

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

**09-06-2016**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr A. LEFEBVRE Président  
Mr M. BRIARD, membre BDU-DU  
Mr J. VACANT, membre IBGE  
Mme R. SNAPS, ingénieur  
Mme C. KUHN, architecte  
Mr C. HERPIGNY, assistant technique  
Madame A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

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

Mr B. COLLARD, Mr MAGDALIJNS, Mr H. LELIEVRE, membre BDU-DMS, Mme WAUTERS, membre Citydev

---

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

**Dossier 16438 – Demande de Monsieur et Madame Sébastien & Sophie DEKETELAER-RHODIUS pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, aménager les combles et une terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage d'une maison unifamiliale sise avenue Isidore Geyskens 42**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, aménager les combles et une terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 12 mai 2016 au 26 mai 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)
  - dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
  - dérogations aux articles 3 et 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardin et clôtures et avant-corps)
- AUDITION :** Monsieur et Madame Sébastien & Sophie DEKETELAER-RHODIUS, les demandeurs et Monsieur GALLET, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, aménager les combles et une terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage
- la réalisation d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage
- la réalisation d'un nouvel escalier d'accès au jardin
- l'aménagement des combles
- la régularisation du réaménagement de la zone de recul

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 12 mai 2016 au 26 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 les extensions des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage dépassent de plus de 3m la construction mitoyenne la moins profonde ;

Considérant que ces extensions s'adosent, à droite, à la construction mitoyenne existante et qu'à gauche, elles observent un recul de 2,50m par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant que l'extension du 1<sup>er</sup> étage n'engendre qu'une rehausse limitée (environ 30cm) du mur mitoyen de droite ;

Considérant que les nouveaux aménagements intérieurs permettent de créer des espaces plus ouverts et spacieux ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées aux extensions des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage sont minimales et acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la réalisation d'un nouvel escalier d'accès au jardin depuis l'extension projetée au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que l'escalier est implanté entre la nouvelle extension et un mur de jardin existant à gauche ;

Considérant que ce mur de jardin existant est rehaussé d'1,20m afin de limiter les vues droites vers la propriété mitoyenne de gauche depuis le palier et les marches de l'escalier ;

Considérant cependant que le mur mitoyen projeté ne présente pas une profondeur suffisante afin de supprimer totalement les vues droites non-conformes au code civil depuis le palier supérieur de l'escalier ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter ces prescriptions ;

Considérant que la demande prévoit également la réalisation d'une terrasse en toiture de la nouvelle extension ;

Considérant que celle-ci déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse aménagée au 2<sup>ème</sup> étage dépasse entièrement les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que l'aménagement, tel que projeté engendre le placement d'un brise-vues le long de la limite mitoyenne de droite ; que celui-ci possède des dimensions et un impact visuel excessifs ;

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

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

**Considérant que la demande prévoit de remplacer les baies de fenêtres de la chambre donnant sur cette toiture par des baies de portes, permettant ainsi un meilleur éclairage naturel de la chambre ;**

**Considérant qu'il y a cependant lieu de limiter l'accès à la toiture plate depuis la chambre ;**

**Considérant que les combles de l'immeuble sont aménagés en une 5<sup>ème</sup> chambre et une salle d'eau ;**

**Considérant qu'il existe une lucarne en toiture avant, qui permet d'aménager une chambre répondant aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la demande porte également sur la régularisation du réaménagement de la zone de recul ; que celle-ci a été largement dallée sans permis d'urbanisme ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul – jardinet et clôtures et avant-corps (art.3 et 4) en ce que la zone de recul a été presque entièrement imperméabilisée et qu'elle est non clôturée à l'alignement ;**

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

**Considérant cependant que, vu l'étroitesse de la rue et le fait que le stationnement est autorisé de part et d'autre de celle-ci, l'accès au garage est difficile ;**

**Considérant également que deux murets sont maintenus à l'alignement de part et d'autre de la zone de recul ;**

**Considérant dès lors que le muret central pourrait être supprimé ;**

**Considérant que la zone de recul possède une largeur suffisante pour permettre l'augmentation des zones de pleine terre tout en permettant les manœuvres ;**

**Considérant que dès lors que, moyennant certaines adaptations, la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul – clôtures et avant-corps (art.4) peut être accordée moyennant certaines adaptations ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- limiter la profondeur du palier de l'escalier à la profondeur du mur de jardin existant
- supprimer la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage et le brise-vue prévu au droit de celle-ci
- prévoir un garde-corps au droit de la baie de fenêtre à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage
- revoir l'aménagement de la zone de recul en augmentant les zones perméables (par exemple en prévoyant une zone plantée centrale et des dalles gazon)

**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) liées aux extensions des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul – clôtures et avant-corps (art.4) 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.**

## 2<sup>ème</sup> OBJET

---

**Dossier 16432 – Demande de Monsieur Charles DESMET pour la construction de deux étages sur le garage existant et l’aménagement d’une maison unifamiliale, rue Guillaume Demuylder 25**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer le garage existant, construire deux étages et une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 12 mai 2016 au 26 mai 2016. Une demande de convocation à la commission de concertation nous est parvenue en cours d’enquête.

**MOTIFS :** - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)  
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

**AUDITION :** Monsieur Charles DESMET, le demandeur et Madame PARMENTIER, l'architecte et Madame ABBELOOS

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 la construction de deux étages sur le garage existant et l’aménagement d’une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction de deux étages sur le garage existant
- l’aménagement d’une maison unifamiliale
- la réalisation d’une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 mai 2016 au 26 mai 2016 et qu’une demande de convocation a été introduite en cours d’enquête ;

Considérant l’apport d’un nouveau logement ;

Considérant la particularité de la parcelle, dont la largeur est de 6,95m en façade avant et de 1,28m en façade arrière ; que cette parcelle constitue l’articulation entre les parcelles donnant sur la chaussée de Wavre et celles de la rue Demuylder ;

Considérant également que, vu la configuration des parcelles, les propriétés mitoyennes de droite sont deux fonds de jardins et une annexe latérale de la construction voisine de droite (n°23) ;

Considérant que le garage existant constituera le rez-de-chaussée de la maison unifamiliale projetée ; que le garage est maintenu, ainsi que les caves du bâtiment ;

Considérant que le premier étage de la maison, qui accueillera le séjour et la cuisine, s’aligne sur le rez-de-chaussée existant ;

Considérant que le 2<sup>ème</sup> étage (chambre et salle d’eau) s’aligne aux étages inférieurs à l’arrière et présente un recul d’1,30m en façade avant ;

Considérant que la demande prévoit le placement d’un brise-vues vertical au droit des baies de fenêtre situées en façade arrière afin de supprimer les vues obliques non-conformes au code civil vers la propriété mitoyenne de droite ;

**Considérant que les volumes proposés sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art.4) et de toiture (titre I, art.6), ceux-ci étant compris dans le profil de la construction mitoyenne la plus profonde (de gauche) ;**

**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 celle-ci dépasse la hauteur de façade des deux constructions mitoyennes ;**

**Considérant cependant que le niveau de corniche projeté ne dépasse pas le niveau supérieur de la toiture de la construction mitoyenne de gauche ;**

**Considérant également que le 2<sup>ème</sup> étage reste inclus dans le profil de cette construction, et n'engendre une rehausse de la construction mitoyenne de droite que d'1,70m ;**

**Considérant que le recul de la façade avant au 2<sup>ème</sup> étage permet l'aménagement d'une terrasse accessible depuis la chambre ;**

**Considérant cependant que le projet prévoit de maintenir, au niveau du rez-de-chaussée, les briques et menuiseries en aluminium naturel et panneaux de PVC blancs existantes, prévoit un enduit de teinte claire et des menuiseries en aluminium de teinte grise aux étages ;**

**Considérant qu'il y a lieu de revoir la composition de la façade en vue d'harmoniser celle-ci au niveau des teintes, matériaux et revêtements de façade et menuiseries ;**

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

**Considérant cependant que l'aménagement de cette terrasse engendre des vues droites et obliques non-conformes aux prescrit du code civil vers la propriété mitoyenne de droite ; qu'il y a lieu de respecter ce prescrit ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que les rehausses des murs mitoyens au droit de la terrasse ne sont pas constituées de maçonnerie de 28cm à cheval sur la limite de propriété ;**

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **prévoir un recul de la terrasse accessible par un dispositif fixe (par exemple une zone plantée) de manière à respecter le code civil en matière de vues droites et obliques depuis la terrasse sans rehausser le mur mitoyen ni poser de garde-corps**
- **construire les murs mitoyens conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses (maçonnerie pleine de 28cm à cheval sur la limite mitoyenne) et représenter dans les plans**
- **indiquer les limites mitoyennes sur les plans**
- **revoir la composition de la façade en intégrant le rez-de-chaussée dans la composition générale de la façade en prévoyant un matériau unique pour l'ensemble des étages, en supprimant l'allège vitrée du châssis du premier étage et en prévoyant des portes d'entrée et de garage en cohérence avec les menuiseries des étages**

**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 hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) est acceptée et la dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) est refusée.**

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

### 3<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16443 – Demande de Monsieur Jean-François PETERS pour construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin, agrandir la terrasse existante à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale sis Avenue des Traquets 43

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin, agrandir la terrasse existante à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 12 mai 2016 au 26 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
- AUDITION :** Monsieur Jean-François PETERS et Madame CARLIER les demandeurs et Madame Delphine TERMOTE et Monsieur Axel CAILTEUX, les architectes

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin, agrandir la terrasse existante à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et d'isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La fermeture de la terrasse couverte au rez-de-chaussée ;
- Le réaménagement des espaces à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- Le remplacement de l'escalier en béton existant par un escalier en métal ajouré ;
- L'agrandissement de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;
- La rehausse des murs mitoyens ;
- Le réaménagement du jardin ;
- L'isolation de la façade 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 12 mai 2016 au 26 mai 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit de fermer la terrasse couverte existant actuellement sous la terrasse afin d'ouvrir les espaces du rez-de-chaussée et de les ouvrir vers le jardin ;

Considérant que le nouveau volume couvert permettra de créer des espaces dégagés et lumineux à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce nouveau volume sera utilisé, sur le côté gauche de la parcelle (vers le n° 45), comme bureau et, sur le côté droit (vers le n° 41), comme remise ;

**Considérant que la demande porte également sur le réaménagement des espaces à l'arrière du rez-de-chaussée ;**

**Considérant qu'il s'agit de supprimer l'ancienne façade arrière sur la partie gauche de la parcelle, ainsi que de démolir les caveaux du cellier, afin d'aménager un bureau ;**

**Considérant que cette demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la hauteur sous plafond du bureau projeté n'atteint pas partout 2,50 m ;**

**Considérant néanmoins que ce local dispose d'une hauteur sous plafond de 2,50 m sur la majorité de sa surface et que seule la partie correspondant à l'ancienne terrasse couverte n'atteint pas cette hauteur ;**

**Considérant que cette surface correspond à environ 6,5 m<sup>2</sup> sur une superficie totale d'environ 20,5 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que, à cet endroit, la hauteur sous plafond est limitée à 2,37 m ;**

**Considérant qu'il s'agit des espaces les plus proches des baies vitrées et que, par conséquent, ils disposent d'un excellent éclairage naturel, diminuant l'impact de la hauteur insuffisante du plafond ;**

**Considérant en outre que le bureau projeté dispose d'un éclairage naturel amplement suffisant ;**

**Considérant que la demande porte également sur le remplacement de l'escalier en béton existant par un escalier en métal ajouré ;**

**Considérant que le nouvel escalier présente un gabarit similaire à celui de l'escalier existant ;**

**Considérant que l'escalier projeté, en raison de la rehausse de la terrasse consécutive à l'isolation des nouveaux volumes au rez-de-chaussée, débutera environ 0,30 m plus haut que l'escalier existant et se terminera environ 0,30 m plus profondément que celui-ci ;**

**Considérant qu'il s'agit également de dégager l'espace sous l'escalier, actuellement utilisé comme rangement et fermé, afin de permettre une ventilation naturelle du mur de jardin et d'augmenter la luminosité des pièces arrières du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que la demande porte également sur l'agrandissement de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;**

**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 le projet prévoit l'agrandissement, sur une profondeur de 1,65 m, de la terrasse existante dans sa partie centrale, et que cet agrandissement dépassera entièrement le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n° 45, du côté gauche) ;**

**Considérant que l'agrandissement de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage reposera sur deux poteaux métalliques descendant jusqu'au sol du jardin ;**

**Considérant que l'augmentation de la profondeur de la terrasse est limitée à sa partie centrale, sur une largeur de 3 m et qu'un retrait de 2,37 m du côté gauche et d'1,90 m du côté droit sera respecté ;**

**Considérant que la terrasse projetée sera rehaussée d'environ 0,40 m par rapport à la terrasse existante afin de permettre l'isolation des nouveaux volumes fermés en dessous de celle-ci ;**

**Considérant que, en hauteur, l'extension de la terrasse est limitée à environ 3,50 m, garde-corps compris, par rapport au niveau du jardin ;**

**Considérant que la demande porte également sur la rehausse des murs mitoyens ;**

Considérant qu'il s'agit de rehausser les murs mitoyens existants de part et d'autre de la terrasse de façon à respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant que cette rehausse sera limitée, du côté gauche (n° 45) à 0,32 m de hauteur, sans augmentation en profondeur ;

Considérant que, du côté droit (n° 41), la rehausse sera de 0,20 m en hauteur sur la première partie du mur existant et de 0,67 m de haut sur 0,25 m de profondeur sur son second palier (le mur descendant en gradins le long de l'escalier vers le jardin) ;

Considérant que ces rehausses sont limitées et permettent de garantir l'intimité de chacun ;

Considérant que le plancher de l'extension de la terrasse sera ajouré et que cela, combiné avec la légèreté de la structure de support, permettra de limiter l'impact visuel de cet agrandissement ;

Considérant que, grâce aux retraits latéraux observés, la demande respecte le code civil en matière de vues droites ;

Considérant par conséquent que l'agrandissement de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur le réaménagement du jardin ;

Considérant qu'il s'agit de supprimer la zone dallée et de créer un espace recouvert de gravier devant la façade arrière afin d'augmenter la surface perméable en zone de cour et jardin tout en ménageant une zone « propre » à proximité des espaces intérieurs ;

Considérant qu'un chemin dallé permettra un accès aisé au jardin depuis le bureau projeté ;

**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), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

#### **4<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16450 – Demande de Monsieur et Madame Claude & Nicole BAES-LAVENNE pour transformer et rénover une maison unifamiliale sis Rue du Vieux Moulin 50**

---

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

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

**ENQUETE :** du 12 mai 2016 au 26 mai 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION : Madame Catherine DEMBLON, l'architecte collaboratrice**

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

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

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

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

- la démolition de l'extension existante au rez-de-chaussée ;
- la modification de la façade arrière ;
- la modification des espaces intérieurs au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- le remplacement des menuiseries en façade avant ;
- la mise en conformité de l'aménagement des combles en pièces de vie ;
- la mise en conformité du dallage de l'entièreté de la cour ;

**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 12 mai 2016 au 26 mai 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant qu'il s'agit de démolir la cuisine actuellement construite en extension au rez-de-chaussée ;**

**Considérant que cette cuisine est construite au-dessus de la presque totalité de la cour existante au sous-sol ;**

**Considérant que l'espace situé sous la cuisine en extension ne dispose que d'une hauteur sous plafond de 1,53 m et est donc inutilisable à autre chose que du stockage ;**

**Considérant que la cuisine ainsi construite provoque l'obscureissement du sous-sol qu'elle surplombe et des pièces du rez-de-chaussée qu'elle prolonge ;**

**Considérant que sa démolition permettra de dégager la cour et de retravailler la façade arrière de façon à améliorer l'éclairage naturel de la maison ;**

**Considérant que la demande porte également sur la modification de la façade arrière ;**

**Considérant qu'il s'agit de créer une grande baie vitrée de 2,20 m de large sur 3,50 m de haut qui éclairera les espaces du sous-sol et du rez-de-chaussée ;**

**Considérant qu'une nouvelle porte d'accès à la cour sera également percée sur le palier de l'escalier ;**

**Considérant que cette nouvelle porte, vitrée, améliorera les conditions d'éclairage naturel des pièces arrières des sous-sol et rez-de-chaussée, l'escalier étant ouvert sur celles-ci ;**

**Considérant que la demande porte également sur la modification des espaces intérieurs au sous-sol et au rez-de-chaussée ;**

**Considérant qu'il s'agit de supprimer une bande de plancher d'environ 0,90 m au rez-de-chaussée le long de la façade arrière de façon à permettre au maximum de lumière venant de la nouvelle baie vitrée de pénétrer jusqu'au sous-sol ;**

**Considérant que la cuisine, actuellement située dans l'annexe au rez-de-chaussée, sera déplacée au sous-sol dans la pièce arrière ;**

**Considérant que la salle à manger sera, elle aussi, déplacée du rez-de-chaussée au sous-sol ;**

**Considérant que le salon au rez-de-chaussée, suite à l'ouverture du plancher en façade arrière, formera mezzanine au-dessus de la cuisine ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la cuisine et la salle à manger projetées ne disposeront que d'une hauteur sous plafond de 2,26 m ;**

**Considérant néanmoins que, le plancher du rez-de-chaussée étant supprimé sur une bande de 0,90 m contre la façade arrière, une surface d'environ 3 m<sup>2</sup> sur les 15,8 m<sup>2</sup> de la pièce dispose d'une hauteur sous plafond d'environ 5,40 m ;**

**Considérant que cet aménagement en mezzanine ainsi que la taille importante de la baie vitrée permet de diminuer les nuisances occasionnées par la faible hauteur sous plafond ;**

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

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

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

**Considérant qu'il s'agit de remplacer les châssis de fenêtre ainsi que la porte en PVC blanc par des châssis et une porte en bois peints en blanc ;**

**Considérant que les nouveaux châssis conservent les divisions existantes ;**

**Considérant que ces nouvelles menuiseries constituent une amélioration de l'esthétique du bien et participent à la mise en valeur de la ZICHEE;**

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

**Considérant que les combles sont actuellement aménagés en deux chambres ;**

**Considérant que le projet prévoit la transformation de la chambre existante en façade arrière en bureau ;**

**Considérant 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 locaux sous toiture ne disposent que d'une hauteur sous plafond limitée à 2,21 m en leur point le plus haut ;**

**Considérant que la hauteur sous plafond, ainsi que la surface des pièces sont maintenues ;**

**Considérant que le maintien de cette hauteur permet de conserver le grenier situé au-dessus de ces locaux ;**

**Considérant que conserver le grenier comme espace de rangement permet de compenser la perte d'espace de caves au sous-sol au profit de la cuisine ;**

**Considérant que la hauteur sous plafond à 2,21 m occupe la majeure partie de ces pièces, la surface située sous la pente du toit restant limitée ;**

**Considérant que la commune ne dispose pas de plans permettant d'affirmer que ces locaux ne sont pas régulièrement utilisés comme pièces de vie ;**

**Considérant que l'ajout d'une fenêtre de toit dans le bureau permet d'augmenter fortement la superficie nette éclairante de cette pièce ;**

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

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du dallage de l'entièreté de la cour ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la surface perméable de la zone de cour et jardin n'atteint pas 50% de celle-ci ;**

**Considérant que les dimensions de la cour sont réduites (environ 12 m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que le niveau du sol de la cour est environ 1 m plus haut que celui des sous-sols contigus ;**

**Considérant dès lors que maintenir la surface de la cour perméable risque de provoquer des infiltrations dans les habitations voisines ;**

**Considérant en outre que cette cour est entourée de hauts murs mitoyens (4 m de hauteur en leur point le plus bas) et ne bénéficie donc que d'un ensoleillement extrêmement réduit qui ne permet pas le développement d'une végétation saine ;**

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

**Avis favorable à condition de prévoir une porte d'entrée panneautée en bois :**

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 sous plafond (titre II, art. 4) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré à la condition susmentionnée.

### 5<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16449 – Demande de Monsieur David Roland NAETS pour agrandir et transformer une maison unifamiliale (extension latérale, aménagement des combles, mise en peinture des façades, remplacement des châssis) et réaménager le jardin et la zone de recul sis Avenue Jean François Leemans 78

---

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

**DESCRIPTION :** agrandir et transformer une maison unifamiliale (extension latérale, aménagement des combles, mise en peinture des façades, remplacement des châssis) et réaménager le jardin et la zone de recul

**ENQUETE :** du 12 mai 2016 au 26 mai 2016. Quatre lettres de réclamations ainsi qu'une demande de convocation à la commission de concertation nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- les dégagements latéraux ouvrant des perspectives vertes sur les jardins ou sur la forêt font partie de ses caractéristiques essentielles et de son charme du quartier du Parc des Princes et doivent être maintenus
- l'espace entre le 75 et le 78 qui ne permet pas l'extension demandée, et le précédent que cela créerait
- l'impact du projet sur la stabilité des terrains voisins
- l'extension latérale qui est contraire au plan de lotissement enregistré le 16 avril 1956 ainsi qu'au RRU
- la faible distance (40 cm) entre l'extension et la limite de propriété du n° 76, la sensation d'oppression et la diminution de la luminosité
- la hauteur des haies ne respectant pas le règlement Communal sur les Bâtisses

**MOTIFS :** -dérogations aux art. 3 (implantation de la construction en mitoyenneté), art. 6 (toiture - hauteur) et art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins ) du titre I du RRU  
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
- dérogation à l'article 5 du Règlement Communal sur les Bâtisses (clôtures intérieures des propriétés)

**AUDITION :** Monsieur et Madame NAETS, les demandeurs et Madame SIMONIS, l'architecte et Monsieur YENNY, un réclamant.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 transformer une maison unifamiliale (extension latérale, aménagement des combles, mise en peinture des façades, remplacement des châssis) et réaménager le jardin et la zone de recul ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension sur 2 niveaux en zone de retrait latéral
- l'aménagement de 2 chambres avec salle d'eau dans les combles
- la mise en peinture (teinte blanche) des façades en briques

- le remplacement des menuiseries
- le réaménagement du jardin et de la zone de recul

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 12 mai 2016 au 26 mai 2016 et que quatre lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les dégagements latéraux ouvrant des perspectives vertes sur les jardins ou sur la forêt qui font partie des caractéristiques essentielles et du charme du quartier du Parc des Princes et qui doivent être maintenus, l'espace entre le 75 et le 78 qui ne permet pas l'extension demandée, le précédent que cela créerait, l'impact du projet sur la stabilité des terrains voisins, l'extension latérale qui est contraire au plan de lotissement enregistré le 16 avril 1956 ainsi qu'au règlement régional d'urbanisme, la faible distance (40 cm) entre l'extension et la limite de propriété du n° 76, la sensation d'oppression, la diminution de la luminosité et la hauteur des haies ne respectant pas le règlement Communal sur les Bâtisses ;

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 les façades avant des extensions latérales ne sont pas implantées au front de bâtisse et en ce que ces extensions sont implantées 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 que la maison trois façades fait partie d'un ensemble de 4 immeubles, dont elle est l'une des deux constructions d'about ;

Considérant que le projet se situe dans un quartier essentiellement composé de petits groupes de maisons à deux et trois façades présentant des retraits latéraux ;

Considérant dès lors que ces retraits latéraux sont une caractéristique dominante et essentielle dans le quartier ;

Considérant que la demande prévoit la construction de deux extensions latérales du rez-de-chaussée comportant un hall d'entrée et une buanderie et d'une extension latérale du 1<sup>er</sup> étage (rez-de-jardin) ;

Considérant que l'emprise au sol de ces extensions se développe entièrement en zone de retrait latéral ;

Considérant que le retrait latéral actuel d'environ 3m est réduit à 70cm sur la profondeur du hall et à moins de 60cm, et jusqu'à 45cm au point le plus défavorable, au niveau de la buanderie et de la cuisine ;

Considérant cependant que le niveau du rez-de-chaussée est en partie enterré, en façade arrière ;

Considérant dès lors qu'une extension latérale du rez-de-chaussée réduite en largeur permettrait de limiter l'impact volumétrique et visuel de l'extension tout en permettant d'agrandir le rangement et de créer un nouveau hall d'entrée ;

Considérant que la demande prévoit également le percement d'une baie en façade latérale ;

Considérant que cette baie est munie d'un châssis translucide fixe, que celui-ci ne permet qu'un jour, non une vue, depuis cette baie, conformément au code civil ;

Considérant que l'extension projetée à l'étage est implantée sur l'extension prévue à l'arrière du rez-de-chaussée, au-dessus de la nouvelle buanderie, sur une profondeur de 4,30m ;

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

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 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus que cette zone de retrait latéral, fortement réduite par les extensions projetées dont l'emprise au sol atteint environ 25m<sup>2</sup>, constitue une percée paysagère vers les jardins et autres zones plantées ;

Considérant que les interventions sollicitées en zone de retrait latéral présentent des caractéristiques urbanistiques et paysagères en rupture avec le bâti existant circonvoisin ;

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 ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une chambre avec salle d'eau et d'une chambre/bureau dans les combles ;

Considérant que l'aménagement projeté des combles déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art.3) et de hauteur sous plafond (titre II, art.3) en ce que la superficie de la chambre bureau est inférieure à 9m<sup>2</sup> (5,25m<sup>2</sup>) et en ce que moins de la moitié de celle-ci possède une hauteur sous plafond de 2,30m (2,08m<sup>2</sup>) ;

Considérant dès lors que cette pièce ne présente pas les conditions d'habitabilité suffisantes pour être aménagée en chambre ;

Considérant que l'aménagement d'une pièce d'habitation accessoire ou un rangement pourrait être acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la mise en peinture (blanche) des façades en briques et la modification des châssis ;

Considérant que l'ensemble des 4 maisons présente des caractéristiques architecturales hétérogènes ; que plusieurs habitations alentours sont également en briques peintes ;

Considérant que les modifications projetées en façades s'intègrent relativement discrètement au bâti circonvoisin ;

Considérant que le projet prévoit également le réaménagement du jardin, afin d'en permettre une meilleure utilisation, celui-ci présentant une forte déclivité ;

Considérant que les interventions dans la zone de jardin visent essentiellement à modifier le niveau du terrain par la réalisation d'un mur de soutènement le long de la limite mitoyenne de droite, la création d'un petit escalier et de bacs planté en fond de parcelle ;

Considérant que ces aménagements paysagers améliorent l'utilisation du jardin tout en maintenant le caractère vert de la zone ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de réaliser le mur de soutènement à une distance permettant le maintien de la haie existante (min. 60cm) ;

Considérant que la zone de recul est également réaménagée ; que le mur de clôture est remplacé et légèrement rehaussé ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser le matériau et la couleur de celui-ci ;

Considérant également que le projet prévoit l'élargissement de l'allée de garage dallée, de 2,60 à 3,60m par une dalle en béton ;

Considérant que l'allée pourrait être élargie au niveau de l'aire de débarquement et qu'une zone perméable pourrait être prévue de manière à ne pas augmenter l'imperméabilisation de la zone de recul ;

Considérant qu'il y a également lieu de limiter la largeur de l'entrée au niveau de l'alignement à 2,60m, de manière à ne pas permettre le stationnement de 2 véhicules dans cette zone ;

Considérant que les adaptations à apporter au projet dépasseraient le cadre de l'article 191 du CoBAT ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de se prononcer négativement sur la demande ;

**Avis défavorable.**

Vu l'avis non unanime défavorable (abstention de BDU-DU et IBGE) de la commission de concertation, le dossier nécessite d'être envoyé à l'urbanisme régional pour avis.

## **6ème OBJET**

**Dossier 16444 – Demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE D'AUDERGHEN pour aménager la sortie de secours du centre sportif et abattre 3 arbres, chaussée de Wavre 1690**

---

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

**DESCRIPTION :** aménager la sortie de secours du centre sportif et abattre 3 arbres

- ENQUETE :** du 12 mai 2016 au 26 mai 2016. Treize lettres de réclamations dont sept lettres-type ainsi qu'une demande de convocation à la commission de concertation nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- le caractère lacunaires des plans,
  - l'erreur de représentation concernant le volume abritant l'escalier de secours,
  - la demande d'amélioration de l'esthétique du bâtiment (côté jardins rue du Verger),
  - la demande de maintien de l'arbre n°1 à abattre,
  - la demande d'entretien de la zone en contrebas de la sortie de secours,
  - la demande de ne pas couvrir la sortie de secours (auvent),
  - la demande de déplacement de la rampe d'évacuation le long de la façade du bâtiment,
  - la demande de ne pas bétonner la zone plantée (crainte d'utilisation excessive de cette zone),
  - la demande de précisions par rapport à l'acrotère de la rampe et son garde-corps,
  - la demande d'améliorer l'esthétique de la façade,
  - la demande de maintenir les portes de secours et les fenêtres du centre sportif fermées pour éviter les nuisances sonores,
  - la demande de ne pas ajouter de baie vitrée pour éviter les vues plongeantes sur les jardins.

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

**AUDITION :** l'architecte, Mme CALLEGHER et Mme CERISOLA et les réclamants : Mme WOUTERS, M. et Mme THOME-VANDERKAM, M. et Mme KUBORN, M. et Mme GOETGHEBUER – MOENS.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 ;

Considérant que la demande vise à aménager la sortie de secours du centre sportif et à abattre 3 arbres ;

Vu l'avis du SIAMU (ref. C.2000.1728/5/Cs/ac) du 23/10/2015 ;

Vu la visite effectuée sur place par la commission ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12 mai 2016 au 26 mai 2016 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) :
  - Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
    - Prescription générale 0.6 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

**Considérant que treize réclamations, dont 7 lettres-types ont été émises pendant l'enquête publique ;**

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

- le caractère lacunaires des plans,
- l'erreur de représentation concernant le volume abritant l'escalier de secours,
- la demande d'amélioration de l'esthétique du bâtiment (côté jardins rue du Verger),
- la demande de maintien de l'arbre n°1 à abattre,
- la demande d'entretien de la zone en contrebas de la sortie de secours,
- la demande de ne pas couvrir la sortie de secours (auvent),
- la demande de déplacement de la rampe d'évacuation le long de la façade du bâtiment,
- la demande de ne pas bétonner la zone plantée (crainte d'utilisation excessive de cette zone),
- la demande de précisions par rapport à l'acrotère de la rampe et son garde-corps,
- la demande d'améliorer l'esthétique de la façade,
- la demande de maintenir les portes de secours et les fenêtres du centre sportif fermées pour éviter les nuisances sonores,
- la demande de ne pas ajouter de baie vitrée pour éviter les vues plongeantes sur les jardins ;

**Considérant que la demande consiste à réaménager l'accès à l'arrière du centre sportif, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;**

**Considérant que ce nouvel aménagement nécessite de remodeler les terres, de réaliser une terrasse ainsi que des rampes d'accès ;**

**Considérant qu'une partie de la terrasse sera recouverte d'une structure métallique vitrée ;**

**Considérant que le placement de cet auvent, au-dessus d'une porte de secours, n'est pas indispensable pour l'utilisation du chemin d'évacuation ;**

**Considérant que ne s'agissant pas de volume chauffé, la PEB n'est pas d'application ;**

**Considérant que le volume de l'escalier de secours sera également revu entre les niveaux 0 et -1 ;**

**Considérant que la demande implique également l'abattage de trois arbres ;**

**Considérant que l'arbre n° 1, bien qu'apportant un couvert végétal non négligeable, est implanté trop proche du mur mitoyen et constitue un danger, au vu notamment de la poussée exécutée par ses racines ;**

**Considérant que l'atteinte à l'intérieur de l'îlot est minime et que la demande vise à améliorer le fonctionnement d'un équipement sportif ;**

**Considérant toutefois que le tracé du chemin d'évacuation pourrait être éloigné des jardins des habitations voisines de la rue du Verger ;**

**Considérant qu'il s'agit d'un chemin d'évacuation avec zone d'attente des secours et non pas d'une terrasse d'agrément ;**

**Considérant en outre que le dessin, sur les plans, du volume abritant l'escalier de secours couvert est erroné et qu'il y a lieu de pallier à ce manquement ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- Supprimer l'auvent au-dessus de la porte de secours des salles de sport,
- Revoir le chemin d'évacuation extérieur pour l'éloigner le plus possible des jardins de la rue du Verger,

- Planter un nouvel arbre à haute tige d'essence indigène à croissance rapide (cf. liste reprise sur le site Internet de l'IBGE) à distance appropriée des limites de propriété (min 2 m), en remplacement de l'arbre n° 1,
- Corriger le dessin du volume vitré de l'escalier de secours en concordance avec sa forme existante.

### 7<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16433 – Demande de Madame Martine KERVYN de VOLKAERSBEKE pour transformer et agrandir un immeuble mixte, drève des Deux Moutiers 7**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** transformer et agrandir un immeuble mixte
- ENQUETE :** du 12 mai 2016 au 26 mai 2016. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne l'agrandissement de la toiture du bien qui priverait le jardin du n° 4 avenue Sainte Anne de l'ensoleillement de l'après-midi.
- MOTIFS :** - dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - mitoyenneté) et art. 10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) du titre I du RRU
- AUDITION :** Madame Martine KERVYN de VOLKAERSBEKE, la demanderesse, Monsieur SERSTE, l'architecte et Madame BERARD-De BROUWER représentant la SCDC, la réclamante

L'avis est reporté.

### 8<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16078 – Demande de Monsieur et Madame MEYFROIDT-SERON pour transformer et isoler une maison unifamiliale, réaménager la zone de recul et y construire une cour anglaise, avenue Henri de Brouckère 32**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** transformer et isoler une maison unifamiliale, réaménager la zone de recul et y construire une cour anglaise
- ENQUETE :** Du 12 mai 2016 au 26 mai 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  
- dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses  
- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION : Monsieur Jean GARCIN, l'architecte et le conseil du demandeur (HSP)**

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

**En date du 29 janvier 2015, la Commission de concertation émettait un avis favorable conditionnel unanime sur la demande ;**

**En date du 14 avril 2016, le demandeur a introduit, à son initiative, des plans modificatifs ainsi qu'une note juridique, conformément à l'art.126/1 du CoBAT ;**

**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 isoler une maison unifamiliale, réaménager la zone de recul et y construire une cour anglaise ;**

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

- la démolition d'une petite annexe construite sans permis à l'arrière du rez-de-chaussée
- l'agrandissement d'une baie en façade arrière
- l'isolation par l'extérieur de la façade arrière et de la toiture de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage
- le remplacement des châssis en façade avant
- la création d'une cour anglaise en zone de recul, vers l'immeuble et
- l'adaptation du réaménagement, exécuté sans permis de bâtir, de la zone de recul vers la rue (zone carrossable et emplacement(s) de stationnement)

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 mai 2016 au 26 mai 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 maison faisant l'objet de la demande est la jumelle de la maison mitoyenne de gauche ;**

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

**Considérant que la démolition de l'annexe construite sans permis de bâtir et l'agrandissement des baies existantes en façade arrière du rez-de-chaussée permettent d'améliorer la luminosité naturelle des pièces de vies (salle à manger et cuisine) ;**

**Considérant que la façade arrière et la toiture de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage sont isolées par l'extérieur ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil de toiture de l'extension du 1<sup>er</sup> étage dépasse les profils mitoyens ;**

**Considérant que cette dérogation ne porte que sur l'épaisseur de l'isolation (environ 13cm) de la toiture de l'extension ;**

**Considérant cependant que les extensions existantes à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage des 2 propriétés sont construites en symétrie par rapport à l'axe mitoyen et recouvertes d'une toiture unique ;**

**Considérant que le plus grand soin doit être apporté aux détails de mise en œuvre de cette isolation et aux raccords avec la construction mitoyenne ;**

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

**Considérant que les menuiseries d'origine de la façade avant ont été remplacées sans permis d'urbanisme ; que les châssis existants ne reprennent pas le dessin des menuiseries d'origine ;**

**Considérant qu'il y a lieu de maintenir la symétrie entre les maisons jumelles et de maintenir les qualités architecturales de leurs façades ;**

**Considérant que la demande modifiée (indice II) vise à remplacer ces châssis en PVC par des châssis en bois de teinte bleue foncée identique à celle des châssis de la maison mitoyenne de gauche ;**

**Considérant qu'il y a également lieu de reprendre le dessin (divisions et cintrages) des menuiseries d'origines (châssis et porte d'entrée) et de les représenter dans l'élévation de la façade avant projetée ;**

**Considérant la particularité du tracé des parcelles de ce côté de la rue De Brouckère, oblique par rapport à la voie publique ;**

**Considérant que, selon les définitions du glossaire du règlement régional d'urbanisme, la zone de recul est la partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse ; que le front de bâtisse est le plan principal formé par l'ensemble des façades avant des constructions, qui peut être dressé en recul par rapport à l'alignement ;**

**Considérant que rien n'indique que l'alignement soit une ligne rectiligne de la même profondeur ;**

**Considérant de plus que les 4 maisons des n° 26, 28, 30 et 32, présentent un front de bâtisses cohérent, ayant vraisemblablement été construites simultanément au début du 20<sup>ème</sup> siècle, entre l'allée menant au Parc de l'avenue Geyskens et des terrains non construits ;**

**Considérant dès lors que la demande porte sur l'aménagement de la zone de recul de l'immeuble et 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 qu'elle y prévoit un emplacement de stationnement ;**

**Considérant de plus que la demande n'est pas conforme aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet et clôtures et avant-corps (art.3 et 4) en ce que la zone de recul n'est pas aménagée en jardinet ni clôturée à l'alignement ;**

**Considérant que la zone de recul, sur une dizaine de mètres, a été couverte de gravier et aménagée en emplacements de stationnement sans permis de bâtir ;**

**Considérant que, sur la photo aérienne de 1953, apparaissent clairement l'allée piétonne menant à l'immeuble à gauche et une zone entièrement plantée à droite de l'allée, bordée d'une haie, depuis la façade de la maison jusqu'à l'alignement ;**

**Considérant que les photos, jointes à la note juridique, représentant la zone de recul aménagée en parking et occupée par une voiture ne datent au plus tôt que de 1971 (photo aérienne) et de 1975 (photo jointe à l'état des lieux réalisé dans le cadre de la construction de l'immeuble mitoyen de droite) ;**

**Considérant le témoignage de Mme Geulette, fille d'anciens propriétaires, ne peut être pris en compte, puisque, d'après l'historique des inscriptions à la population, Mme Geulette n'est inscrite dans l'immeuble qu'au 27 décembre 1967 ;**

**Considérant que le Règlement Communal sur les Bâtisses est d'application depuis le 31 mars 1967 ;**

**Considérant que tout porte à croire, à l'analyse des documents et de la note juridique annexés à la demande adaptée (indice II) et de ceux trouvés par l'administration, que l'aménagement de la zone de recul est antérieur à l'entrée en vigueur du Règlement Communal sur les Bâtisses et qu'il était donc soumis à l'obtention d'un permis de bâtir ;**

Considérant qu'il résulte de l'article 330, § 3 du CoBAT que les actes et travaux qui étaient soumis à permis d'urbanisme préalable, accomplis avant le 1er juillet 1992 sans qu'un tel permis n'ait été obtenu, doivent faire l'objet d'une demande de permis ;

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

Considérant par conséquent que les aménagements proposés en dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses et au Règlement Régional d'Urbanisme ne sont pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les dérogations liées à l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses ne répondent nullement au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement de la zone de recul de l'immeuble et que celui-ci déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce qu'elle y prévoit également la construction d'une cour anglaise ;

Considérant la configuration particulière de la parcelle, présentant une zone de recul de l'immeuble particulièrement longue (environ 18m) ;

Considérant que la cour anglaise projetée est implantée au pied de la façade de la maison ;

Considérant que cette cour est limitée à une surface de 8m<sup>2</sup>, qu'elle permet le parcage de 3 vélos à l'extérieur de l'immeuble (sans garage) et un accès direct au niveau des caves depuis l'extérieur ;

Considérant que cette construction enterrée présente peu d'impact visuel depuis la rue, au vu de la profondeur de la zone de recul ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme liée à la construction d'une cour anglaise en zone de recul en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) est acceptable ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- respecter le dessin des châssis et de la porte d'entrée d'origine (divisions et cintrage des baies) à tous les étages de la façade avant et adapter leur dessin dans l'élévation avant
- supprimer tout emplacement de stationnement en zone de recul
- aménager la zone de recul en jardinet clôturé à rue, conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) et la dérogation en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) liée à la réalisation de la cour anglaise sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et le permis d'urbanisme peut être délivré.

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

## 9<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16430 – Demande de Monsieur et Madame Geoffrey & Silvia CRUXIFIX pour transformer et agrandir une maison unifamiliale 4 façades en intérieur d'îlot, avenue Guillaume Crock 65 A

---

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

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale 4 façades en intérieur d'îlot

**ENQUETE :** du 12 mai 2016 au 26 mai 2016. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne principalement la difficulté de comprendre le réel impact du projet sur la propriété du n°13 avenue Claes et le risque que le projet ne diminue l'ensoleillement et la luminosité et donc la qualité de vie et la valeur de la maison, la maison en intérieur d'îlot étant orientée au sud par rapport au bien

**MOTIFS :**

- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Madame Raphaëlle JONCKHEERE, 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 une maison unifamiliale 4 façades en intérieur d'îlot ;

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 plus précisément sur la construction d'un volume de toiture à double versant abritant une chambre et salle d'eau au-dessus de l'extension latérale (garage) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 mai 2016 au 26 mai 2016 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la difficulté de comprendre le réel impact du projet sur la propriété du n°13 avenue Claes et le risque que le projet ne diminue l'ensoleillement et la luminosité et donc la qualité de vie et la valeur de la maison, la maison en intérieur d'îlot étant orientée au sud par rapport au bien ;

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

Considérant que ce volume projeté permet l'aménagement d'une 3<sup>ème</sup> chambre confortable ;

Considérant que la superficie construite au sol est inchangée ;

Considérant que le nouveau volume de toiture vient s'implanter sur le garage existant, le long de la limite mitoyenne avec la propriété du n°37 avenue de la Houlette ;

Considérant que cette propriété est constituée d'un grand immeuble de logements et d'un grand jardin commun ;

Considérant que les rehausses des murs mitoyens ne concernent que cette propriété ;

Considérant que les autres constructions en mitoyenneté avec la propriété objet de la demande ne sont pas modifiées ;

Considérant que la demande prévoit également le remplacement des tuiles rouges par des tuiles en terre cuite de teinte anthracite et l'isolation de la toiture par l'intérieur ;

Considérant que la toiture à versants proposée s'intègre harmonieusement aux qualités architecturales de la bâtisse principale ;

Considérant dès lors que le projet limite l'atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que la rehausse du mur mitoyen est constituée d'une maçonnerie de 15cm et d'une isolation de 12cm et non d'une maçonnerie pleine de 28cm construite à cheval sur la propriété ;

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

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

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

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été accordée en mars 2009 pour la régularisation de travaux ; que ce permis proposait la réaménagement des abords de manière à augmenter les superficies perméables sur la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu de les représenter sur les plans et de les réaliser conformément au permis délivré ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- représenter les aménagements des abords sur les plans
- prévoir des rehausses du mitoyen conformes au Règlement Communal sur les Bâtisses (28cm de maçonnerie pleine à cheval sur les 2 propriétés)

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 d'épaisseur des murs pignons (art.7) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

### 10<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16442 – Demande de Monsieur Thibaud LEMERCIER pour modifier, en cours de chantier, la transformation d' une maison unifamiliale sise avenue Daniel Boon 32

---

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

**DESCRIPTION :** modifier, en cours de chantier, la transformation d' une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 12 mai 2016 au 26 mai 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Monsieur Thibaud LEMERCIER, le demandeur

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

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

**Considérant qu'il s'agit de modifier, en cours de chantier, la transformation d'une maison unifamiliale ;**

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

- **La mise en conformité de l'élargissement et de l'augmentation de la hauteur des deux lucarnes en façade arrière ;**
- **La mise en conformité de l'élargissement de la lucarne en toiture 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 12 mai 2016 au 26 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 toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que les lucarnes réalisées en toiture arrière dépassent le profil de la toiture de plus de 2 m en hauteur ;**

**Considérant que ces lucarnes ont une hauteur de 2,20 m ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une modification apportée en cours de chantier suite à la légère asymétrie de la toiture ;**

**Considérant que l'entrepreneur a respecté la hauteur sous plafond de 2,50 m mais n'a pas veillé à conserver la hauteur extérieure de 2 m ;**

**Considérant qu'il aurait fallu, pour ne pas déroger aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, reculer les lucarnes par rapport au plan de la façade arrière ;**

**Considérant que la façade arrière n'a pas de vis-à-vis direct et que le jardin se termine par un talus boisé ;**

**Considérant que la taille des châssis n'a pas été modifiée ;**

**Considérant dès lors que les lucarnes ainsi réalisées ne sont pas de nature à engendrer des vues intrusives sur les propriétés voisines ;**

**Considérant que le fait que les lucarnes et la toiture soient recouverts du même matériau (tuiles plates de teinte rouge) permet une intégration discrète de celles-ci ;**

**Considérant que la lucarne de gauche (vers le n°30) est légèrement plus large que prévu ;**

**Considérant qu'elle présente en réalité une largeur de 2,10 m pour une largeur autorisée de 2m ;**

**Considérant que ce dépassement est minime et ne modifie pas l'impact visuel de cette lucarne ;**

**Considérant par conséquent que l'agrandissement de ces lucarnes n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'élargissement de la lucarne en toiture avant ;**

**Considérant que le précédent permis (permis 16067, délivré le 10/02/2015) autorisait une lucarne d'une largeur de 3,23 m en façade avant ;**

**Considérant que la lucarne, telle que réalisée, présente une largeur de 3,52 m ;**

**Considérant que cette largeur est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade et ne déroge donc pas aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que les trois châssis de 91 cm de large prévus ont été remplacés par des châssis de 97 cm et que les faces latérales de la lucarne mesurent 30 cm et non 25 cm ;**

Considérant que la chambre des combles bénéficie ainsi d'un meilleur éclairage naturel ;

Considérant que la similarité du matériau de la lucarne et de la toiture (tuiles plates de teinte rouge) permet une intégration harmonieuse de cet élément au volume de toiture ;

Considérant que la lucarne telle que réalisée s'aligne avec les baies des étages inférieurs, ce qui participe également à son intégration esthétique au bâti existant ;

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

### 11<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16452 – Demande de Monsieur et Madame Xavier & Vanessa LEGRAND - ROMANUS pour transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades sise clos des Mésanges 5**

---

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

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

**ENQUETE :** du 12 mai 2016 au 26 mai 2016. Une lettre de réclamation ainsi qu'une demande de convocation à la commission de concertation nous sont parvenues en cours d'enquête.  
La réclamation concerne principalement la création d'un balcon pour la chambre située sous toiture, qui occasionnerait une vue plongeante sur la terrasse et le jardin du n° 11.

**MOTIFS :** -dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU  
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Madame Vanessa LEGRAND - ROMANUS, la demanderesse et Monsieur Laurent AGLAVE, l'architecte, Madame TIMPERMAN, voisine.

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

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension au rez-de-chaussée ;
- la construction d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage et d'un escalier d'accès vers le jardin ;
- la construction d'une lucarne en toiture arrière et l'aménagement d'un balcon devant celle-ci ;
- la démolition d'une lucarne en toiture avant ;

- l'aménagement des combles ;
- l'isolation de la façade arrière ;
- l'abattage d'un arbre en zone de cour et jardin ;
- la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant ;

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 mai 2016 au 26 mai 2016 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur les vues intrusives que générerait le balcon projeté au 3ème étage, devant la lucarne en toiture arrière ;**

**Considérant qu'il s'agit de démolir une terrasse existante au 1er étage et un escalier d'accès vers le jardin et de reconstruire un espace de rangement surmonté d'une terrasse ainsi qu'un nouvel escalier d'accès au jardin ;**

**Considérant que le volume de rangement projeté est séparé de la façade arrière de la maison par une bande pavée d'environ 1 m de large ;**

**Considérant que cet abri servira de support à la terrasse projetée, qui repose actuellement sur des pilotis ;**

**Considérant que la terrasse actuelle se développe du côté droit de la parcelle (vers le n°3) ;**

**Considérant que la zone principale d'utilisation de la terrasse sera déplacée vers le centre de la parcelle afin de l'écartier des limites mitoyennes ;**

**Considérant que, du côté droit, vers le n°3, la terrasse est limitée en profondeur à un mètre et qu'un bac à plantes fixe placé contre le mur mitoyen empêche toute vue non conforme au code civil depuis celle-ci ;**

**Considérant que la partie principale de la terrasse projetée présentera une profondeur de 2,50 m sur une largeur de 4 m et respectera un retrait de 2,70 m par rapport à la limite mitoyenne de droite (vers le n°3) ;**

**Considérant que la profondeur de la terrasse sera augmentée d'environ 0,30 m dans sa partie centrale ;**

**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 terrasse projetée dépasse en hauteur le profil de référence de plus de 3 m ;**

**Considérant que la hauteur de la terrasse, garde-corps compris, sera d'environ 3,50 m ;**

**Considérant que le plancher de la terrasse est placé à environ 2,60 m de hauteur par rapport au niveau du jardin ;**

**Considérant que les garde-corps projetés seront vitrés ;**

**Considérant que le corps principal de la terrasse respecte un retrait important par rapport à la limite mitoyenne de la propriété voisine de droite ;**

**Considérant par conséquent que l'impact de la terrasse en terme de perte de luminosité sur la propriété voisine sera minime ;**

**Considérant par conséquent que la nouvelle terrasse ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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

**Considérant qu'il s'agit également de démolir et de reconstruire l'escalier d'accès de la terrasse au jardin ;**

**Considérant que l'escalier, actuellement implanté parallèlement à la façade, sera placé perpendiculairement à celle-ci ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'escalier projeté dépasse de plus de 3 m en profondeur le profil de référence ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (retrait latéral) (titre I, art. 3) en ce que le nouvel escalier sera placé en décalage vers la gauche par rapport à la façade arrière, faisant passer le retrait latéral existant de 2,70 m à 1,80 m ;**

**Considérant que le nouvel escalier dépassera en profondeur le profil de la construction voisine (n°3) de 4 m ;**

**Considérant que, en son point le plus haut, il atteindra environ 2,60 m de hauteur ;**

**Considérant néanmoins qu'une paroi en maçonnerie d'environ 3,50 m de hauteur sur 2,50 m de profondeur sera construite du côté gauche de la terrasse afin de servir de garde-corps à celle-ci et de main courante aux premières marches de l'escalier ;**

**Considérant que cet escalier sera dépourvu de contremarches et disposera d'une simple main courante sur sa gauche ;**

**Considérant dès lors que son impact visuel sera très réduit ;**

**Considérant que l'escalier projeté commence à un mètre de la façade arrière afin de rendre le palier situé à son sommet équivalent à une marche et non à un espace utilisé pleinement comme terrasse ;**

**Considérant que le retrait latéral observé par rapport à la propriété voisine de gauche (n°7) reste supérieur à 1,90m tant au niveau de la terrasse que de l'escalier, de façon à empêcher toute vue non conforme au code civil depuis celui-ci ;**

**Considérant qu'il ne s'agit que d'un espace de circulation et non de séjour ;**

**Considérant par conséquent que la construction du nouvel escalier d'accès au jardin ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ainsi qu'en matière d'implantation (retrait latéral) (titre I, art. 3) sont acceptables ;**

**Considérant que la demande porte également sur la construction d'une lucarne en toiture arrière et l'aménagement d'un balcon devant celle-ci ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le balcon projeté dépasse le profil de la construction voisine ;**

**Considérant que les garde-corps du balcon dépassent ce profil de référence de 0,90 m en hauteur et d'environ 1,50 m en profondeur ;**

**Considérant que les garde-corps projetés sont vitrés ;**

**Considérant que cette demande est justifiée par une volonté d'agrandir visuellement la chambre située dans les combles et de l'ouvrir vers les jardins ;**

**Considérant que ce balcon, situé au 3ème étage, est de nature à provoquer des vues plongeantes intrusives sur les propriétés voisines, notamment les jardins ;**

**Considérant que l'effet d'ouverture recherché pour la chambre serait identique sans le balcon ;**

**Considérant en outre qu'il s'agit d'une maison unifamiliale disposant d'un jardin au rez-de-chaussée et d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant qu'il s'agit d'un quartier de maisons unifamiliales ne disposant pas de balcons en hauteur ;**

**Considérant par conséquent que le préjudice aux qualités résidentielles du voisinage qu'engendrerait la création d'un balcon au 3ème étage en façade arrière serait excessif au vu des caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées au balcon du 3<sup>ème</sup> étage ne sont pas acceptables ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer ce balcon et de rendre cet espace inaccessible par le placement d'un garde-corps ;**

**Considérant que la demande porte également sur la démolition d'une lucarne en toiture avant ;**

**Considérant que cette lucarne a été construite sans l'obtention d'un permis d'urbanisme et n'apparaît pas dans la situation de droit, telle que renseignée par le permis de bâtir n° 8795, délivré le 12/10/1960 ;**

**Considérant par conséquent que cette lucarne constitue une infraction urbanistique et que sa suppression ne nécessite pas de permis d'urbanisme ;**

**Considérant que la demande porte également sur l'aménagement des combles en pièces de vie pour y aménager une quatrième chambre, un dressing et une toilette ;**

**Considérant que, grâce à la lucarne en façade arrière et au placement de quatre fenêtres de toit en façade avant, les nouvelles pièces de vie aménagées sous les combles répondent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité ;**

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

**Considérant qu'il s'agit de placer un complexe isolant composé d'un crépi sur 14 cm de polystyrène rigide ;**

**Considérant que le placement de cette isolation nécessite, afin de réaliser un raccord optimal empêchant la création de ponts thermiques, une rehausse de la corniche d'environ 0,45 m ;**

**Considérant que, conformément à l'arrêté du Gouvernement du 13/11/2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, « la pose d'une isolation sur une façade non visible depuis l'espace public et les raccords nécessaires et ce, même en cas de dépassement des constructions voisines », est dispensée de permis d'urbanisme ;**

**Considérant que la demande prévoit le placement d'un enduit de ton blanc sur la façade arrière, actes également dispensés de l'obtention préalable de permis d'urbanisme ;**

**Considérant que la demande porte également sur l'abattage d'un arbre en zone de cour et jardin ;**

**Considérant que l'arbre à abattre se situe à l'arrière du jardin, du côté gauche de la parcelle ;**

**Considérant qu'il s'agit d'un conifère dont les aiguilles acidifient le sol en contrebas, empêchant le développement d'une pelouse ;**

**Considérant que la demande prévoit la plantation d'un feuillu à moyenne tige dans le coin arrière droit de la parcelle ;**

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant ;**

**Considérant que les châssis de fenêtre actuels sont en PVC gris pâle au rez-de-chaussée et de ton blanc aux étages ;**

**Considérant que ces châssis respectent les divisions d'origine ;**

**Considérant qu'ils s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques du bien ;**

**Considérant que la porte d'entrée actuelle est en PVC gris avec d'importants panneaux vitrés ;**

**Considérant que la porte de garage est également en PVC de ton gris ;**

**Considérant que ces portes ne respectent pas les dessins des portes d'origine ;**

**Considérant néanmoins qu'elles s'intègrent relativement discrètement au bâti environnant et aux caractéristiques du bien ;**

**Avis favorable à condition de supprimer le balcon projeté au 3ème étage et de rendre inaccessible l'espace devant la lucarne par le placement d'un garde-corps devant la baie vitrée.**

**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 qu'en matière d'implantation (retrait latéral) (titre I, art. 3) 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 16386 – Demande de S.A. REAL EST & COFIGESTION pour construire un immeuble de logements, rue du Vieux Moulin**

---

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

**DESCRIPTION :** construire un immeuble de logements

**ENQUETE :** du 12 mai 2016 au 26 mai 2016. Deux lettres de réclamation nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles portent principalement sur :

- le manque d'emplacements de stationnement
- la profondeur trop importante des terrasses et de l'escalier extérieur d'accès au jardin
- le manque d'intégration du volume de toiture aux constructions voisines
- la crainte concernant une instabilité lors de la construction de l'immeuble

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Monsieur Florent CENNI, l'architecte, Monsieur VANDERSTAPPEN, réclamant.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone 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 un immeuble de logements ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'un immeuble à 4 appartements avec parement en briques de ton rouge en façade et en toiture et double garage ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 mai 2016 au 26 mai 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur le manque d'emplacements de stationnement, la profondeur trop importante des terrasses et de l'escalier extérieur d'accès au jardin, le manque d'intégration du volume de toiture aux constructions voisines et la crainte concernant une instabilité lors de la construction de l'immeuble ;**

**Considérant que les appartements à ériger sont répartis comme suit :**

- **un duplex deux chambres aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée, avec cour anglaise au sous-sol, terrasse au rez-de-chaussée et un demi-jardin accessible via les deux niveaux,**
- **un appartement deux chambres au 1<sup>er</sup> étage, avec terrasse à l'arrière et un demi-jardin accessible via un escalier extérieur,**
- **un logement deux chambres au 2<sup>ème</sup> étage avec terrasse à l'arrière et**
- **un appartement une chambre avec terrasse dans le volume de toiture ;**

**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 toutes les terrasses arrières et l'escalier d'accès au jardin dépassent tant le profil mitoyen le plus bas de plus de 3 m que du profil mitoyen le plus élevé ;**

**Considérant que la profondeur maximale de bâtisse du projet atteint 11,77 m, hors terrasses de 1,40 m à 1,50 m de profondeur ;**

**Considérant que les terrasses sont implantées à des distances respectant le code civil en matière de vues ;**

**Considérant que la construction voisine de gauche est particulièrement peu profonde (moins de 8,50 m) ;**

**Considérant toutefois que l'escalier d'accès au jardin dépasse le profil voisin le plus haut de plus de 5 m en profondeur ;**

**Considérant en outre que la multiplication des éléments en saillie en façade arrière tels terrasses, passerelle et escalier d'accès augmente l'impact visuel de l'immeuble vers l'intérieur de l'îlot ;**

**Considérant par ailleurs que la superficie de la parcelle est limitée à 254 m<sup>2</sup>, ce qui porte son rapport P/S à un peu plus de 1,6 ;**

**Considérant par conséquent que l'atteinte à l'intérieur de l'îlot du projet est excessive et traduit une surdensification de la parcelle ;**

**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 que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de nombre d'emplacements de stationnement (titre VIII, art. 6) en ce que moins d'un emplacement de stationnement est prévu par logement ;**

**Considérant que le quartier subit actuellement une pression importante en matière de stationnement ;**

**Considérant par ailleurs que le projet prévoit l'aménagement de 3 appartements à 2 chambres pouvant accueillir des familles ;**

**Considérant en outre que la profondeur du garage est limitée à 4,50 m, ce qui limite son usage ;**

**Considérant que le déficit en emplacements de stationnement semble excessif au vu de la localisation du projet et des conditions d'habitabilité des logements projetés, ce qui participe à une surdensification de la parcelle ;**

**Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du RRU en matière de nombre d'emplacements de stationnement (titre VIII, art. 6) n'est pas acceptable ;**

**Considérant également les superficies limitées des locaux communs, rendant leur utilisation non fonctionnelle ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce qu'il est prévu de construire une structure portante indépendante des immeubles voisins existants, isolée par l'extérieur ;**

**Considérant dès lors qu'un complexe d'isolation est prévu en prolongation des murs mitoyens existants ;**

**Considérant que la structure indépendante est basée sur des raisons de stabilité au vu de la nature du sol ;**

**Considérant néanmoins qu'en cas d'extension de la construction voisine de gauche, l'isolation prévue ne permet pas la réalisation d'un mur mitoyen conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu de permettre une éventuelle extension voisine future ;**

**Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) ne peut être acceptée moyennant le respect de cette possibilité ;**

**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 aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;**

**Considérant que le projet prévoit une façade avant entièrement recouverte d'un parement en briques de ton rouge, en ce compris le volume de toiture ;**

**Considérant que l'esthétique du projet tranche sensiblement avec celle des constructions existantes le long de la rue du Vieux Moulin ;**

**Considérant que le volume de toiture présente une pente de plus de 70° par rapport à l'horizontale ;**

**Considérant dès lors qu'il s'agit davantage d'un 3<sup>ème</sup> étage que d'un niveau sous toiture ;**

**Considérant que le niveau supérieur de la toiture du projet atteint pratiquement 12 m par rapport au niveau du trottoir, que ce niveau est implanté à maximum environ 1,50 m en retrait du plan de la façade avant ;**

**Considérant en outre que la hauteur sous plafond à ce niveau est portée à 2,60 m, comme aux niveaux inférieurs du projet, augmentant d'autant plus son impact visuel depuis l'espace public ;**

**Considérant l'absence de corniche du projet, comme de tout élément en saillie, excepté les cadres périphériques des châssis ;**

**Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS, dans le centre historique de la commune ;**

**Considérant par conséquent qu'il y a lieu de préserver les caractéristiques historiques du quartier, notamment en assurant une intégration esthétique des constructions existante et à ériger ;**

**Considérant que les caractéristiques architecturales du projet ne participent pas à une bonne intégration du projet dans le tissu urbain environnant ;**

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

**Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses sont refusées.**

### **13<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16412 – Demande de Madame Marianne GASSEL pour mettre en conformité la construction d'un deuxième étage et les extensions en façade arrière de l'immeuble et transformer une maison unifamiliale en maison médicale, avenue Paul Verheyleweghen 6**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité la construction d'un deuxième étage et les extensions en façade arrière de l'immeuble et transformer une maison unifamiliale en maison médicale

**ENQUETE :** du 12 mai 2016 au 26 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) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) 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 particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Néant

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;  
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la construction d'un deuxième étage et d'extensions en façade arrière de l'immeuble et transformer une maison unifamiliale en maison médicale ;**

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

- la régularisation de la construction d'un 2<sup>ème</sup> étage
- la régularisation de la fermeture des terrasses à l'arrière des rez et 1<sup>er</sup> étage
- la régularisation du remplacement des châssis en façade avant
- la transformation de la maison unifamiliale en maison médicale et 2 bureaux

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 mai 2016 au 26 mai 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

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

**Considérant que ces modifications portent sur la construction d'un deuxième étage à toiture plate**

**Considérant que ces modifications ne constituent pas des infractions puisqu'elles ont vraisemblablement été réalisées avant 1953 (visible sur la photo aérienne de 1953) ;**

**Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la fermeture des terrasses à l'arrière des rez et 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les extensions réalisées en façade arrière (fermeture des balcons) portent la profondeur de l'immeuble à plus de  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de parcelle et en ce que celles-ci dépassent les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant que ces extensions sont limitées à 1m de profondeur ; qu'elles s'adossent à des murs mitoyens existants, à gauche et à droite ;**

**Considérant dès lors que ces extensions ont peu d'impact sur les propriétés mitoyennes et qu'elles ne portent la profondeur totale de l'immeuble qu'à 10,50m ;**

**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 prévoit le maintien d'un jardin planté en pleine terre, celle-ci ne déroge donc pas aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) ;**

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

**Considérant que les châssis d'origine en façade avant ont été remplacés par des menuiseries en PVC blanc appauvrissant les caractéristiques urbanistiques de l'immeuble ;**

**Considérant qu'il y a lieu de prévoir des menuiseries s'inspirant du dessin de celles d'origine (divisions et impostes) ;**

**Considérant que la maison unifamiliale est transformée en maison médicale, aux rez et 1er étage et en 2 bureaux au 2<sup>ème</sup> étage ;**

**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<sup>o</sup> 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 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 du bâti circonvoisin ;**

**Considérant cependant que la demande porte sur la suppression totale du logement unifamilial en une unité d'équipement et une unité de bureaux ;**

**Considérant que les bureaux non accessoires sont contraires à la prescription 0.12 ;**

**Considérant que le maintien d'un logement au 2<sup>ème</sup> étage permettrait d'assurer la continuité du logement**

**Considérant de plus que le deuxième étage présente des caractéristiques suffisantes pour y être aménagé en un logement confortable ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir des châssis s'inspirant du dessin des menuiseries d'origine (divisions et impostes)
- maintenir un logement au 2<sup>ème</sup> étage
- fournir un avis du SIAMU sur la demande adaptée

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de 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.

### **14<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16445 – Demande de Monsieur et Madame Francis & Ann PARMENTIER - DE MEULEMEESTER pour mettre en conformité la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée et l'aménagement des combles, clos des Pommiers Fleuris 99**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée et l'aménagement des combles

**ENQUETE :** Du 12 mai 2016 au 26 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

**AUDITION :** Monsieur Francis PARMENTIER, 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 mettre en conformité la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée et l'aménagement des combles ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité de la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- L'aménagement des combles en chambre ;
- La modification des espaces intérieurs au 1<sup>er</sup> étage ;
- La mise en conformité du 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 12 mai 2016 au 26 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 la véranda dépasse de plus de 3 m en profondeur les profils mitoyens ;

**Considérant que la façade arrière du bien se trouve dans le même plan que celle des deux constructions voisines ;**

**Considérant que la véranda a une profondeur totale de 3,12 m pour une hauteur allant d'environ 2,75 m en son point le plus haut à environ 2,30 m en son point le plus bas ;**

**Considérant qu'elle s'inscrit entre deux murs de jardin d'une hauteur d'environ 3,75 m ;**

**Considérant que ces murs ont probablement été construits simultanément à la véranda qu'ils encadrent, et ce, entre 1971 et 1996 ;**

**Considérant que ces deux murs mitoyens présentent une épaisseur conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;**

**Considérant néanmoins que les châssis de la véranda en façade arrière génèrent des vues obliques non conformes au code civil vers les propriétés voisines ;**

**Considérant qu'il y a lieu de supprimer lesdites vues ;**

**Considérant que la toiture de ladite extension est peu qualitative et ne respecte pas les normes d'isolation en vigueur lors de sa construction ;**

**Considérant qu'il y a lieu de placer une nouvelle toiture à la véranda respectant les prescriptions de l'ordonnance sur la performance énergétique des bâtiments ;**

**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 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la véranda ne dispose pas d'une hauteur libre sous plafond de 2,50 m sur toute sa surface ;**

**Considérant que, en son point le plus bas, la hauteur sous plafond est d'environ 2,30 m ;**

**Considérant que la toiture étant inclinée, la hauteur sous plafond dépasse 2,50 m sur presque la moitié de sa superficie ;**

**Considérant en outre que, le toit étant translucide, l'impression d'écrasement entraînée par la faible hauteur sous plafond est fortement diminuée ;**

**Considérant dès lors que la dérogation est minime et acceptable ;**

**Considérant que la demande porte également sur l'aménagement des combles en chambre ;**

**Considérant que la toiture a été isolée afin d'assurer le confort thermique des volumes sous toiture ;**

**Considérant que deux fenêtres de toit ont été placées dans le versant arrière de la toiture afin d'assurer un éclairage naturel suffisant à la nouvelle chambre ;**

**Considérant qu'un nouvel escalier a été installé dans la trémie de l'aéra de l'ancienne salle-de-bain du 1<sup>er</sup> étage pour faciliter l'accès à la nouvelle chambre ;**

**Considérant qu'il s'agit également de mettre en conformité la modification des espaces intérieurs au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que la chambre de droite en façade arrière a été remplacée par une salle-de-bain et que l'ancienne salle-de-bain a quant à elle été remplacée par le nouvel escalier permettant l'accès aux combles ;**

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du remplacement des menuiseries en façade avant ;**

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

**Considérant néanmoins que ces nouveaux châssis respectent les divisions autorisées ;**

**Considérant que la porte de garage d'origine a été remplacée par une porte sectionnelle ne respectant pas exactement le dessin originel ;**

**Considérant toutefois que la nouvelle porte conserve de petites fenêtres en partie haute ;**

**Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques du bien ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- Placer des films translucides de part et d'autre des châssis de la véranda, sur une largeur de 0,60 m par rapport aux limites mitoyennes de façon à supprimer les vues obliques vers les propriétés voisines ;
- Remplacer la toiture de la véranda par une paroi plus qualitative respectant les normes d'isolation en vigueur ;

**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.**

### **15<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16389 – Demande de S.P.R.L. CHROMA pour mettre en conformité un immeuble mixte (commerce et logement) sis Chaussée de Wavre 1227**

---

**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
- au PPAS n° 6 (8/02/1985) : zone d'habitation, commerce et industrie et zone verte

**DESCRIPTION :** mettre en conformité un immeuble mixte (commerce et logement)

**ENQUETE :** du 17 mars 2016 au 31 mars 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art. 4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur), art. 11 (aménagement de la zone de recul) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)

**AUDITION :** Néant.

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

**En date du 14 avril 2016, la Commission de concertation décidait de reporter son avis sur la demande.**

**En date du 17 mai, le demandeur a introduit des plans modificatifs à son initiative, conformément à l'art.126/1 du CoBAT ;**

**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 et en zone d'habitation, commerce et industrie et zone verte 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 mixte (commerce et logement) ;**

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

- la transformation du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale en commerce (magasin de peinture)**
- la construction d'un entrepôt à l'arrière du rez-de-chaussée**
- divers aménagements d'abords et la création d'emplacements de stationnement non couverts en zone de recul**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 mars 2016 au 31 mars 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant la configuration particulière de la parcelle, située à l'angle des chaussées de Wavre et rue Keller ;**

**Considérant que le seul permis de bâtir portant sur la maison a été délivré en 1921 pour la transformation de la véranda et la construction d'une annexe entre la véranda et la maison existante ;**

**Considérant que la fiche cadastrale de l'immeuble date la construction de l'entrepôt (B2) à 1965 ;**

**Considérant que cet agrandissement aurait dû faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ; que cela n'a jamais été le cas jusqu'à aujourd'hui ;**

**Considérant que la demande porte sur la régularisation de la construction actuelle ; que celle-ci est constituée d'une structure légère et d'éléments de couverture de toiture ;**

**Considérant cependant qu'il s'agit d'une demande de régularisation d'une situation existante, réalisée en 1965 et continue jusqu'à aujourd'hui ;**

**Considérant que la demande sera donc appréciée sur base des prescriptions réglementaires et du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes ont été exécutés sans permis ;**

**Considérant dès lors que ni le plan particulier d'affectation du sol n°6 du 8 février 1985, ni le Règlement Communal sur les Bâtisses du 31 mars 1967 ni le plan de secteur de 1979 ne trouvent à s'appliquer ;**

**Considérant qu'il y a lieu d'apprécier le projet au regard de la notion de bon aménagement des lieux en vigueur au moment de la réalisation des travaux en 1965 ;**

**Considérant que le commerce (magasin de peintures) et l'entrepôt lié à ce commerce s'intègrent dans un quartier présentant une mixité, tant au niveau des affectations que du type de constructions ;**

**Considérant que l'immeuble correspond aux caractéristiques du quartier, eu égard aux nombreux autres rez commerciaux présents sur la chaussée de Wavre et s'intègre relativement discrètement dans le bâti environnant ;**

**Considérant que la situation existe depuis de nombreuses années, sans que celle-ci n'ait jamais fait l'objet d'aucune plainte ;**

**Considérant de plus que les annexes litigieuses ont peu d'impact sur les propriétés voisines dès lors qu'il s'agit d'un rez-de-chaussée sans étage bâti abritant un entrepôt sans ouverture vers l'intérieur d'îlot hormis deux verrières non ouvrantes ;**

**Considérant que les plans modificatifs prévoient également la remise en état de la zone de recul vers la rue Keller, visant ainsi la suppression des emplacements de parking et l'aménagement d'un jardin dédié au logement, planté en pleine terre et clôturé à rue ;**

**Considérant dès lors que le projet ne contrevient pas au bon aménagement des lieux et est acceptable au vu des éléments juridiques fournis dans la demande ;**

**Vu l'avis du SIAMU du 6 avril 2016 sur la demande ;**

**Considérant que toute demande de transformation ultérieure veillera à répondre aux objectifs du plan particulier d'affectation du sol ;**

**Avis favorable.**

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

-----