan wat de dakkapel betreft niet aanvaardbaar is;**

**Overwegende dat de gelijkvloerse verdieping van het voorzien gebouw met een geperforeerde staalplaat bekleed zal zijn;**

**Overwegende dientengevolge dat deze inrichting aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening afwijkt inzake benedenverdiepingen (titel I, art. 9) waarvan het blind zal zijn;**

**Overwegende dat de breedte van de straat tot 12,33 m beperkt is;**

**Overwegende bijgevolg dat de impact van de afwerking van deze verdieping op de openbare ruimte overdreven zal zijn;**

**Overwegende dat de gevelopeningen van de gelijkvloerse verdiepingen aan de animatie van de openbare ruimte deelnemen;**

**Overwegende dientengevolge dat de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake benedenverdiepingen (titel I, art. 9) niet aanvaardbaar is;**

**Overwegende dat de omliggende gebouwen uit klassiekere bouwstijlen zijn;**

**Overwegende dat de voorziene materialen en de architectonische expressie niet met de stedenbouwkundige kenmerken van de omliggende gebouwen stroken;**

**Ongunstig advies over de aanvraag zoals voorgesteld.**

**Gezien het unaniem ongunstig advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van het BROH-DS en de Gemeente, zijn de afwijking aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (titel I, art. 4), dak – hoogte (titel I, art. 6) en blinde benedenverdiepingen (titel I, art. 9), zoals aan de voorschriften van het bijzondere bestemmingsplan nr. 6 inzake oppervlakte van de woningen (II, 2) en daken (II, 4) zijn niet toegekend en de stedenbouwkundige vergunning moet geweigerd worden.**

-----