

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

**19-05-2016**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr A. LEFEBVRE Président  
Mr M. BRIARD, membre BDU-DU  
Mr H. LELIEVRE, membre BDU-DMS  
Mr J. VACANT, membre IBGE  
Mme WAUTERS, membre Citydev (à partir du point 8)  
Mme R. SNAPS, ingénieur  
Mme C. KUHN, architecte  
Mr C. HERPIGNY, assistant technique

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

Mr B. COLLARD, Mr MAGDALIJNS

---

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

**Dossier 16418 – Demande de Monsieur Roland DEHOUSSE pour transformer et isoler une maison unifamiliale sise chaussée de Wavre 1576**

---

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

**DESCRIPTION :** transformation et isolation d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 21 avril 2016 au 5 mai 2016. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne principalement l'impact de la rehausse de toiture du 1<sup>er</sup> étage sur l'ensoleillement de la propriété voisine de droite (n°1578)

**MOTIF :** dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

**AUDITION :** Monsieur Roland DEHOUSSE, le demandeur et Madame RADAS, l'architecte et Monsieur BÉDEUR, le réclamant.

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

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

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

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

- **l'isolation des toitures plates des extensions situées à l'arrière de la maison**
- **le remplacement des châssis en façade avant et la mise en peinture de la porte en bois d'origine**
- **la modification de baies en façade arrière**
- **la suppression de l'auvent en façade arrière**
- **le réaménagement intérieur du logement unifamilial**
- **le placement d'une nouvelle citerne de récupération des eaux de pluie**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 avril 2016 au 5 mai 2016 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'impact de la rehausse de toiture du 1<sup>er</sup> étage sur l'ensoleillement de la propriété voisine de droite (n°1578) ;**

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

**Considérant que les modifications intérieures améliorent la répartition des espaces de vie et que les transformations intérieures et les modifications de baies permettent de créer des espaces plus ouverts, confortables et lumineux ;**

**Considérant que les modifications extérieures portent principalement sur l'isolation par l'extérieur des toitures des extensions à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et sur la fermeture d'un puits de lumière au 2<sup>ème</sup> entresol ;**

**Considérant que l'isolation de la toiture de l'extension du rez-de-chaussée n'engendre aucune modification des murs mitoyens ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du 1<sup>er</sup> étage ne présente aucun acrotère et que l'isolation par l'extérieur de la toiture plate engendre la rehausse des murs mitoyens de gauche et de droite, ainsi que de la façade arrière ;**

**Considérant que ces rehausses sont limitées à une trentaine de centimètres ;**

**Considérant que l'isolation par l'extérieur de cette toiture permet de maintenir la structure existante de l'extension et des baies de fenêtre généreuses en façade arrière ;**

**Considérant que suite à des discussions avec le propriétaire de la construction mitoyenne de droite, le demandeur a proposé d'adapter son projet afin de limiter au maximum les pertes d'ensoleillement pour la propriété mitoyenne de droite ;**

**Considérant qu'en séance, l'architecte a présenté un détail de mise en œuvre permettant de limiter la rehausse des murs mitoyens à environ 17cm ; que cette solution permet de maintenir l'isolation de la toiture par l'extérieur tout en limitant l'impact des rehausses des murs mitoyens ;**

**Considérant que les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout**

propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant par conséquent que les rehausses projetées ne serait pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles 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 qu'il a également été déclaré qu'une zone perméable (graviers) serait prévue dans la cour ;

Considérant que les plans sont adaptés afin d'inclure ces modifications ;

Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des menuiseries en PVC de teinte taupe ; que celles-ci reprennent le dessin (divisions et cintrage) des châssis d'origine ;

Considérant que la porte sera repeinte dans la même teinte que celle des châssis ;

Considérant dès lors que les modifications de la façade s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant cependant qu'il serait souhaitable, à long terme, au vu des qualités architecturales de l'immeuble, de prévoir des châssis en bois reprenant les divisions et cintrages des châssis d'origine ;

Considérant que le volume de la citerne existante située en sous-sol sera maintenu mais que, vu le mauvais état du plafond à voussettes, une nouvelle citerne de récupération des eaux de pluie de 3000l en plastique sera installée dans ce volume et qu'une nouvelle dalle en béton est prévue ;

**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.

## 2<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16415 – Demande de Monsieur et Madame HASQUIN pour transformer et agrandir, suite à un PV d'infraction, un atelier en logement, transformer le logement du 1<sup>er</sup> étage et construire un troisième étage, transformer un entrepôt pour agrandir le logement du rez-de-chaussée et créer un patio, rue Valduc 72**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir, suite à un PV d'infraction, un atelier en logement, transformer le logement du 1<sup>er</sup> étage et construire un troisième étage, transformer un entrepôt pour agrandir le logement du rez-de-chaussée et créer un patio

**ENQUETE :** Du 21 avril 2016 au 5 mai 2016. Une lettre de remarques nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement la cheminée existante sur le toit de l'annexe et le fait qu'elle ne devrait pas être déplacée plus près du bâtiment principal pour éviter les nuisances et les numéros de police liés à la demande, l'arrière-bâtiment du n°70 ayant été vendu au propriétaire du n°72

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 5 (hauteur de la façade avant) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations aux articles 7 (épaisseur des murs pignons) et 10 (souches de cheminées) du Règlement Communal sur les Bâtisses

**AUDITION :** Monsieur et Madame HASQUIN, les demandeurs et Mme THIRY, l'architecte.

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

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

**Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir, suite à un PV d'infraction, un atelier en logement, transformer le logement du 1<sup>er</sup> étage et construire un troisième étage, transformer un entrepôt pour agrandir le logement du rez-de-chaussée et créer un patio ;**

**Considérant que la situation de droit de l'immeuble (permis de bâtir n°8391 du 15 juillet 1959) consiste en un immeuble mixte comprenant, au rez-de-chaussée, le hall d'entrée du logement situé aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et une entrée carrossable vers une remise (atelier) construite sur l'entièreté de la parcelle ;**

**Considérant que le 6 décembre 2010, un PV d'infraction a été dressé à l'encontre de M. HASQUIN pour la réalisation de divers travaux sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;**

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

- la régularisation de la transformation, au rez-de-chaussée, d'une remise (atelier) en logement (1)
- la régularisation de la démolition de la dernière travée et de la rehausse des lanterneaux en toiture de la remise en fond de parcelle
- la suppression du percement de la façade avant, réalisé sans permis d'urbanisme, pour la ventilation de la salle de bain et buanderie du rez-de-chaussée
- la démolition partielle (patio) et la transformation d'une partie de l'entrepôt situé en fond de parcelle du n°70 en 2 chambres supplémentaire pour le logement (1) du rez-de-chaussée
- la transformation du logement (2) existant aux étages
- la construction d'une extension au 1<sup>er</sup> étage et la modification de la terrasse existante
- la réalisation d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage

- la construction d'un 3<sup>ème</sup> étage avec terrasse en toiture de l'immeuble pour y aménager la 3<sup>ème</sup> chambre du logement (2)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 avril 2016 au 5 mai 2016 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la cheminée existante sur le toit de l'annexe et le fait qu'elle ne devrait pas être déplacée plus près du bâtiment principal pour éviter les nuisances ainsi que sur les numéros de police liés à la demande (l'arrière-bâtiment du n°70 ayant été vendu au propriétaire du n°72) ;

Considérant que la remise et l'entrée carrossable ont été transformées en un logement de 258m<sup>2</sup> présentant de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que la démolition de la dernière travée de la remise permet la création d'un patio planté en pleine terre de 18m<sup>2</sup> ;

Considérant que la rehausse des lanterneaux permet d'améliorer l'apport de lumière naturelle dans les pièces de vie aménagées au rez-de-chaussée ;

Considérant de plus que cette modification n'a entraîné aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que la demande porte également sur la suppression de l'évacuation de la ventilation de la salle-de-bain et de la buanderie créé sans autorisation en façade avant, au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer le percement et la sortie du système de ventilation, ceux-ci n'étant pas conformes aux dispositions de l'art.10 du règlement régional d'urbanisme et à celles de l'art.9 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant que la demande porte également sur l'agrandissement du logement (1) du rez-de-chaussée par l'annexion d'une partie de l'entrepôt situé sur la parcelle voisine de gauche (n°70) ;

Considérant que la division de la parcelle sise au n°70 a été notifiée au Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 3 juin 2014 ; que celui-ci ne s'est pas opposé au principe de la division sollicitée ;

Considérant dès lors que l'atelier situé en fond de parcelle est bien annexé au n°72 de la rue Valduc ;

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

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement à mettre en conformité et agrandir ;

Considérant que l'annexion de l'ancien entrepôt permet d'aménager 2 chambres supplémentaires avec salle de douche pour le logement 1 ;

Considérant de plus qu'une partie du volume construit est démoli au profit de la création d'un patio partiellement planté de 45m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette configuration permet de dédensifier l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la demande prévoit en outre la réalisation de toitures vertes sur l'ensemble des toitures plates du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que le projet rencontre l'esprit de la prescription 0.6 du PRAS, celui-ci améliorant les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble ;

**Considérant que cette extension vient s'implanter entre une extension existante à droite et la construction mitoyenne à gauche ;**

**Considérant qu'une terrasse est également aménagée à l'arrière des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;**

**Considérant que ni l'extension ni les terrasses n'engendrent de rehausse des murs mitoyens ;**

**Considérant de plus que celles-ci sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la demande prévoit également la construction d'un étage supplémentaire en toiture de l'immeuble (3<sup>ème</sup> étage) ainsi que l'aménagement d'une terrasse suspendue à ce niveau ;**

**Considérant que la construction du troisième étage et de la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'ils dépassent entièrement les profils des constructions mitoyennes et en ce que la façade avant de ce 3<sup>ème</sup> étage dépasse la hauteur de la façade mitoyenne la plus haute (construction voisine de droite, n°72) ;**

**Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de murs pignons (art.7) en ce que les rehausses des murs mitoyens liées sont constituées de maçonnerie pleine de 28cm à cheval sur la limite mitoyenne ;**

**Considérant cependant que l'ensemble des constructions du bâti environnant de ce côté de la rue possède un gabarit R+2 à toiture plate ;**

**Considérant que cet étage supplémentaire de 57,5m<sup>2</sup> présente, en façade avant, un recul d'environ 75cm par rapport à la façade avant de l'étage inférieur ;**

**Considérant que ce recul ne suffit pas à alléger l'impact visuel excessif de cet étage depuis l'espace public ;**

**Considérant que les constructions de ce côté de la rue présentent actuellement une homogénéité tant dans leur hauteur que dans leur gabarit ;**

**Considérant que la hauteur du volume projeté serait plus élevée que l'ensemble des bâtiments voisins, y compris les immeubles d'angle ;**

**Considérant par ailleurs la situation de la parcelle, à proximité d'un angle ;**

**Considérant dès lors que ce volume serait particulièrement visible depuis les constructions voisines rue Buntinx ;**

**Considérant également que le volume sollicité en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur ne permet que d'aménager une chambre supplémentaire pour le logement existant aux étages ;**

**Considérant que la demande de permis augmente le nombre total de logements autorisés d'une unité et supprime l'emplacement de stationnement existant de droit ;**

**Considérant dès lors que l'aménagement de 2 logements à 3 chambres, sans parking, en lieu et place du seul logement 2 chambres existant de droit serait de nature à engendrer une occupation excessive de la parcelle ;**

**Considérant dès lors que la construction d'un 3<sup>ème</sup> étage irait à l'encontre du bon aménagement des lieux ;**

**Considérant de plus que l'aménagement de la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage ne respecte pas le code civil en matière de vues droites (vers la propriété mitoyenne de gauche) et engendre le placement de brise-vues le long de la limite mitoyenne de droite ; que ceux-ci disposent**

de dimensions importantes et engendrant un impact visuel excessif depuis les constructions voisines ;

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

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées au règlement régional d'urbanisme ne peuvent être accordées ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de souches de cheminées (art. 9 et 10) en ce que quatre souches de cheminées sont placées à plus de 2 m en arrière du mur de la façade postérieure et ne débouchent pas en toiture du bâtiment principal implanté à front de voirie ;

Considérant que ces souches de cheminées sont liées à l'évacuation de dispositifs installés dans le séjour du logement 1 ;

Considérant la configuration particulière du logement développé en longueur et des parcelles mitoyennes également construites au niveau de ces cheminées ;

Considérant dès lors que l'impact de ces cheminées vers les propriétés voisines est aujourd'hui très limité ;

Considérant qu'il y aura cependant lieu de s'assurer qu'en cas de changements de la configuration des lieux, celles-ci n'impactent pas négativement les propriétés voisines et qu'il y aurait éventuellement lieu de les éloigner des limites mitoyennes ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de souches de cheminées (art. 9 et 10) sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'une citerne de récupération d'eau de pluie de 8.000 litres ;

Vu l'avis du SIAMU sur la demande ;

Avis favorable à la condition de supprimer le troisième étage et la terrasse du 3<sup>ème</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 Communal sur les Bâtisses en matière de de cheminées (art. 9 et 10) sont acceptées et les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

### 3<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16409 – Demande de Monsieur Cédric DAULNE pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue Joseph Chaudron 49

---

ZONE :                      au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION :    transformer et agrandir une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 21 avril 2016 au 5 mai 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

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

**AUDITION :** Monsieur Cédric DAULNE, 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;**

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

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

- la construction d'une annexe à l'arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée ;
- la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant ;
- le remplacement de la porte de garage ;
- le remplacement, en zone de recul, de dalles béton par des dalles alvéolaires avec gazon ;

**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 21 avril 2016 au 5 mai 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 l'annexe projetée dépasse les deux profils mitoyens ;**

**Considérant qu'il s'agit plus précisément de construire un jardin d'hiver à l'arrière du rez-de-jardin et d'agrandir le séjour existant au rez-de-chaussée ;**

**Considérant que l'extension aura une profondeur de 4 m au rez-de-jardin et de 3 m au rez-de-chaussée ;**

**Considérant que le retrait existant au rez-de-chaussée servira de terrasse ;**

**Considérant que la hauteur des annexes sera d'environ 2,75 m au rez-de-jardin et d'environ 3,10 m au rez-de-chaussée ;**

**Considérant néanmoins que la terrasse prévue au rez-de-chaussée sera fermée latéralement par des brise-vues d'1,80 m de haut formant un retour de 0,60 m de part et d'autre de la terrasse ;**

**Considérant que, ces brise-vues inclus, la hauteur de la terrasse atteint 4,55 m par rapport au niveau naturel du terrain ;**

**Considérant que la hauteur totale des extensions par rapport au jardin sera d'environ 5,80 m ;**

**Considérant qu'il existe déjà actuellement une extension à l'arrière du rez-de-chaussée présentant une hauteur relativement similaire ;**



**Considérant que ce jardin d'hiver existant présente une profondeur limitée à environ 1,50 m ;**

**Considérant néanmoins qu'il s'agit en réalité de la couverture, réalisée sans permis, d'une terrasse ;**

**Considérant toutefois que ces travaux semblent, d'après les photos aériennes, avoir été réalisés avant 1971 ;**

**Considérant que l'accès au jardin depuis cette véranda est rendu possible par un escalier en béton d'une longueur de 2,50 m ;**

**Considérant que, dans le nouveau projet, l'escalier d'accès au jardin sera intégré dans le volume construit au rez-de-jardin ;**

**Considérant que les volumes projetés dépasseront en profondeur la construction voisine la moins profonde (voisin de gauche, n°51) de 2,50 m au rez-de-jardin et de 1,50 m au rez-de-chaussée et la construction voisine la plus profonde (voisin de droite, n°47) de 1,42 m au rez-de-jardin et de 1,32 m au rez-de-chaussée ;**

**Considérant qu'il y a également lieu de prendre en compte les brise-vues placés sur les côtés de la terrasse, qui augmentent considérablement l'impact de l'extension du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que ces brise-vues sont placés sur les murs mitoyens du rez-de-jardin, empêchant leur éventuelle rehausse ;**

**Considérant dès lors qu'ils peuvent être considérés comme une rehausse des murs mitoyens ne respectant pas les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en la matière (art. 7) ;**

**Considérant qu'un recul de ces brise-vues vers l'intérieur de la parcelle permettrait de ne plus déroger aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses tout en garantissant l'intimité de chacun et en limitant l'impact sur les parcelles voisines ;**

**Considérant que ces nouveaux volumes permettent de créer des espaces confortables en lien avec le jardin ;**

**Considérant que la demande prévoit l'isolation des volumes projetés par l'extérieur ;**

**Considérant que l'isolation prévue sur les murs latéraux prendra place sur les parcelles voisines ;**

**Considérant qu'il y a lieu d'obtenir un accord écrit dûment enregistré des propriétaires des parcelles voisines avant de placer le complexe isolant dans les limites de leur propriété ;**

**Considérant que la toiture plate de l'annexe projetée sera couverte par une membrane d'étanchéité ;**

**Considérant qu'aucune finition esthétique n'est prévue, alors que la toiture plate est visible tant depuis la chambre du 1<sup>er</sup> étage que depuis les parcelles voisines ;**

**Considérant qu'une finition plus qualitative (lestage en gravier ou toiture verte), permettrait d'améliorer l'aspect général du bien et son intégration à son environnement ;**

**Considérant par conséquent que les extensions à l'arrière du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant certaines adaptations ;**

**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 modification de la terrasse et de la toiture plate ;**

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du remplacement des châssis d'origine en façade avant par des châssis en PVC blanc ;**

**Considérant que les divisions ont été respectées ;**

**Considérant que les châssis actuels s'intègrent relativement discrètement au bâti environnant ;**

**Considérant que la demande porte également sur le remplacement de la porte de garage en bois actuelle par une porte une porte sectionnelle ;**

**Considérant que la porte projetée conserve la couleur blanche de la porte existante ;**

**Considérant que ladite porte facilite l'accès au garage ;**

**Considérant néanmoins que la porte projetée ne conserve pas les caractéristiques esthétiques de la porte actuelle (divisions verticales et éléments vitrés) et risque donc de mener à un appauvrissement des caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant que le demandeur a signalé, en séance, son intention de remplacer également la porte de rue actuelle ;**

**Considérant que cette porte présente une certaine qualité esthétique et participe à la qualité générale du bien ;**

**Considérant dès lors que la nouvelle porte devrait respecter les caractéristiques de la porte existante ;**

**Considérant que la demande porte également sur le remplacement, en zone de recul, des dalles béton menant à la porte d'entrée par des dalles alvéolaires avec gazon ;**

**Considérant que ce nouvel aménagement permettra d'augmenter la surface perméable de la zone de recul tout en permettant un accès aisé à la maison ;**

**Considérant que les dalles béton seront conservées à proximité immédiate de la porte en haut du petit escalier d'accès ;**

**Considérant que les murets clôturant à rue la zone de recul ne sont pas représentés sur le plan d'implantation ;**

**Considérant également que la haie existante en zone de recul à gauche de celle-ci n'est pas représentée sur le plan de la situation projetée ;**

**Considérant que, sur le plan d'implantation, n'apparaissent ni le nom de l'artère voisine ni les gabarits de l'objet de la demande et des constructions voisines ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **fournir, avant la délivrance du permis, un accord enregistré des propriétaires voisins à propos de l'isolation projetée en surplomb des parcelles voisines ou supprimer l'isolation prévue, ou encore isoler par l'intérieur ;**
- **déplacer, sur la terrasse projetée, les brises vues (qui devront mesurer 1,80 m de haut à partir du niveau fini de la terrasse) en retrait de minimum 60 cm par rapport à l'axe mitoyen ;**
- **prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'annexe (gravier ou verdurisation) ;**
- **adapter le dessin de la porte à rue et de la porte de garage pour s'inspirer du dessin actuel (maintien de parties vitrées et, autant que possible, récupération de la grille) ;**
- **dessiner l'aménagement de la zone de recul en maintenant les murets à rue et la haie ;**

- adapter et compléter le plan d'implantation en vue de permettre la bonne compréhension du projet ;

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.

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

#### 4<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16429 – Demande de la S.P.R.L. BERTRAND LAMBERT pour aménager un cabinet médical au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements sis avenue Jules Génicot 2

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** aménager un cabinet médical au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements
- ENQUETE :** du 21 avril 2016 au 5 mai 2016. Huit lettres de réclamation nous sont parvenues en cours d'enquête.  
Elles concernent principalement :
- les nuisances et problèmes de sécurité liés aux allées et venues des patients dans le bâtiment,
  - l'augmentation du prix de l'entretien et de l'éclairage des communs,
  - les problèmes de stationnement dans le quartier,
  - les problèmes de stabilité liés aux travaux
- MOTIFS :** application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- AUDITION :** Monsieur Bertrand LAMBERT, le demandeur et M. JORDAN, l'architecte, Mesdames PANNEEL, DELTOUR, JAMEZ, BAUDRIHAYE et GESKUIRE, Monsieur GERRITZ et le représentant de la famille DESMET, les réclamants et M. FAUTRE, représentant le syndic.

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

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

**Considérant qu'il s'agit de aménager un équipement (cabinet dentaire) au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements ;**

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

- **la suppression d'un appartement trois chambres au rez-de-chaussée d'un immeuble**
- **l'aménagement d'un cabinet dentaire avec accueil, salle d'attente, deux salles de soins, un bureau de consultation, une salle de stérilisation et une zone de repos privée en lieu et place dudit logement,**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 avril 2016 au 5 mai 2016 et que huit lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;**

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur les nuisances et problèmes de sécurité liés aux allées et venues des patients dans le bâtiment, l'augmentation du prix de l'entretien et de l'éclairage des communs, les problèmes de stationnement dans le quartier et les problèmes de stabilité liés aux travaux ;**

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

**Considérant que la prescription 0.12, 4° du PRAS permet la suppression d'un logement en vue d'y installer un équipement d'intérêt collectif moyennant mesures particulières de publicité ;**

**Considérant également qu'un équipement de santé est compatible avec le logement ;**

**Considérant que le logement à supprimer est implanté au rez-de-chaussée de l'immeuble faisant l'objet de la demande ;**

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

**Considérant que cet équipement n'est pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles de l'immeuble ;**

**Considérant dès lors que la modification d'utilisation d'un appartement au rez-de-chaussée de l'immeuble au profit d'un cabinet médical n'est pas de nature à nuire à la fonction principale de la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;**

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

**Considérant que le demandeur et son architecte déclarent en séance que le projet ne comporte pas d'intervention sur les murs porteurs, mais qu'un rapport d'un ingénieur en stabilité est attendu afin de confirmer ce fait ;**

**Considérant que, s'il s'avère que le présent projet engendre la résolution d'un problème de stabilité, le projet sera modifié afin de ne pas intervenir sur la stabilité de l'immeuble ;**

**Vu, entre autres, les dispositions de l'art.57 de l'acte de base prévoyant la possibilité d'affecter les appartements à l'exercice d'une profession libérale ;**

**Considérant l'absence d'avis du SIAMU ;**

**Avis favorable à condition de fournir l'avis du SIAMU sur la demande.**

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

## 5<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16423 – Demande de Monsieur et Madame Isabelle & Alain LE GARROY - WILMART pour construire une extension latérale sur 2 niveaux et transformer une maison unifamiliale, avenue Daniel Boon 106**

---

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

**DESCRIPTION :** construire une extension latérale sur deux niveaux et transformer une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 21 avril 2016 au 5 mai 2016. Trois lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement les points suivants :

- le projet de style contemporain se situe dans une ZICHEE, près de la promenade verte, du parc Tenreuken et d'une zone Natura 2000. Il est donc important de maintenir le style architectural cohérent des blocs de maisons de la cité-jardin et les qualités esthétiques, paysagères et verdoyantes du cadre dans lequel s'inscrit le projet
  - l'acceptation de cette demande créerait un précédent pour d'autres projet de construction incohérents
  - des exemples d'extensions plus intégrées
  - le risque de dommages aux propriétés voisines et la moins-value occasionnée, entre autres, par le rapprochement de la façade latérale du volume projeté
  - la perte d'ensoleillement et de luminosité pour le jardin de la propriété mitoyenne de droite
  - l'augmentation des superficies imperméables (la demande ne mentionne pas la terrasse et l'abri de jardin existants) et le risque d'écoulement excessif des eaux de pluie vers les propriétés voisines
  - la détérioration de l'acoustique et la résonance des bruits encore augmentée par l'agrandissement du volume intérieur et la demande de prévoir une isolation phonique du mur mitoyen
  - la nature non précisée dans la demande de l'atelier prévu au rez-de-chaussée et les nuisances éventuelles des installations qui pourraient y être placées
  - l'étude de stabilité, l'état des lieux préalable et l'assurance chantier
  - le respect de l'aspect initial, conservé depuis 50 ans, des jardins à front de rue, ceux-ci ayant été propriété des HLS et revendus aux propriétaires des maisons en 2004 et la formulation claire, lors du rachat, que la zone de retrait latéral non constructible devrait rester en l'état, visant prioritairement au développement de la flore et de l'embellissement de l'espace public
  - la situation existante dessinée dans les plans ne reflète pas les limites du terrain établies par les géomètres experts, le terrain n'étant pas borné
- 10 lettres de soutien nous sont également parvenues en cours d'enquête. Celles-ci mentionnent les points suivants :
- l'image plus moderne et dynamique du quartier et la mise en valeur de l'ensemble avec cette initiative architecturale inspirante et un projet attentif à l'amélioration du cadre de vie des occupants et du quartier
  - un projet qui s'accorde au cadre urbain environnant et qui valorise un terrain non utilisé qui donne l'impression d'être à l'abandon

- la plus-value apportée aux biens du quartiers et l'incitation des autres propriétaires à faire de même

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction en façade avant et en mitoyenneté) et art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Monsieur et Madame Isabelle & Alain LE GARROY - WILMART, les demandeurs et Monsieur Thomas VANWINDEKENS, l'architecte et Monsieur et Madame WOUTERS-LESENNE, Madame VAN NIEUWENBORGH, Monsieur et Madame DEFAWE, Monsieur et Madame KASCHL, Madame COLLIN, Monsieur et Madame LECOCQ, Monsieur BOURJOLLY, Monsieur JACOBS, Madame DELHEZ, Madame MARTENS, Monsieur MAYENCE, Madame TUERLINCKX, Monsieur et Madame WILLEMS-LEFEBVRE, les réclamants et intervenants.

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

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

**Considérant qu'il s'agit de construire une extension latérale sur 2 niveaux et transformer une maison unifamiliale ;**

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

- la construction, au rez-de-chaussée, d'une extension latérale (nouveau garage)
- la suppression, au rez-de-chaussée, du garage existant et sa transformation en atelier, salle de douche et buanderie
- la construction, au rez-de-chaussée, d'un oriel en façade avant
- la construction, au 1<sup>er</sup> étage, d'une extension latérale (agrandissement du salon) et la réalisation d'une terrasse en façade avant
- la régularisation du remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 avril 2016 au 5 mai 2016 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête, ainsi que 10 lettres de soutien au projet ;**

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

- le projet de style contemporain se situe dans une ZICHEE, près de la promenade verte, du parc Tenreuken et d'une zone Natura 2000. Il est donc important de maintenir le style architectural cohérent des blocs de maisons de la cité-jardin et les qualités esthétiques, paysagères et verdoyantes du cadre dans lequel s'inscrit le projet
- l'acceptation de cette demande créerait un précédent pour d'autres projet de construction incohérents
- des exemples d'extensions plus intégrées

- le risque de dommages aux propriétés voisines et la moins-value occasionnée, entre autres, par le rapprochement de la façade latérale du volume projeté
- la perte d'ensoleillement et de luminosité pour le jardin de la propriété mitoyenne de droite
- l'augmentation des superficies imperméables (la demande ne mentionne pas la terrasse et l'abri de jardin existants) et le risque d'écoulement excessif des eaux de pluie vers les propriétés voisines
- la détérioration de l'acoustique et la résonance des bruits encore augmentée par l'agrandissement du volume intérieur et la demande de prévoir une isolation phonique du mur mitoyen
- la nature non précisée dans la demande de l'atelier prévu au rez-de-chaussée et les nuisances éventuelles des installations qui pourraient y être placées
- l'étude de stabilité, l'état des lieux préalable et l'assurance chantier
- le respect de l'aspect initial, conservé depuis 50 ans, des jardinets à front de rue, ceux-ci ayant été propriété des HLS et revendus aux propriétaires des maisons en 2004 et la formulation claire, lors du rachat, que la zone de retrait latéral non constructible devrait rester en l'état, visant prioritairement au développement de la flore et de l'embellissement de l'espace public
- la situation existante dessinée dans les plans ne reflète pas les limites du terrain établies par les géomètres experts, le terrain n'étant pas borné

Considérant que les 10 lettres de soutien mentionnent l'image plus moderne et dynamique du quartier et la mise en valeur de l'ensemble avec cette initiative architecturale inspirante et un projet attentif à l'amélioration du cadre de vie des occupants et du quartier, un projet qui s'accorde au cadre urbain environnant et qui valorise un terrain non utilisé qui donne l'impression d'être à l'abandon et la plus-value apportée aux biens du quartiers et l'incitation des autres propriétaires à faire de même

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 d'implantation de la construction (titre I, art.3) en ce que la façade avant de l'extension latérale du 1<sup>er</sup> étage n'est pas implantée au front de bâtisse et en ce que la demande prévoit la construction d'une extension sur 2 niveaux dans la zone de retrait latéral existante alors que ce retrait est imposé ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art.12) en ce qu'elle prévoit la réalisation d'une construction en zone de retrait latéral ;

Considérant la situation particulière de la parcelle d'implantation, sise à l'angle des avenues Daniel Boon et du Grand-Forestier ;

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

Considérant que la maison fait partie d'un groupe de 4 maisons, celui-ci étant lui-même situé dans un ensemble de type « cité-jardin » construit en 1960, sur base d'une seule demande de permis de bâtir (n° 8548) pour la construction de 36 « maisons à bon marché » ;

Considérant que les zones de retrait latéral et de recul de cette maison n'ont été acquises par les demandeurs qu'après 2003, ces dernières faisant jusque-là partie de l'ensemble des espaces verts communs de la cité-jardin appartenant à la société des Habitations et Logements Sociaux d'Auderghem ;

**Considérant que cette parcelle est, historiquement, un jardin, dédié à l'embellissement de l'espace public ; qu'elle a été vendue comme tel ;**

**Considérant également que ladite parcelle est incluse dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°40 (A.R. du 28/12/1967 ) abrogé en date du 12 mai 2005 et renseignée comme plantations et zone verte ;**

**Considérant que l'emprise au sol de la construction projetée est entièrement implantée en zone de retrait latéral ;**

**Considérant que l'extension comprenant le garage est implantée parallèlement à la façade latérale de la maison, touchant la limite mitoyenne de droite en son point le plus défavorable ;**

**Considérant que l'extension de l'étage est, quant à elle, implantée parallèlement à la limite mitoyenne de droite et observe un recul d'1,95m par rapport à celle-ci ;**

**Considérant cependant que l'aménagement des zones de retrait latéral doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif, conformément à l'art.12 di titre I du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que le projet réduit sensiblement cette zone de retrait ;**

**Considérant que la demande prévoit également la construction d'un oriel en façade avant, en lieu et place de la porte de garage ;**

**Considérant que cet oriel présente une saillie oblique par rapport au front de bâtisse d'1m, dérogeant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art.3) ;**

**Considérant que la demande prévoit également la réalisation d'une terrasse en façade avant, au-dessus du garage projeté ; que celle-ci est munie d'un garde-corps vitré marquant l'angle ;**

**Considérant en outre que le jeu d'obliques introduit des éléments étrangers peu intégrés à l'ensemble ;**

**Considérant que la porte d'entrée a été remplacée, sans permis d'urbanisme, par une porte en bois de teinte blanche présentant un dessin différent de celle d'origine ;**

**Considérant que la nouvelle porte de garage sera une porte sectionnelle en aluminium de teinte grise ;**

**Considérant de plus que des actes et travaux ont été réalisés sans permis d'urbanisme, contrairement à l'art.98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) :**

- l'installation d'une canisse en clôture de la zone de recul
- la modification du relief du sol de plus de 50cm en zones de recul et de retrait latéral
- la réalisation d'un abri de jardin visible depuis l'espace public
- l'imperméabilisation (terrasses, chemin et dalles) de la zone de cour et jardin

**Considérant qu'il y aurait lieu de solliciter leur mise en conformité ou de revenir au pristin état ;**

**Considérant que les multiples interventions sollicitées présentent des caractéristiques architecturales contemporaines en rupture avec le bâti existant ;**

**Considérant que cette zone de retrait latéral, fortement réduite par les extensions projetées dont l'emprise au sol est d'environ 32m<sup>2</sup>, constitue une percée paysagère vers les venelles et autres zones plantées ;**

**Considérant que celles-ci sont reliées entre elles et qu'elles constituent une donnée essentielle de l'aménagement du territoire de la cité-jardin ;**



Considérant que le projet rompt les caractéristiques urbanistiques et paysagères de l'ensemble ;

Considérant dès lors que le projet porte atteinte à l'esthétique de la cité-jardin, reprise en ZICHEE, au maintien des caractéristiques essentielles de la zone plantée existante, mettant ainsi en péril son aspect « vert » et non bâti ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 3) et d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art.12) ne sont pas acceptables ;

**Avis défavorable.**

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 3) et d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art.12) ne sont pas acceptées et le permis d'urbanisme doit être refusé.

### 6<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16385 – Demande de Madame France PINON pour aménager une pension canine accessoire au logement unifamilial existant, chaussée de Wavre 1961**

---

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

**DESCRIPTION :** aménager une pension canine accessoire au logement unifamilial existant

**ENQUETE :** du 21 avril 2016 au 5 mai 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Madame France PINON, la demanderesse et 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, 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 aménager une pension canine accessoire au logement unifamilial existant ;**

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

- **la mise en conformité de la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée ;**
- **la mise en conformité de l'aménagement des combles en pièces de vie ;**
- **la mise en conformité de l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée pour la fourniture de services (pension canine) ;**

**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 21 avril 2016 au 5 mai 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 l'annexe du rez-de-chaussée dépasse les profils des constructions voisines ;**

**Considérant que ladite annexe dépasse, en profondeur, le voisin le moins profond (voisin de gauche, n°1963) de 1,20 m et le voisin le plus profond (voisin de droite, n° 1959) de 1,70 m ;**

**Considérant que la hauteur de l'extension est limitée à environ 3,20 m ;**

**Considérant que le gabarit ce volume est relativement similaire à ceux des extensions existantes à l'arrière des deux maisons voisines ;**

**Considérant que la commune ne dispose pas des plans du bien permettant de connaître avec précision la situation existante de droit du bien ;**

**Considérant que, d'après les photos aériennes, une annexe semble avoir été bâtie entre 1971 et 1996 ;**

**Considérant que ladite annexe ne se développait pas sur toute la largeur de la parcelle, laissant un espace libre d'environ 1,70 m de large le long du mitoyen de gauche ;**

**Considérant que, entre 2004 et 2009, l'espace laissé libre a été couvert lui aussi de telle sorte que l'extension couvre toute la largeur de la parcelle ;**

**Considérant que cet agrandissement n'a pas entraîné de modification des murs mitoyens ;**

**Considérant par conséquent que l'annexe construite à l'arrière du rez-de-chaussée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que, sans l'annexe, la profondeur de la maison est limitée à environ 8,50 m ;**

**Considérant que ladite extension permet d'aménager un espace de vie confortable au rez-de-chaussée ;**

**Considérant que ce volume est doté d'une large baie vitrée ouverte sur le jardin ainsi que de deux grandes coupoles qui lui assurent un bon éclairage naturel ;**

**Considérant néanmoins que la toiture plate de l'annexe est recouverte d'une étanchéité bitumineuse ;**

**Considérant que cette toiture ne constitue pas une finition esthétique ;**

**Considérant qu'une finition plus qualitative (du type lestage en gravier), permettrait d'améliorer l'aspect général du bien ainsi que son intégration à son environnement ;**

**Considérant que la demanderesse signifie, en séance, son intention de placer une finition esthétique sur la toiture de l'annexe ;**

**Considérant que les plans sont adaptés en conséquence ;**

**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 la demande porte également sur la mise en conformité de l'aménagement des combles en pièces de vie ;**

**Considérant que, d'après les photos aériennes, cet aménagement semble dater d'entre 2004 et 2009 ; en effet, à cette époque, les deux tabatières existantes ont été remplacées par des fenêtres de toit et trois nouvelles fenêtres de toit ont également été installées ;**

**Considérant que les combles ont été transformés en une chambre avec salle-de-douche et une mezzanine ;**

**Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre du 2<sup>ème</sup> étage est limitée à 2,30 m ;**

**Considérant néanmoins que cette hauteur est atteinte sur plus des deux tiers de la superficie de la chambre ;**

**Considérant que cette chambre est éclairée par trois fenêtres de toit, lui assurant un bon éclairage naturel ;**

**Considérant que cet aménagement permet de doter la maison d'une deuxième chambre confortable, disposant de sanitaires indépendants ;**

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée pour la fourniture de services (pension canine) ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement en zone d'habitation, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;**

**Considérant que cette activité est accessoire au logement et reste circonscrite aux deux pièces avant du rez-de-chaussée ;**

**Considérant qu'elle n'a pas nécessité de travaux de transformation de l'immeuble ;**

**Considérant que l'activité commerciale est assurée par la personne occupant le logement ;**

**Considérant dès lors que l'activité de pension canine reste accessoire au logement, que les pièces du rez-de-chaussée qui lui sont dédiées ne peuvent être considérées comme ayant changé d'affectation du bien et que l'installation de cette activité est dispensée de permis d'urbanisme ;**

**Considérant que, en date du 26/11/2015, un permis d'environnement de classe 3 a été délivré à la demanderesse pour l'exploitation d'une pension canine, à la condition d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour le bien ;**

**Avis favorable ;**

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

## 7<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16420 – Demande de la S.P.R.L. LOUISE INVEST pour transformer et agrandir une maison unifamiliale avec suppression de son commerce accessoire au rez-de-chaussée, avenue Pré des Agneaux 9.**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial
- DESCRIPTION :** Transformer et agrandir une maison unifamiliale avec suppression de son commerce accessoire au rez-de-chaussée
- ENQUETE :** du 21 avril 2016 au 5 mai 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
  - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Madame Julie MURS, la demanderesse et 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 liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale avec suppression de son commerce accessoire au rez-de-chaussée ;**

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

- la suppression du commerce du rez-de-chaussée et son changement de destination en logement,
- la modification de la façade avant au rez-de-chaussée,
- le remplacement des châssis du 1<sup>er</sup> étage en façade avant,
- le remplacement de l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée par une véranda,
- l'isolation de la façade arrière,
- la fermeture d'une baie en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage,
- l'aménagement d'une lucarne en toiture arrière ;

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 avril 2016 au 5 mai 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant qu'il s'agit de supprimer le commerce actuellement existant au rez-de-chaussée (salon lavoir) et de le remplacer par les pièces de vie principale du logement unifamilial ;**

**Considérant donc que le bien deviendra une maison unifamiliale dont le rez-de-chaussée sera occupé par les espaces de vie (séjour, salle-à-manger, cuisine, bureau) et les étages par quatre chambres et deux salles-de-bains ;**

**Considérant néanmoins que le bien est situé en liseré de noyau commercial ;**

**Considérant que la demande porte également sur la modification de la façade avant au rez-de-chaussée ;**

**Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;**

**Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de deux maisons jumelles ;**

**Considérant néanmoins que la maison jumelle (n° 11) a déjà été transformée en maison unifamiliale sans commerce (permis d'urbanisme 14578, délivré en date du 10/02/2009) ;**

**Considérant que la façade projetée au rez-de-chaussée aura la même typologie que la maison jumelle, à savoir une porte d'entrée centrale et deux fenêtres (une de part et d'autre de la porte) ;**

**Considérant que la nouvelle façade sera recouverte d'un enduit blanc ;**

**Considérant qu'un tel enduit s'harmonisera avec les bandeaux, la corniche et la lucarne de l'élévation avant ;**

**Considérant dès lors que le projet restituera le caractère d'ensemble aux deux maisons actuellement dépareillées ;**

**Considérant que la demande porte également sur le remplacement des châssis du 1<sup>er</sup> étage en façade avant ;**

**Considérant qu'il s'agit de remplacer les châssis en bois blanc par des châssis en bois de ton brun foncé ;**

**Considérant que les châssis projetés présenteront des divisions et impostes plus proches des châssis d'origine qu'actuellement ;**

**Considérant que la nouvelle façade s'intégrera discrètement au bâti environnant ;**

**Considérant que la demande porte également sur le remplacement de l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée par une véranda ;**

**Considérant que cette transformation permettra d'apporter un maximum de lumière naturelle dans les pièces centrales du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que la véranda projetée aura la même emprise au sol que l'annexe existante ;**

**Considérant que la toiture de la véranda projetée sera rehaussée d'environ 50 cm ;**

**Considérant que la hauteur de l'annexe existante est très réduite, celle-ci n'atteignant que 2,24 m en son point le plus bas, et 2,59 m en son point le plus haut ;**

**Considérant que la véranda aura une hauteur comprise entre 3,15 m et 2,60 m ;**

**Considérant que cette rehausse de toiture permettra d'obtenir une hauteur sous plafond confortable ;**

**Considérant que le mur mitoyen de droite, présentant actuellement un profil en gradins au niveau de l'annexe, sera rehaussé de manière à s'aligner à son niveau le plus haut (3,15 m) ;**

**Considérant que cette rehausse du mitoyen n'interviendra que sur environ 2,30 m de profondeur et ce sur 30 cm sur les premiers 1,15 m et 60 cm sur les 1,15 m restants ;**

**Considérant que ces modifications n'auront qu'un impact relativement réduit sur la propriété voisine de droite (n°7) ;**

**Considérant que la demande porte également sur l'isolation de la façade arrière ;**

**Considérant qu'il s'agit de la pose d'un enduit sur isolant de teinte grise ;**

**Considérant que la pose d'isolant sera limitée au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que la nouvelle isolation permettra une amélioration sensible du confort et des performances énergétiques du bâtiment ;**

**Considérant que la demande porte également sur la fermeture d'une baie en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que cette fermeture de baie engendre une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la chambre en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage ne dispose pas d'une superficie nette éclairante représentant 1/5<sup>ème</sup> de sa superficie plancher ;**

**Considérant que la superficie nette éclairante est limitée à 2,6 m<sup>2</sup> pour une superficie plancher de 21m<sup>2</sup>, soit environ 1/8<sup>ème</sup> de ladite surface ;**

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

**Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une lucarne en toiture arrière ;**

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

**Considérant que la lucarne projetée présentera une largeur d'environ 2,95 m pour une largeur de façade totale de 3,90 m ;**

**Considérant que la nouvelle lucarne se développera du côté droit de la toiture, à partir du mitoyen duquel elle entraînera une rehausse ;**

**Considérant que cette rehausse du mitoyen en toiture sera limitée à un triangle d'environ 1,80 m de haut sur 2,25 m de long ;**

**Considérant que la lucarne projetée est implantée dans le plan de la façade arrière, ce qui entraînera une rehausse de cette façade d'environ 1,80 m sur les premiers 2,95 m à partir de la limite mitoyenne de droite ;**

**Considérant que la lucarne ainsi placée permettra d'augmenter l'espace disponible au 2<sup>ème</sup> étage sans devoir déplacer l'escalier existant ;**

**Considérant que sa largeur est identique à celle de la pièce existante ;**

**Considérant que cette lucarne permet d'aménager une chambre et une salle-de-douche supplémentaires à cet étage ;**

**Considérant que la parcelle présente une largeur réduite ;**

**Considérant par conséquent que la lucarne projetée 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 de toiture-lucarne (titre I, art. 6) est acceptable ;**

**Avis favorable à condition de maintenir la baie existante au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière.**

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

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

## 8<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16431 – Demande de Monsieur Hubert FLAHAUX pour créer une baie en façade arrière, adapter une baie existante en façade avant et réaliser deux lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale quatre façades sis Avenue Cardinal Micara 4**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
au PPAS n°28 (A.R. du 16/03/1984): zone de construction ouverte (zone A)  
au permis de lotir n° 28 délivré le 30/07/1971 et modifié le 1/12/1972 : lots 1 et 2
- AUDITION :** créer une baie en façade arrière, adapter une baie existante en façade avant et réaliser deux lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale quatre façades
- ENQUETE :** du 21 avril 2016 au 5 mai 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** - dérogation à la prescription 4. d) du permis de lotir n° 28 (esthétique des constructions – lucarnes)  
- dérogation à la prescription II, d) du plan particulier d'affectation du sol n° 28 (toitures)
- AUDITION :** Madame FLAHAUX, la demanderesse et Monsieur RAHIER, 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 de construction ouverte (zone A) du plan particulier d'affectation du sol n° 28 arrêté par arrêté royal du 16 mars 1984 ;**  
**Considérant que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir n° 28 délivré le 30 juillet 1971 et modifié le 1<sup>er</sup> décembre 1972 (lots 1 et 2) ;**

**Considérant qu'il s'agit de créer une baie en façade arrière, adapter une baie existante en façade avant et réaliser deux lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale quatre façades;**

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

- le réaménagement des espaces de vie principaux au rez-de-chaussée (élargissement d'une baie entre la cuisine et la salle-à-manger, réorganisation de la cuisine et de l'arrière cuisine avec adaptations de baies),

- la réalisation de deux lucarnes dans les versants Est (nouvelle lucarne) et Nord (lucarne modifiée) de la toiture,
- le réaménagement de l'aile parentale du logement unifamilial,
- la réalisation d'un escalier d'accès au grenier depuis le hall du 1<sup>er</sup> étage situé sous les combles avec placement de quatre fenêtres de toiture ;

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 21 avril 2016 au 5 mai 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 28 en matière de toiture (prescription II, d) et du permis de lotir n° 28 en matière d'esthétique des constructions – lucarnes (prescription 4, d) en ce que les deux lucarnes sollicitées présentent une hauteur supérieure à 1,20 m (1,94 m) ;

Considérant que ces lucarnes sont implantées dans le versant latéral droit et arrière de la toiture à multiples versants ;

Considérant que la lucarne la plus proche de l'espace public se situe à plus de 27 m de l'alignement ;

Considérant par conséquent qu'elles ne seront que très peu, voire pas, visibles depuis l'espace public ;

Considérant que les adaptations de baies au rez-de-chaussée visent à placer de grands châssis sans division, en concordance avec l'esthétique des nouvelles lucarnes ;

Considérant dès lors que les interventions prévues au bien s'accordent harmonieusement entre elles ;

Considérant que leur esthétique épurée s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales du bâti existant ;

Considérant que la lucarne à adapter, dans le versant Nord de la toiture, présente une hauteur de 1,77 m ;

Considérant dès lors que l'augmentation de sa hauteur est limitée à 17 cm ;

Considérant en outre que les deux lucarnes projetées présentent des dimensions conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par ailleurs que le permis de lotir prévoit la possibilité de dépasser le maxima de 1,20 m pour raison relevant de l'esthétique de l'immeuble ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du permis de lotir n° 28 en matière d'esthétique des constructions – lucarnes (prescription 4, d) et du plan particulier d'affectation du sol n° 28 en matière de toiture (prescription II, d) sont acceptables ;

Considérant toutefois que la demande prévoit de remplacer le châssis existant côté Ouest de la cuisine, au rez-de-chaussée (à division bipartite et muni de petits bois) par un châssis fixe sans division, mais que sa représentation en plan mentionne une division bipartite ;

Considérant qu'il y a lieu de lever cette discordance de dessin entre le plan et l'élévation ;

**Avis favorable à condition de lever la discordance de représentation entre la vue en plan et l'élévation ouest du grand châssis projeté dans la cuisine.**



Les dérogations aux prescriptions II, d) du plan particulier d'affectation du sol n° 28 en matière de Toitures et 4. d) du permis de lotir n° 28 en matière d'esthétique des constructions – lucarnes sont acceptées par la commission de concertation à la condition évoquée ci-dessus ;

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

### 9<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16381 – Demande de Monsieur Alfonso DI MASCIO pour transformer une maison unifamiliale et construire une nouvelle maison unifamiliale au-dessus et à côté de celle-ci sis Rue Valduc 151

---

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

**DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale et construire une nouvelle maison unifamiliale au-dessus et à côté de celle-ci

**ENQUETE :** du 21 avril 2016 au 5 mai 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant) et art.6 (toiture - lucarnes) du titre I du RRU

**AUDITION :** Monsieur Alfonso DI MASCIO, le demandeur et Madame NOTARIANNI

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

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

Considérant que le bien se situe dans le périmètre d'un permis de lotir, délivré en date du 15/6/1973 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale et construire une nouvelle maison unifamiliale au-dessus et à côté de celle-ci ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'un nouveau bâtiment à côté et au-dessus d'une maison unifamiliale existante au n°151 ;
- La mise en conformité de l'agrandissement d'une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale existante au n°151 ;

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 21 avril 2016 au 5 mai 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que, en date du 09/10/2007, un permis d'urbanisme (dossier 14277) a été délivré pour un projet identique en tout point ;**

**Considérant que ce projet n'a été que partiellement mis en œuvre avant que le chantier ne soit interrompu et que la validité du permis n'arrive à échéance ;**

**Considérant par conséquent que ce permis est périmé ;**

**Considérant que le projet actuel n'est en fait qu'une nouvelle introduction de demande pour ce permis périmé ;**

**Considérant que la transformation de la maison unifamiliale existante au n°151 a été réalisée de même que les modifications apportées aux annexes situées derrière celle-ci ;**

**Considérant que le permis délivré en 2007 prévoyait la végétalisation de la totalité des toitures plates de ces annexes ;**

**Considérant néanmoins que la lucarne en toiture arrière n'a pas été réalisée conformément au permis délivré ;**

**Considérant que, dans le cadre de ce permis, deux garages en appentis appuyés contre le mitoyen de droite du n°151 ont été transformés en volumes occupant toute la largeur de la parcelle ;**

**Considérant néanmoins que seul le gros œuvre a été réalisé et que les locaux construits ne sont pas utilisables en l'état actuel ;**

**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 la façade projetée, présentant une configuration en gradins, ne respectera pas exactement l'alignement ;**

**Considérant que cette implantation en dents de scie ne déborde pas sur l'espace public et est bien conforme aux plans du précédent permis délivré en 2007 ;**

**Considérant que les deux étages projetés présenteront un débord par rapport au rez-de-chaussée ;**

**Considérant que ces étages dépasseront l'alignement et feront donc saillie au-dessus de l'espace public ;**

**Considérant que ces éléments sont identiques à ceux acceptés en 2007 ;**

**Considérant que cette implantation en « escalier » s'inspire de celle de la construction voisine de droite (n°145) et qu'elle permet de créer un rapport harmonieux entre celle-ci et le n°151 ;**

**Considérant de plus que le bâtiment se situe au niveau d'un changement d'angle de la rue et que par conséquent il est difficile de créer des espaces fonctionnels en respectant strictement l'alignement de la rue ;**

**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 acceptable ;**

**Considérant que les nouveaux locaux du rez-de-chaussée abriteront la cuisine et la salle-à-manger du n°151 ainsi qu'un garage et le hall donnant accès au logement situé aux étages supérieurs ;**

**Considérant que la demande prévoit de construire deux étages au-dessus de ces locaux qui abriteront un appartement deux chambres ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (titre V, art. 7) en ce le nouveau mur mitoyen n'est pas constitué de maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur ;**

**Considérant en effet que le projet prévoit le placement de 12 cm d'isolant dans l'épaisseur du mur mitoyen en façade avant du côté droit (vers le n°145) aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;**

**Considérant que ce nouveau mur et son isolant seront construits dans le prolongement du mitoyen existant et non au-dessus de celui-ci ;**

**Considérant qu'il est peu probable que le mur mitoyen avec le n°145 soit prolongé au-delà de l'alignement au-dessus de l'espace public ;**

**Considérant dès lors que le complexe isolant n'est pas de nature à générer une problématique lors d'éventuelles extensions futures ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (titre V, art. 7) est acceptable ;**

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'agrandissement d'une lucarne en toiture arrière de la maison unifamiliale existante au n°151 ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce la lucarne réalisée mesure, en largeur, plus des 2/3 de la façade ;**

**Considérant que le dernier permis délivré (dossier 14277), autorisait une lucarne de 2,75 m de largeur tandis que la lucarne réalisée présente une largeur d'environ 3,70 m ;**

**Considérant que la lucarne autorisée a été élargie des deux côtés et se prolonge jusqu'au mur mitoyen de droite (avec le futur immeuble) ;**

**Considérant que les dimensions du châssis n'ont pas été modifiées ;**

**Considérant que la hauteur de la lucarne n'a pas été augmentée ;**

**Considérant que la prolongation de la lucarne jusqu'au mitoyen permet d'éviter la création d'un « couloir » difficile d'entretien entre la joue de la lucarne et le mur pignon ;**

**Considérant néanmoins que du côté droit (vers le n°153) l'espace entre la joue de la lucarne et la limite mitoyenne est limité à environ 0,50 m ;**

**Considérant que l'entretien de cet espace réduit pourrait être difficile en cas de la toiture voisine ;**

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

**Considérant que la façade du nouveau bâtiment s'intégrera relativement discrètement au bâti existant ;**

**Considérant que son implantation en dents de scie s'accorde harmonieusement avec la construction voisine de droite tout en permettant de suivre le changement d'angle de l'alignement ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **fournir le plan n°4/8 présentant la situation existante de fait de la lucarne en toiture arrière du n°151 ;**
- **prévoir une finition végétale sur l'ensemble de la toiture de l'annexe du n°151 ;**

**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 - façade avant (titre I, art. 3) et de toiture – lucarne (titre I, art. 6) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (titre V, 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.**

### **10<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16419 – Demande de Monsieur Régis & Vanessa BLANCHARD-VANHOUTTE pour agrandir et transformer un immeuble en maison unifamiliale, avenue des Traquets 15**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** agrandir et transformer un immeuble en maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 21 avril 2016 au 5 mai 2016. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne principalement le fait que l'extension projetée soit trop imposante pour le quartier. L'extension arrière va modifier complètement l'aspect de la maison, la terrasse de l'étage supérieur donnera une vue directe sur les voisins.  
Le jardin du n° 13 avenue des Traquets sera assombri, de même que les pièces arrières de la maison
- MOTIFS :** dérogations aux art. 3 (implantation de la construction – façade avant), art. 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) et art. 6 (toiture-hauteur)
- AUDITION :** Madame Vanessa BLANCHARD-VANHOUTTE, les demandeurs et Monsieur Florent HACHEZ et Malika CLOOS, l'architecte et sa collaboratrice

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 un immeuble en maison unifamiliale ;**

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

- La réunification de deux appartements en une maison unifamiliale ;
- La démolition et reconstruction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La construction d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;
- La construction d'un étage supplémentaire au-dessus du bâtiment principal ;
- L'isolation de la façade avant ;
- Le remplacement des menuiseries en façade avant ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 avril 2016 au 5 mai 2016 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'éventuelle mise en location de chambres, l'effet d'écrasement et la perte de luminosité que les nouveaux volumes pourraient provoquer ainsi que la perte d'intimité due à l'aménagement d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la situation existante de droit du bien est celle d'un immeuble de deux appartements, un au rez-de-chaussée et un au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que, dans les faits, l'immeuble n'a jamais accueilli qu'un seul ménage à la fois et semble donc toujours avoir eu l'utilisation de maison unifamiliale ;

Considérant que la superficie affectée au logement dans l'immeuble n'est pas modifiée ;

Considérant que le projet prévoit la démolition et reconstruction des volumes annexes existant au rez-de-chaussée ;

Considérant que la cuisine actuelle se développe du côté droit de la parcelle, tandis que l'espace restant à gauche est occupé par une véranda ;

Considérant que la construction de ladite véranda n'a jamais fait l'objet d'une autorisation ;

Considérant que l'extension projetée au rez-de-chaussée respectera l'ancienne implantation, sans augmenter la profondeur du bâti et s'alignera avec la construction voisine la plus profonde (voisin de gauche, n°17) ;

Considérant qu'elle permettra l'aménagement d'une grande cuisine / salle-à-manger en lien avec le jardin ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que le volume projeté au 1<sup>er</sup> étage s'aligne avec celui de la nouvelle extension au rez-de-chaussée ;

Considérant également qu'une terrasse sera installée sur la toiture plate de l'extension du 1<sup>er</sup> étage, soit 6,50 m au-dessus du niveau du jardin ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen de droite atteint 3 m sur une profondeur d'également 3m, soit 9 m<sup>2</sup> ;

Considérant dès lors que ces nouveaux volumes, même s'ils respectent les prescriptions du règlement régional d'urbanisme, généreraient une impression d'écrasement et auraient un impact visuel excessif depuis les constructions voisines, en raison de la configuration des maisons voisines et de leur situation, proche d'un angle aigu ;

Considérant que l'annexe projetée au 1<sup>er</sup> étage permettra l'aménagement d'une chambre supplémentaire et d'un bureau ou dressing pour un programme comportant au total 5 chambres ;

**Considérant que limiter l'extension du 1<sup>er</sup> étage au côté gauche de la parcelle permettrait de limiter de façon significative l'impact du projet pour les voisins situés à droite et dans l'angle formé par les avenue des Traquets et du Kouter ;**

**Considérant qu'une telle limitation n'entraînerait pas une forte diminution de la terrasse prévue et permettrait de garantir l'intimité des demandeurs comme celle des voisins ;**

**Considérant que la demande porte également sur la construction d'un étage supplémentaire au-dessus du bâtiment principal ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'étage supplémentaire dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus haut ;**

**Considérant que la dérogation est limitée à la partie de la toiture plate du nouvel étage, d'une profondeur d'environ 2,90 m, qui dépasse le profil mitoyen le plus haut (toiture plate de la construction voisine de droite, n°13) ;**

**Considérant que, dans cette profondeur de 2,90m, la toiture du nouvel étage ne dépasse en hauteur la toiture du n°13 que d'environ 0,60 m ;**

**Considérant que, au-delà de cette profondeur de 2,90 m, la toiture en pente de la construction voisine de gauche (n°17) dépasse en hauteur la toiture projetée ;**

**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 nouvelle façade dépassera la hauteur de référence la plus élevée (construction voisine de droite, n°13) ;**

**Considérant que ce dépassement sera également limité à environ 0,60 m ;**

**Considérant que la hauteur du volume projetée est liée à la volonté de conserver une hauteur sous plafond de 2,50 m tout en dotant la toiture d'une isolation de qualité ;**

**Considérant néanmoins que la demande prévoit de prolonger au 2<sup>ème</sup> étage le bow-window existant ce qui augmentera l'impression de décrochement de la façade avant par rapport aux immeubles voisins ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) et de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) sont acceptables, moyennant l'inscription du 2<sup>ème</sup> étage projeté dans le plan de la façade avant ;**

**Considérant que la demande porte également sur l'isolation de la façade avant ;**

**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 prévue en façade avant déplace le front de bâtisse ;**

**Considérant que l'isolation sera limitée aux étages et que le rez-de-chaussée sera uniquement enduit ;**

**Considérant que les plans de la façade représentent le rez-de-chaussée uniformément enduit, faisant ainsi disparaître le soubassement en pierre bleue existant ;**

**Considérant que l'architecte a expliqué en séance qu'il s'agissait d'une erreur de dessin et qu'il était prévu de conserver ledit soubassement ;**

**Considérant que, sur une hauteur d'environ 3,10 m, l'implantation de la façade avant ne sera pas modifiée ;**

**Considérant dès lors que l'isolation de la façade ne diminuera pas l'espace disponible pour la circulation piétonne ;**

**Considérant que l'isolation de la façade avant permettra d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;**

**Considérant que la façade sera traitée en enduit de ton blanc cassé à l'exception des parties en saillie des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages qui seront couvertes par des panneaux de ton gris ;**

**Considérant que le traitement de la façade en panneaux de type « Trespa » ne s'intégrerait pas au bâti environnant ;**

**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 acceptable, moyennant modification du traitement de la façade ;**

**Considérant que la demande porte également sur le remplacement des menuiseries en façade avant ;**

**Considérant qu'il s'agit de remplacer les châssis actuels en PVC blanc par des châssis en PVC de ton gris foncé ;**

**Considérant qu'il s'agit également de remplacer la porte d'entrée en PVC blanc par une porte d'entrée en PVC de ton gris foncé ;**

**Considérant que le PVC n'est pas un matériau adapté aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **Limiter l'extension du 1<sup>er</sup> étage à la partie de gauche de la parcelle, en respectant un retrait de minimum 2 m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;**
- **Adapter les dimensions de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage en conséquence ;**
- **Revoir l'isolation du bien en façade avant en conservant les caractéristiques urbanistiques du bien (briques et enduit) ;**
- **Prévoir une porte d'entrée en bois ;**
- **Prévoir un retrait de l'extension projetée au 2<sup>ème</sup> étage de façon à l'inscrire dans le plan de la façade avant (supprimer le bow-window à cet étage) ;**
- **Conserver, en façade avant, le soubassement en pierre bleue existant ;**

**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 – façade avant (titre I, art. 3), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) 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.**

-----