

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

**15-12-2016**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr A. LEFEBVRE Président  
Mr M. BRIARD, membre BDU-DU  
Mme O. GOOSSENS, membre BDU-DMS  
Mr J. VACANT, membre IBGE  
Mme Ch. WAUTERS, membre Citydev (à partir du point 9)  
Mr O. DEBROE, membre BDU-Mobilité (point 6)  
Madame I. VANDEN EYNDE , représentant Watermael-Boitsfort (point 6)  
Mme R. SNAPS, ingénieur  
Mme C. KUHN, architecte  
Mr C. HERPIGNY, assistant technique  
Madame A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

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

Mr B. COLLARD, Mr MAGDALIJNS,

---

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

**Dossier 16515 – Demande de Monsieur Michel MOORTGAT pour transformer un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble de trois appartements sis avenue Pierre Devis 14**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble de trois appartements

**ENQUETE :** du 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne principalement :

- les nuisances sonores au cours des travaux
- la hauteur de l'extension projetée

**MOTIFS :**

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

**AUDITION :** Monsieur Michel MOORTGAT, le demandeur, Messieurs PLANCQUEEL et VERNIEUWE, les architectes et Madame KUDO, la réclamante

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et 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, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble de trois appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La transformation de la véranda à l'arrière du rez-de-chaussée en une annexe ;
- La modification des espaces intérieurs de l'appartement du rez-de-chaussée ;

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 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les nuisances sonores liées au chantier et la hauteur de l'annexe projetée ;

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

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 cette annexe, d'une profondeur d'environ 4 m dépassera la construction voisine la plus profonde (voisin de droite, n° 16) de 2,75 m et la moins profonde (n° 12, à gauche) de 4,75 m ;

Considérant que l'extension projetée s'implantera à la place d'une véranda (autorisée en 2011) qui dépassait également les deux constructions voisines en profondeur ;

Considérant que le projet ne modifie pas la profondeur de bâtisse ;

Considérant que la construction voisine de droite (n° 16) existante en 2011, d'une profondeur de 14,30 m, a été entre temps démolie et remplacée par un nouvel immeuble, légèrement plus profond (15,70 m) ;

Considérant que la véranda existante présente une hauteur allant de 3 m au niveau de la façade arrière à 2,50 m en son point le plus bas ;

Considérant que l'annexe projetée présentera quant à elle une hauteur de 3,25 m sur toute sa superficie ;

Considérant néanmoins que l'annexe projetée n'occupera pas toute la largeur de la parcelle mais respectera un retrait d'1 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n°12) ;

Considérant que la nouvelle construction s'appuiera, sur son côté droit, sur un haut mur de jardin séparant le bien de la propriété voisine (n°16) ;

Considérant que la légère augmentation en hauteur de l'extension, vu l'existence, du côté droit, du mur de jardin et, du côté gauche, du retrait latéral, ne sera pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'une finition esthétique (lestage en gravier) est prévue sur la toiture plate de l'annexe ;

Considérant que la profondeur de bâtisse autorisée en 2011 était prévue sur toute la largeur 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 hauteur (titre I, art. 6) sont minimales et acceptables ;

Considérant que les espaces intérieurs de l'appartement seront réorganisés et qu'une deuxième chambre sera créée ;

Considérant que le retrait latéral projeté le long de l'annexe permettra à la deuxième chambre d'avoir un accès direct à la terrasse et au jardin ;

Considérant que le projet inclut l'ajout d'une nouvelle salle-de-douche ;

Considérant que le séjour aménagé dans l'extension sera largement éclairé par la grande baie prévue en façade arrière et par la porte-fenêtre en façade latérale ;

Considérant qu'une coupole en verre sablé aménagée dans la toiture de l'annexe permettra de compléter au maximum de lumière naturelle aux pièces centrales du logement ;

**Avis favorable .**

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

## 2<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16564 – Demande de Madame Laurence ZIMMER-HAVRENNE pour construire un mur de soutènement le long du trottoir et réaménager le jardin d'une maison unifamiliale quatre façades sise avenue Jean Van Horenbeeck 151**

---

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

**DESCRIPTION :** construire un mur de soutènement le long du trottoir et réaménager le jardin d'une maison unifamiliale quatre façades

**ENQUETE :** du 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF :** dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)

**AUDITION :** Madame Laurence ZIMMER-HAVRENNE, la demanderesse

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, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de construire un mur de soutènement le long du trottoir et réaménager le jardin d'une maison unifamiliale quatre façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'aménagement d'un mur de clôture à rue en zone de cours et jardins ;
- La plantation de tilleuls palissés et d'une haie de hêtres derrière le nouveau mur de soutènement ;
- L'abattage d'un frêne ;

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 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et de zones latérales non aedificandi – clôtures et avant-corps (titre II, art. 4) en ce que la hauteur du mur de clôture prévu dépasse 50 cm ;

Considérant que ce nouveau mur présentera une hauteur de 1,55 m à front de rue ;

Considérant néanmoins qu'il ne s'agit pas d'un simple mur de clôture mais bien d'un mur de soutènement servant à retenir les terres du jardin ;

Considérant que le niveau fini du jardin est situé environ 2 m au-dessus du niveau du trottoir ;

Considérant que l'extrémité du jardin côté rue est actuellement constituée par un talus boisé inexploité ;

Considérant que ce talus présente une forte déclivité jusqu'au niveau du trottoir ;

Considérant que le jardin sera nivelé afin d'en augmenter la surface utilisable ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'une zone de recul « classique », à savoir un jardinet de plain-pied avec le trottoir et le rez-de-chaussée de la maison, mais bien du jardin principal du bien, lui-même situé en fond de parcelle ;

Considérant que les propriétés voisines présentent des configurations similaires et ont elles aussi un jardin en surplomb de la rue dont les terres sont retenues par un mur de soutènement ;

Considérant que le mur projeté sera constitué de blocs de ciment couverts d'un enduit en ciment teinté dans la masse ;

Considérant qu'une vue 3D réalisée par le paysagiste et jointe au dossier présente un mur de teinte orange vif ;

Considérant que la demanderesse a déclaré en séance que cette teinte ne correspondait pas à ses souhaits et qu'elle comptait se diriger vers une couleur plus neutre ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir pour ce mur une teinte gris clair s'accordant au bâti environnant ;

Considérant qu'il y a également lieu de placer en contrehaut du mur des plantes retombantes qui masqueront son sommet ;

Considérant qu'un soubassement en moellons permettrait de mieux accorder le mur projeté aux caractéristiques du bâti environnant ;

Considérant qu'une haie constituée de tilleuls et de fruitiers palissés en-dessous desquels seront plantés des hêtres sera placée derrière le nouveau mur afin d'atténuer le bruit de la circulation et d'assurer l'intimité du jardin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et de zones latérales non aedificandi – clôtures et avant-corps (titre II, art. 4) en ce que la haie projetée dépassera 1,80 m de hauteur ;

Considérant que la haie de hêtre sera bien limitée à 1,80 m de haut mais que les arbres palissés atteindront une hauteur de 2,80 m ;

Considérant que cette haie sera implantée avec un retrait d'environ 0,80 m par rapport au trottoir ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et de zones latérales non aedificandi – clôtures et avant-corps (titre II, art. 4) est acceptable ;

Considérant qu'un frêne présent au centre du jardin sera abattu ;

Considérant que cet arbre présente des signes de faiblesses ;

Considérant qu'il sera remplacé par un arbre fruitier (pommier ou poirier) de plus petite dimension ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir un enduit de teinte gris clair pour la partie supérieure du mur de soutènement ;
- Prévoir un soubassement en moellons d'au moins 50 centimètres de hauteur au pied dudit mur ;
- Prévoir la plantation de plantes retombantes au sommet de celui-ci ;

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 communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et de zones latérales non aedificandi – clôtures et avant-corps (titre II, art. 4) est octroyée et le permis peut être délivré, moyennant le respect des conditions émises.

### 3<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16460 – Demande de Monsieur Michel DEVULDER pour mettre en conformité l'extension et la division de la maison de commerce en 3 logements et commerce et construire un quatrième logement à l'arrière de la parcelle (vers la rue des Paysagistes) avenue de l'Eglise Saint-Julien 2

---

ZONE :                    au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial

**DESCRIPTION :** mettre en conformité l'extension et la division de la maison de commerce en 3 logements et commerce et construire un quatrième logement à l'arrière de la parcelle (vers la rue des Paysagistes)

**ENQUETE :** du 17 novembre 2016 au 1<sup>er</sup> décembre 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 lucarnes) et art.10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur et madame DEVULDER, le demandeur et Monsieur Tanguy MAISIN et son collaborateur, les architectes

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

Considérant que la commission de concertation du 30 juin avait reporté son avis sur la première version du projet (indice I) afin de permettre au demandeur d'introduire des plans corrigés, suite aux erreurs constatées, notamment dans la coupe et les niveaux indiqués en plan ;

Considérant que le demandeur n'avait pas donné suite à cette demande et qu'aucun plan adapté n'a été introduit préalablement à la commission de concertation du 8 septembre 2016 ;

Considérant que des plans modificatifs (indice II), ont été introduits à l'initiative du demandeur, conformément à l'art.1626/1 du CoBAT en date du 7 octobre 2016 ;

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'extension et la division de la maison de commerce en 3 logements et commerce et construire un quatrième logement à l'arrière de la parcelle (vers la rue des Paysagistes) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation du remplacement de la vitrine du commerce du rez-de-chaussée
- la régularisation de la transformation de l'atelier (vers la rue des Paysagistes) en garage
- la régularisation de la construction d'une lucarne en toiture arrière et d'une terrasse à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage
- la régularisation de l'aménagement d'un 3<sup>ème</sup> logement (duplex) en toiture de l'immeuble
- la transformation intérieure des 3 appartements existants de fait
- la construction d'une lucarne dans le terrasson de la toiture mansardée, en façade avant
- la construction d'un logement unifamilial sur 3 niveaux à l'arrière de la parcelle, vers la rue des Paysagistes

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2016 au 1<sup>er</sup> décembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;**

**Considérant la particularité de la parcelle, en about de l'îlot et proche d'un angle (square Degreef) ;**

**Considérant que les parcelles voisines sont densément construites ;**

**Considérant que la situation existante de droit de l'immeuble consiste en trois logements dont un avec commerce accessoire (première pièce au rez-de-chaussée) et un atelier ;**

**Considérant qu'un permis a été délivré en 1997 pour couvrir la cour ;**

**Considérant que le commerce a depuis été étendu aux quatre pièces avant du rez-de-chaussée (hors garage) ;**

**Considérant que l'immeuble se trouve en liseré de noyau commercial ;**

**Considérant dès lors que l'extension du commerce existant au rez-de-chaussée est conforme aux prescriptions du PRAS et peut donc être autorisée ;**

**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 les menuiseries du commerce du rez-de-chaussée, en façade avant, ont été remplacées sans permis par des menuiseries en PVC blanc ne respectant pas le dessin d'origine et qu'elles ne sont pas remplacées dans le projet ;**

**Considérant que ces nouvelles menuiseries portent atteinte aux qualités architecturales du bien, repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant que les enseignes publicitaires ne doivent pas être indiquées dans la présente demande de permis d'urbanisme mais éventuellement faire l'objet d'un permis d'urbanisme distinct, à durée limitée ;**

**Considérant que l'atelier existant à l'arrière du rez-de-chaussée, donnant vers la rue des Paysagistes a été transformé en garage 1 place ;**

**Considérant que cette modification n'est pas de nature à porter préjudice aux caractéristiques urbanistiques de l'immeuble et du bâti circonvoisin ;**

**Considérant que la demande prévoit des transformations intérieures permettant de créer des espaces plus ouverts, confortables et lumineux, améliorant ainsi l'habitabilité des logements ;**

**Considérant qu'un logement supplémentaire a été aménagé dans l'immeuble sans autorisation ;**

**Considérant que ce 3<sup>ème</sup> appartement se situe entièrement sous les combles, à partir du 3<sup>ème</sup> étage, sur 2 niveaux ;**

**Considérant que, dans le permis de bâtir de 1930, 2 chambres étaient déjà autorisées dans les combles ;**

**Considérant que le premier niveau aménagé sous toiture, qui accueille les pièces de jour du logement, dispose d'une hauteur sous plafond de 2,69m et d'une vue horizontale vers l'extérieur depuis la baie de fenêtre de la lucarne avant, inscrite dans le plan de la façade ;**

**Considérant que deux chambres sont aménagées au 2<sup>ème</sup> niveau sous combles ;**

**Considérant que l'habitabilité des combles est améliorée par l'existence d'une lucarne en toiture arrière et la création d'une lucarne en toiture avant ;**

**Considérant que l'aménagement des 3 logements dans l'immeuble principal est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité, excepté au niveau du logement aménagé en toiture, en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que moins de la moitié de la superficie de la chambre 2 présente une hauteur libre supérieure à 2,30m (2,7m<sup>2</sup> au lieu de 5,1m<sup>2</sup>) et en matière d'éclairage naturel (art.10) en ce que le séjour présente des superficies éclairantes inférieure à 1/5<sup>ème</sup> de sa superficie plancher (7,5m<sup>2</sup> au lieu de 9,9m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant cependant qu'il s'agit d'un immeuble existant ; que le séjour présente une hauteur sous plafond confortable et une porte-fenêtre donnant sur une terrasse plantée ;**

**Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité (titre II, art. 4 et 10) sont acceptables ;**

**Considérant qu'une lucarne a également été construite en toiture arrière, sans permis d'urbanisme ;**

**Considérant que cette lucarne déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art.6) en ce que sa hauteur dépasse 2m (2,40m) et en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de façade (4,40m au lieu des 4m autorisés) ;**

**Considérant cependant que cette lucarne n'est que peu visible depuis la rue des paysagistes ;**

**Considérant de plus que le projet prévoit la construction d'une maison unifamiliale à l'arrière de la parcelle, ce qui diminuera encore l'impact visuel et volumétrique de cette lucarne ;**

**Considérant que la lucarne proposée en façade avant possède des dimensions raisonnables (1,90m sur 2m) ; qu'elle est implantée en retrait de la façade avant de 1,30m ;**

**Considérant dès lors que son impact visuel depuis la rue de l'Eglise Saint-Julien sera relativement limité ;**

**Considérant cependant qu'un balcon entouré de garde-corps vitrés est projeté au-delà de cette lucarne ; que les garde-corps multiplient les matériaux utilisés et les volumes projetés en façade avant ;**

**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 aménagée à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage dépasse les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant que la terrasse existante, accessible depuis le salon du logement du 3<sup>ème</sup> étage, engendre des vues non-conformes au code civil vers la propriété mitoyenne de droite ;**

**Considérant que cette terrasse observe un recul de plus de 2,60m vers la propriété mitoyenne de droite ; qu'un mur mitoyen existe au niveau de la limite mitoyenne de droite ;**

**Considérant le projet prévoit la rehausse, à 1,80m de hauteur, de ce mur mitoyen, sur toute la profondeur de la toiture plate ;**

**Considérant que la profondeur de la terrasse est limitée à 1,81m depuis le nu extérieur du mur de façade arrière ;**

**Considérant qu'il y a lieu de limiter autant que possible cette rehausse et son impact visuel, tant depuis les propriétés voisines que depuis l'espace public ;**



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

**Considérant qu'à l'arrière de la parcelle, vers l'avenue des Paysagistes, la demande prévoit la construction d'une maison unifamiliale sur 3 étages, ainsi que d'un nouveau niveau en sous-sol ;**

**Considérant que la superficie au sol de la nouvelle construction est relativement limitée, à savoir environ 27m<sup>2</sup> ;**

**Considérant cependant que la surface de la maison atteint 90m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la construction mitoyenne de droite présente un gabarit anormalement faible (rez à toiture plate) ;**

**Considérant que cette nouvelle construction vient prolonger le front de bâtisse existant à droite de l'immeuble, vers la rue des Paysagistes ;**

**Considérant qu'un garage pour 2 voitures ainsi que la porte d'entrée de la maison sont prévus au rez-de-chaussée ; que la chambre et la salle de bain sont aménagées au 1<sup>er</sup> étage et que la pièce de vie (séjour et cuisine) est prévue au 2<sup>ème</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 du logement unifamilial aménagée au 3<sup>ème</sup> étage dépasse les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant qu'un accès à la toiture est prévu en prolongation de l'escalier intérieur ;**

**Considérant que celui-ci n'engendre aucun volume supplémentaire en toiture, celui-ci débouchant en toiture par une trappe vitrée ;**

**Considérant que le mur acrotère de la façade avant tient lieu de garde-corps, limitant ainsi l'impact visuel de cet aménagement depuis la rue ;**

**Considérant que la terrasse est aménagée au centre de la parcelle, avec des reculs d'1,90m des limites mitoyennes, respectant ainsi le code civil en matière de vues droites, sans engendrer de rehausses des murs mitoyens supplémentaires ;**

**Considérant dès lors que les dérogations du projet au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à la terrasse du logement unifamilial sont acceptables ;**

**Considérant que la demande adaptée (indice II) ne déroge plus aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art.10, §3) en ce que les tuyaux de descente des eaux pluviales, sont intégrés dans l'épaisseur de la façade ;**

**Considérant que, dans la demande modificative (indice II), une hauteur libre de 2,70m est réservée sous l'oriel projeté sur 2 niveaux, à partir du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que l'oriel déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art.10, §2) en ce que la largeur totale de celui-ci dépasse les 2/3 du développement de largeur de façade (5m au lieu de 4m) et en ce que l'oriel dépasse le plan vertical tracé avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne de gauche ;**

**Considérant que cet oriel permet d'augmenter quelque peu la surface des pièces de vie aménagées à chaque étage de la construction projetée ;**

**Considérant que son débord est limité, en profondeur, à 60cm ;**

Considérant qu'aucune baie de fenêtre n'est prévue parallèlement à la limite mitoyenne de gauche et que les baies projetées se trouvent à plus d'1,40m de cette limite ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art.10, §2) sont acceptables ;

Considérant que ce nouveau logement ne répond pas aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art.3) en ce que la pièce principale (séjour et cuisine intégrée) n'atteint pas 28m<sup>2</sup> (25,3m<sup>2</sup>) ;

Considérant cependant que le déficit pour cette pièce de vie principale est limité à 2,7m<sup>2</sup> ; que cette pièce présente une hauteur sous plafond de plus de 3m et de larges baies vitrées ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art.3) est acceptable ;

Considérant que des incohérences apparaissent entre les plans et coupes fournis (cotes, hauteur sous plafond,...) ;

Considérant l'absence d'avis du SIAMU sur cette demande adaptée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, en façade avant du rez-de-chaussée, des menuiseries (châssis et porte d'entrée) en bois reprenant les caractéristiques et dessin des menuiseries d'origine
- supprimer les enseignes du dessin de l'élévation
- limiter la rehausse du mur mitoyen de droite à la profondeur de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage) tout en respectant le code civil en matière de vues
- supprimer le balcon et les garde-corps vitrés prévus devant la lucarne projetée en toiture avant et prévoir un garde-corps dans la baie de porte
- alléger l'aspect de la partie supérieure (acrotère servant de garde-corps) du bow window de la nouvelle construction vers la rue des Paysagistes
- corriger les discordances entre les plans et les coupes
- fournir l'avis du SIAMU sur la demande adaptée (indice II)

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur et lucarnes (titre I, art. 6), d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art.10, §2) et de normes minimales de superficie (titre II, 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.

#### 4<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16558 – Demande de Monsieur Quentin VERWACHT pour construire une extension à l'arrière des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages d'une maison unifamiliale sise rue Valduc 296

---

ZONE :                      au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** construire une extension à l'arrière des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne principalement l'impact négatif sur l'ensoleillement de la terrasse sise au 2<sup>o</sup> étage et sur le puits de lumière de la maison voisine (n° 294).

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

**AUDITION :** Monsieur Quentin VERWACHT, le demandeur, Monsieur Thierry LAMY, 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, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière des 1er et 2ème étages d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière des 1er et 2ème étages ;
- La suppression du cabinet de consultation au 1<sup>er</sup> étage ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'impact qu'auront les extensions projetées sur l'ensoleillement de la maison voisine de gauche (n°294) ;

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

Considérant que la nouvelle façade arrière des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages s'alignera en profondeur avec celle de l'extension existante au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit donc d'une augmentation d'environ 3m de profondeur par rapport à l'actuelle façade arrière ;

Considérant que la nouvelle annexe dépassera en profondeur la construction voisine la plus profonde (n°294, à gauche) d'1 m et la moins profonde (n°298, à droite) d'1,40 m, tant au 1<sup>er</sup> qu'au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la maison est d'un gabarit « rez + 1 + toiture » et que le 2<sup>ème</sup> étage est donc un étage sous combles ;

Considérant par conséquent que l'extension du 2<sup>ème</sup> étage entraînera la transformation du bas du versant arrière de la toiture en toiture plate ;

Considérant qu'elle dépassera en hauteur la construction voisine la plus haute (n°294, à gauche) de 2 m et la moins haute (n°298, à droite) d'une hauteur maximale de 2,50 m au niveau de la corniche ;

Considérant que cette extension entraînera d'importantes rehausses des deux murs mitoyens ;

Considérant que la parcelle voisine de gauche est déjà fortement enclavée

Considérant dès lors que l'extension projetée au 2<sup>ème</sup> étage lui serait excessivement préjudiciable en terme d'éclairage naturel ;

Considérant que la demande a pour but d'agrandir la chambre du 1<sup>er</sup> étage et de créer une nouvelle chambre au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la chambre existant actuellement sous combles en façade avant sera transformée en salle de jeux ;

Considérant que le nombre de chambres disponibles dans la maison restera de 3, malgré la forte augmentation de volume ;

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 comme telles ;

Considérant que le cabinet de consultation du 1<sup>er</sup> étage a été remplacé par une chambre et sera transformé, dans le cadre de la présente demande, en dressing pour la chambre projetée ;

Avis favorable à condition de réduire la profondeur de l'extension prévue au 2<sup>ème</sup> étage en s'alignant sur la façade arrière existante au 1<sup>er</sup> étage. Une extension conforme au règlement régional d'urbanisme pourra éventuellement être ajoutée dans le versant avant de la toiture (Mansart ou lucarne).

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.

### 5<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16556 – Demande de S.P.R.L. ACP GRAND FORESTIER IMMOBILIÈRE AGEPI Madame Carine MARCHAND pour mettre en conformité la modification du nombre de logements dans un immeuble à appartements sis Avenue du Grand Forestier 26A

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
Au PPAS n° 41 A (A.R. du 03/04/1974) : zone de construction d'un immeuble à appartements

**DESCRIPTION :** mettre en conformité la modification du nombre de logements dans un immeuble à appartements

**ENQUETE :** du 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016. Aucune lettre de réclamations ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à la prescription 3. F) (Garages) du plan particulier d'affectation du sol n° 41A
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

**AUDITION :** Monsieur VAN ASSCHE, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 tel que modifié subséquemment et en zone de construction d'un immeuble à appartements du plan particulier d'affectation du sol n°41A arrêté par arrêté royal du 03/04/1974 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la modification du nombre de logements dans un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité :

- de la modification du nombre d'appartements aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
- de la modification de la configuration de deux appartements au 4<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que, dans la situation renseignée par le permis délivré le 15/02/1974 pour la construction de l'immeuble (dossier 10805), les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages comportent chacun 6 appartements (4 trois chambres et 2 deux chambres) ;

Considérant que, de fait, ces étages comportent chacun 7 appartements ;

Considérant qu'à chacun de ces étages, un des appartements 3 chambres a été divisé en 2 appartements une chambre ;

Considérant que l'ancien appartement était traversant et que les deux nouveaux appartements ne disposent plus que de vues depuis une seule des façades ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) en ce que la chambre des appartements de type « 1K » n'atteint pas 14 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ladite chambre présente une surface limitée à 11 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les transformations apportées à ces appartements datent de la construction de l'immeuble ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) est acceptable ;

Considérant que, au 4<sup>ème</sup> étage, deux appartements 3 chambres ont été transformés en un appartement 3 chambres et un appartement 1 chambre ;

Considérant que la moitié d'un des deux appartements a été transférée à l'autre ;

**Considérant que le nombre de chambres du grand appartement n'a pas été augmenté mais que la surface de deux de celles-ci a été considérablement agrandie ;**

**Considérant que le petit appartement, auparavant traversant, ne bénéficie plus de vues que depuis une seule façade ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) en ce que la chambre de l'appartement de type « 4K » n'atteint pas 14 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que ladite chambre présente une surface limitée à 11 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que, comme pour les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, cette situation date de la construction de l'immeuble ;**

**Considérant dès lors que, comme pour les autres étages, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) est acceptable ;**

**Considérant que la demande déroge à la prescription 3. F) (Garages) du plan particulier d'affectation du sol n° 41A en ce que l'immeuble ne dispose pas de 3 emplacements de stationnement pour 2 appartements ;**

**Considérant que l'immeuble compte 44 emplacements de stationnement couverts ;**

**Considérant que, le bien comportant, de fait, 41 appartements, il devrait, pour se conformer audit plan particulier d'affectation du sol, disposer de 57 emplacements de stationnement ;**

**Considérant que la situation autorisée, comportant 38 logements, ne respectait pas non plus les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;**

**Considérant que la situation actuelle date de la construction de l'immeuble ;**

**Considérant que la pression sur le stationnement sur la voie publique aux alentours de l'immeuble n'est pas excessive ;**

**Considérant dès lors que la dérogation à la prescription 3. F) (Garages) du plan particulier d'affectation du sol n° 41A est acceptable ;**

**Avis favorable**

**Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) et du plan particulier d'affectation du sol n° 41A en matière de garages (3, F)) sont acceptées par la commission de concertation ;**

**L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis et octroi de la dérogation aux prescriptions du permis de lotir.**

### **6<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16581 – Demande de S.A. B@1 SPORTS & LEISURE pour lotir une propriété en 6 lots bâtissables avec création de voirie sur les communes d'Auderghem et de Watermael-Boitsfort, débouchant dans l'avenue du Grand Forestier.**

---

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

**DESCRIPTION :** lotir une propriété en 6 lots bâtissables avec création de voirie sur les communes d'Auderghem et de Watermael-Boitsfort

**ENQUETE :** du 2 novembre 2016 au 1er décembre 2016. Trente-cinq lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la nécessité de considérer l'impact de l'ensemble des trois projets dans une étude d'incidences ou un rapport d'incidences élargi et tenant compte des nouveaux projets ayant aboutis depuis la rédaction du rapport lacunaire annexé à la demande (sur les zones Natura 2000 voisines, sur la mobilité, etc.),
- la demande de réaliser un PPAS sur la zone plus large,
- l'augmentation de la pollution (sol et air) et des nuisances sonores liées aux futurs logements, dans les zones Natura 2000 voisines et l'effet barrière engendré par le projet,
- la demande de protéger le maillage vert et le couloir de liaison que constitue le site planté,
- la minéralisation excessive du site ne permettant pas de s'adapter aux zones de conservation spécifiques de la nature,
- les risques en matière d'inondations liés à cette minéralisation inappropriée et la demande de mieux respecter le maillage bleu,
- la demande de créer une promenade publique entre les avenues Van Horenbeeck et Grand Forestier,
- le non-respect du projet du caractère résidentiel des villas et jardins existants, tant en surfaces développées, qu'en gabarits et donc en densité de logements,
- les problèmes de mobilité qu'engendrera le lotissement et ses quelques 200 véhicules,
- le manque de représentativité des constructions projetées dans la demande de permis de lotir,
- les vis-à-vis qu'engendrerait le projet de lotissement vers les propriétés voisines,
- la demande de conservation de la zone boisée située en ZICHEE,
- le manque d'intégration du projet aux caractéristiques architecturales du voisinage, principalement constitué de maisons unifamiliales,
- la non souscription à la cession gratuite des espaces publics de la commune de Watermael-Boitsfort (zones P2 et V), vu que le clos constitue une entité privée dont l'accès ne bénéficie qu'à ses propriétaires, alors qu'il engendre des coûts pour les services publics, d'autant que la limite communale est irrégulière, rendant tout entretien des zones cédées complexe, coûteux et irréaliste, et que la zone P2, constituée d'un talus boisé dont une partie ne dispose que

d'une largeur de 2m50 (le coût et la gestion de cette zone en partie inaccessible ne peut être supporté par la commune de Watermael-Boitsfort),

- la confusion entre les prescriptions littérales et graphiques relatives à la zone de voirie (zone c en prescriptions littérales et zone v sur le document graphique),
- dans le cas où le statut de voirie publique devait être retenu, la charge d'entretien y relative devrait être équitablement répartie,
- la demande de réaliser l'accès vers les différents lots depuis la drève Vanderborght, voirie équipée, d'autant qu'un accès pour les véhicules de secours est prévu depuis l'avenue Van Horenbeeck (zone P1).

**MOTIFS :**

- application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) et 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS
- application des prescriptions particulières 1.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 25.1. (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) du PRAS
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup> et garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de l'art. 197 du COBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) – uniquement pour avis

**AUDITION :**

Monsieur Maurice de MONTJOYE, le demandeur, Messieurs OOSTERBOSCH et VANOPDENBOSCH, les architectes, Madame GILSON, Messieurs VANDEUN, VANEBERG, Monsieur Olivier Chenu, les représentant des bureaux d'études, Monsieur MIERS, le paysagiste et les réclamants.

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

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



**Considérant que la demande se situe à proximité immédiate de 3 stations d'un site Natura 2000 (ZSC I « Forêt de Soignes et Vallée de la Woluwe ») :**

- **Station IA1 « Forêt de Soignes » ;**
- **Station IB 1 « Domaine Royale Belge » ;**
- **Station IB2 « Parc Tenreuken et Parc Seny » ;**

**Considérant que ces stations Natura 2000 ont une fonction importante comme réservoir en gîtes arboricoles et comme lieu de gagnage pour les espèces forestières et plus particulièrement les chauves-souris ;**

**Considérant que le site se situe dans le réseau du maillage vert régional à proximité directe de la promenade verte qui relie notamment la forêt de Soignes au parc Ten Reuken ;**

**Considérant que la demande concerne un ancien complexe sportif de 3ha 83 a 55ca située entre l'avenue Jean Van Horenbeeck, l'avenue du Grand Forestier et drève J. Vanderborght composée de 7 parcelles cadastrales dont 2 d'une contenance de 15a45ca se situent sur le territoire de Watermael-Boitsfort ;**

**Considérant que le programme de la demande de permis de lotir comporte 6 lots destinés à la construction d'immeubles à appartements pour un ensemble de 115 appartements disposant de 172 emplacements de voiture en sous-sol ;**

**Considérant que ces lots sont distribués à partir d'une voirie comportant trois placettes et 35 emplacements de stationnement à l'air libre, des emplacements vélos, ainsi que du mobilier urbain ;**

**Considérant que les gabarits des immeubles s'échelonnent entre rez+4 et rez+6 ;**

**Considérant que chaque lot comprend entre 13 et 25 logements pour une emprise au sol de +/- 1000m<sup>2</sup> par lot ;**

**Considérant que la totalité de la surface plancher bâtie approche les 23.100m<sup>2</sup>, que la superficie de planchers hors sol comptabilise 21.124 m<sup>2</sup>**

**Considérant que des affectations secondaires non accessoires sont autorisées dans le respect des prescriptions du PRAS ;**

**Considérant qu'un lot est destiné à un espace vert ;**

**Considérant que la propriété fait l'objet également de deux demandes de permis d'urbanisme en cours d'instruction, l'une portant sur une surface de terrain de 1809m<sup>2</sup> rue J. Van Horenbeeck et visant la construction d'un immeuble de 9 appartements et 13 places de parking couvertes ; l'autre portant sur une surface de terrain de 2523m<sup>2</sup> à l'angle de la rue J. Van Horenbeeck et de la drève J. Vanderborght visant la construction d'un immeuble de 8 appartements et 12 places de parking couvertes ;**

**Considérant que le nombre total de logements sur le site s'élèverait à 132 logements pour 235 emplacements de stationnement ;**

**Considérant que le rapport d'incidences joint à la demande a été déclaré conforme et complet ;**

**Considérant que la demande s'accompagne d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance Nature ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 novembre 2016 au 1<sup>er</sup> décembre 2016 et que trente-cinq lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;**

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

- **la nécessité de considérer l'impact de l'ensemble des trois projets dans une étude d'incidences ou un rapport d'incidences élargi et tenant compte des nouveaux**

- projets ayant aboutis depuis la rédaction du rapport lacunaire annexé à la demande (sur les zones Natura 2000 voisines, sur la mobilité, etc.),
- la demande de réaliser un PPAS sur la zone plus large,
  - l'augmentation de la pollution (sol et air) et des nuisances sonores liées aux futurs logements, dans les zones Natura 2000 voisines et l'effet barrière engendré par le projet,
  - la demande de protéger le maillage vert et le couloir de liaison que constitue le site planté,
  - la minéralisation excessive du site ne permettant pas de s'adapter aux zones de conservation spécifiques de la nature,
  - les risques en matière d'inondations liés à cette minéralisation inappropriée et la demande de mieux respecter le maillage bleu,
  - la demande de créer une promenade publique entre les avenues Van Horenbeeck et Grand Forestier,
  - le non-respect du projet du caractère résidentiel des villas et jardins existants, tant en surfaces développées, qu'en gabarits et donc en densité de logements,
  - les problèmes de mobilité qu'engendrera le lotissement et ses quelques 200 véhicules,
  - le manque de représentativité des constructions projetées dans la demande de permis de lotir,
  - les vis-à-vis qu'engendrerait le projet de lotissement,
  - la demande de conservation de la zone boisée située en ZICHEE,
  - le manque d'intégration du projet aux caractéristiques architecturales du voisinage, principalement constitué de maisons unifamiliales,
  - la non souscription à la cession gratuite des espaces publics de la commune de Watermael-Boitsfort (zones P2 et V), vu que le clos constitue une entité privée dont l'accès ne bénéficie qu'à ses propriétaires, alors qu'il engendre des coûts pour les services publics, d'autant que la limite communale est irrégulière, rendant tout entretien des zones cédées complexe, coûteux et irréaliste, et que la zone P2, constituée d'un talus boisé dont une partie ne dispose que d'une largeur de 2m50 (le coût et la gestion de cette zone en partie inaccessible ne peut être supporté par la commune de Watermael-Boitsfort),
  - la confusion entre les prescriptions littérales et graphiques relatives à la zone de voirie (zone c en prescriptions littérales et zone v sur le document graphique),
  - dans le cas où le statut de voirie publique devait être retenu, la charge d'entretien y relative devrait être équitablement répartie,
  - la demande de réaliser l'accès vers les différents lots depuis la drève Vanderborght, voirie équipée, d'autant qu'un accès pour les véhicules de secours est prévu depuis l'avenue Van Horenbeeck (zone P1) ;

Considérant que 8 lettres de réclamation ont été introduites auprès de l'administration communale de Watermael-Boitsfort dans le cadre de l'enquête publique organisée du 02/11/2016 au 01/12/2016 ;

Considérant que ces lettres visaient à s'opposer au projet pour les motifs principaux suivants :

- l'absence de vue d'ensemble des projets en gestation aux alentours ne permettant pas une évaluation adéquate de la situation et de ses impacts ;
- la suppression du maillage vert par les futures constructions ;
- la largeur insuffisante du couloir écologique ;

- les barrières physiques difficiles à franchir par les habitats protégés que constitueront les futurs bâtiments;
- l'effet barrière entre les différentes zones Natura 2000 ;
- la perte de connexions et perte de territoire de chasse pour certaines espèces de chiroptères ;
- la perturbation par le bruit et l'éclairage des espèces de chiroptères ;
- l'abattage de nombreux arbres constituant des gîtes pour chauves-souris et oiseaux cavernicoles ;
- l'impact sur la faune (batraciens) du à l'augmentation du trafic ;
- le risque de pollution du sol et des eaux de surface de la vallée et plus particulièrement des étangs situés à proximité ;
- la diminution de l'infiltration des eaux et de l'apport en eau des étangs due à l'imperméabilisation d'une partie du site ;
- l'impact sur le paysage dû à la hauteur des bâtiments (5 à 7 étages), hauteur disproportionnée par rapport aux constructions voisines (R+1+T à R+2+T)
- le saucissonnage des projets : total sur le site de 132 logements et 235 emplacements nécessitant une étude d'incidences ;
- la nécessité de réaliser un PPAS sur l'ensemble du secteur ;
- l'aggravation des problèmes de circulation due à l'augmentation du trafic dans un quartier déjà saturé ;
- la demande de mise à double sens de l'avenue du Grand Forestier sur le territoire de la commune de Watermael-Boitsfort afin de permettre un trajet plus court pour les résidents du nouveau lotissement et adaptation de l'avenue afin d'absorber le nouveau trafic ;

**Vu les remarques et observations émises par le Collège échevinal de Watermael-Boitsfort en séance du 29/11/2016 et adressées par courrier daté du 30/11/2016 au Collège échevinal d'Auderghem ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de d'implantation (Titre I, art. 7 § 2) et de hauteur (Titre I, art. 8 § 1) ;**

**Considérant que ces dérogations n'ont pas été reprises dans les motifs d'enquête ;**

**Considérant que la dérogation en matière d'implantation s'explique par le parti de prévoir des bâtiments 4 façades ; ce qui permet de mieux les intégrer dans le cadre d'un plan d'aménagement paysager ;**

**Considérant que le mur pignon de la construction voisine de droite, de l'avenue du Grand Forestier (sur la commune de Watermael-Boitsfort) sera peu perceptible et peu significatif ;**

**Considérant ainsi que cette dérogation peut s'envisager ;**

**Considérant que la demande déroge également en matière de hauteur des constructions ;**

**Considérant que la hauteur des façades et les gabarits (rez+4 à 6) dépassent les hauteurs des constructions environnantes ;**

**Considérant que la hauteur dépassera également la canopée de nombreux arbres et que la construction des lots sur cette hauteur constituera des éléments barrières supplémentaires risquant d'interrompre le maillage vert entre la vallée de la Woluwe et la Forêt de Soignes ;**

**Considérant que le lot D aura un impact significatif sur les connexions entre la forêt et les zones Natura 2000 que constituent les stations IA1 (Forêt de Soignes), IB1 (Domaine Royale Belge) et IB2 (Parc Ten Reuken et Parc Seny) ;**

**Considérant qu'actuellement, la zone boisée en limite sud est composée d'une végétation arborée diversifiée (hêtres, érables, châtaigniers, pins parasols et chênes communs), d'une zone de sous-bois arbustif et d'une strate herbacée ;**

**Considérant que les prescriptions littérales (p. 11 art. 2.2.1.8), prescrivent une zone de couloir écologique qui ne figure pas clairement sur le plan de lotissement ;**

**Considérant qu'au vu de l'implantation du lot D, ce couloir présente une largeur insuffisante (5m de largeur sur 110m de longueur) ;**

**Considérant que l'évaluation appropriée Natura 2000 (p. 59) confirme que la largeur du couloir écologique est insuffisante ; que les mesures d'atténuation visant à élargir la zone à 7m50 sont dérisoires ;**

**Considérant qu'une attention particulière doit donc être portée à l'état actuel de ces habitats afin de ne pas les voir se dégrader ;**

**Considérant que cette zone constitue une zone de refuges, de nourriture et reproduction de nombreuses espèces ;**

**Considérant que le lot D au vu de l'évaluation appropriée Natura 2000 empiètera sur la zone de chasse des chauves-souris et réduira la largeur de leur route de vol ;**

**Considérant que le couloir écologique devrait être élargi au moins à la largeur de la zone P2 dans son prolongement sur une largeur d'au moins 15m à 20m tout le long de la propriété cadastrée section F, numéros 8F3, 8G3 et 8/07A située le long de l'avenue Ten Reuken ;**

**Considérant que la densité projetée sur le site et la hauteur prescrites pour les différents lots sont dommageables à cette zone et qu'il y a lieu de prévoir une large zone tampon boisée en bordure de la limite communale afin que celle-ci remplisse son rôle de couloir écologique ;**

**Considérant qu'il conviendrait dès lors, de modifier le parcellaire proposé et de supprimer au minimum l'équivalent du lot D et de diminuer significativement la hauteur prévue pour les lots A, B , C et E ;**

**Considérant en outre que les dérogations ne sont pas spécifiquement argumentées par le bon aménagement des lieux ;**

**Considérant que les immeubles, malgré les distances relativement importantes qui les séparent des constructions existantes (moyenne de 30 m) demeurent relativement hauts et présents ;**

**Considérant en effet que la plupart des constructions environnantes sont de gabarit s'échelonnant entre rez+1 et rez+2, à l'exception de quelques constructions ;**

**Considérant dès lors que les hauteurs projetées (variant entre 23m et 26,50m) sont excessives ;**

**Considérant que le terrain actuel est vierge de toute construction, à l'exception d'une voirie constituant une boucle de circulation interne ;**

**Considérant qu'il comprend plusieurs plateaux à l'endroit des anciens terrains de sport et des talus boisés ainsi que certains alignements d'arbres à haute tige ;**

**Considérant que le terrain en forte pente descend vers l'avenue du Forestier ;**

**Considérant que le projet ne précise pas suffisamment les abattages d'arbres à prévoir ni lors de la mise en œuvre des futurs permis d'urbanisme, ni pour la réalisation de la voirie ;**

**Considérant que le plan d'égouttage est constitué d'un réseau séparatif entre eaux usées et eaux de ruissellement ; que des citernes d'eaux de pluie sont prévues pour chaque immeuble (d'une capacité minimale de 10m<sup>3</sup>) et destinées à un usage domestique ;**

**Considérant que chaque lot comprendra également un bassin d'orage d'une capacité minimale de 25l/m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que ce dimensionnement des bassins d'orage est insuffisant et inférieur au minimum imposé au règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant en outre que l'administration communale d'Auderghem impose un minimum de 50l/m<sup>2</sup> imperméabilisé ;**

**Considérant qu'il y a lieu de localiser ce(s) bassin(s) d'orage sans les zones restant privatives ;**

**Considérant par ailleurs que le fond de vallée est en zone inondable; que le quartier est soumis régulièrement à de fortes inondations lors de fortes pluies ;**

**Considérant que l'imperméabilisation progressive des terrains réduit fortement les surfaces d'absorption des eaux de pluie engendre des risques d'inondations en fond de vallée ;**

**Considérant que la possibilité est donnée de rejeter les eaux de ruissellement vers les eaux de surface (étang du parc Ten reuken) ;**

**Considérant que le lot V comprendra également un dispositif de rétention de type bassin, étang ou zone humide ;**

**Considérant qu'il y a lieu d'éviter tout risque de pollution du sol et des eaux de surface de la vallée et plus particulièrement des étangs situés à proximité;**

**Considérant que l'avenue du Grand Forestier, sur laquelle vient se greffer la voirie, est une voirie pavée à sens unique comportant du stationnement du côté impair ;**

**Considérant que la voirie projetée part de l'avenue du Grand Forestier, suit l'assiette d'une voirie privée existante pour rejoindre un petit parc public qui permet une traversée cyclo-piétonne de l'îlot vers la drève Joseph Vanderborght et l'avenue Jean Van Horenbeeck ;**

**Considérant qu'un espace vert public est accessible aux piétons et cyclistes ainsi qu'aux services de secours depuis la drève située dans la partie haute du site ;**

**Considérant dès lors que le site est perméable à la mobilité douce ;**

**Considérant qu'il est logique au vu de la pente du terrain et de la proximité de voiries importantes (boulevard du Souverain) de projeter l'accès au lotissement de ce côté ;**

**Considérant que trois placettes sont prévues permettant d'accueillir des emplacements pour les visiteurs (35) ainsi que des parkings vélos, que la demande se conforme au titre VIII du RRU en la matière ;**

**Considérant qu'il serait judicieux de prévoir également une placette avec parking visiteurs accessible depuis la drève Vanderborght, aussi près que possible de l'avenue Van Horenbeeck compte tenu des deux immeubles de logements que le même demandeur projette le long de cette avenue ;**

**Considérant ainsi que, bien que le ratio nombre d'emplacements de parking / logement proche de 1,5 est confortable mais que l'importance du programme (115 appartements et 172 emplacements de voiture en sous-sol ) est de nature à générer des problèmes de mobilité excessifs pour le quartier ;**

**Considérant néanmoins que les prescriptions du lotissement ne prévoient pas de nombre minimal de parking ;**

**Considérant que la demande prévoit un aménagement de type zone 20, adapté à ce type de lotissement ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une voirie à rétrocéder à la commune ; ce à quoi la commune de Watermael-Boisfort s'oppose, la voirie ne desservant que les immeubles du lotissement et ne permettant pas d'accéder à d'autres rues ;**

**Considérant néanmoins que la règle en matière de voiries privées a des contraintes en matière de poubelles et de boîtes aux lettres peu compatibles avec un lotissement de cette importance ;**

**Considérant qu'il convient que les deux administrations communales s'accordent au sujet de la gestion de la voirie projetée ;**

**Considérant qu'il y a lieu et qu'il est possible que chaque lot soit totalement situé sur le territoire de la même commune pour éviter tout problème administratif ;**

**Considérant que si un clos de petits immeubles à appartements peut s'envisager sur le site, l'importance des surfaces bâties, des gabarits, des dérogations, et les problèmes de mobilité générés par le programme trop lourd, ne permettent pas de répondre au bon aménagement des lieux ;**

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

**Considérations complémentaires de la commune de Watermael-Boitsfort :**

Considérant que le clos constitue une entité privée dont l'accès ne bénéficie qu'à ses propriétaires tout en engendrant des coûts pour les services publics ;

Considérant que la limite communale est irrégulière ; ce qui rend tout entretien des zones cédées complexe, coûteux et irréaliste ;

Considérant que la zone P2 est constituée d'un talus boisé qui par ailleurs, en limite de la propriété cadastrée section F, numéros 8G3 et 8/07A situé Tenreuken ne couvre qu'une largeur de 2m50 ;

Considérant qu'il n'appartient pas à la commune de Watermael-Boitsfort de reprendre le coût et la gestion de cette zone en partie inaccessible ;

Considérant que le site visé est situé dans sa plus grande partie sur la commune d'Auderghem et l'ensemble des lots constructibles se situent sur la commune d'Auderghem ;

Considérant, à contrario, qu'il appartient aux co-lotis (co-lotisseurs) d'entretenir la zone P2 dans la mesure où cela fait partie des abords de leur cadre bâti ;

Considérant que la nouvelle voirie dessert un clos qui n'a aucune utilité dans le réseau des voiries publiques en ce qu'il ne permet pas de traverser l'îlot (avec un véhicule); qu'aucun riverain des quartiers environnants n'a d'intérêt à emprunter cette portion de voirie ou à venir stationner dans ce clos ;

Considérant dès lors, que le statut de voirie privée apparaît plus approprié ;

Considérant que le principal des lots se situe également sur le territoire de la commune d'Auderghem, alors que toute la circulation est dirigée vers la commune de Watermael-Boitsfort ;

Considérant que le mauvais état actuel de l'avenue du Grand Forestier et l'augmentation du trafic consécutif à la densité projetée ne fera que détériorer l'état de cette voirie ;

Considérant que la commune de Watermael-Boitsfort ne tire aucun bénéfice de ce projet, car celui-ci n'engendrera que des nuisances en termes d'une part, de mobilité due à l'augmentation de trafic dans l'avenue à sens unique vers Watermael-Boitsfort et dans un quartier déjà saturé aux heures de pointes ; d'autre part, de coût d'entretien et de gestion et de nuisances sonores pour les riverains de l'avenue du Grand Forestier ;

Considérant que supporter en plus, le coût et l'entretien des zones cédées à titre gratuit est inéquitable ;

**La Commune de Watermael-Boitsfort ne peut souscrire à la cession à titre gratuit de la zone P2 et de la zone v reprises sur le plan de lotissement (ou zone c reprise dans les prescriptions littérales) pour les motifs évoqués ci-dessus. Si le statut de voirie publique devait être retenu, il conviendrait que la charge d'entretien de la voirie soit plus équitablement répartie et que les nuisances qu'engendre celle-ci soient prises en considération.**

**Considérations supplémentaires de l'IBGE :**

Considérant que l'évaluation appropriée conclut à la présence de gîtes, de sites de chasse et d'une route de vol d'espèces protégées ;

Considérant que l'évaluation appropriée ne conclut pas à l'absence d'impacts significatifs sur l'état de conservation des espèces d'intérêt communautaire même en réalisant certaines mesures d'atténuation au sens de l'article 64, §2 de l'ordonnance « nature » (cf. évaluation appropriée pp. 80) ;

Considérant que le dossier de demande n'intègre pas les mesures d'atténuation proposées dans l'évaluation appropriée fournie par le demandeur et ne donne donc aucune garantie en matière de réalisation effective ;

Considérant que l'évaluation appropriée réalisée en Août 2015 ne prend pas en compte les objectifs de conservation de l'AGRBC du 16 avril 2016 portant désignation du site Natura 2000 – BE1000001 : « La Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la Vallée de la Woluwe – complexe Forêt de Soignes ;

Considérant l'obligation, en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature, d'examiner si le projet est susceptible d'affecter un site Natura 2000 de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans ou projets ;

Considérant que le dossier, tel que présenté, ne permet pas de garantir le maintien de l'état de conservation des espèces protégées au sens de l'ordonnance « nature » ;

**7<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16562 – Demande de Monsieur Nicolas de BRIEY pour modifier le permis de lotir n°15220 délivré à JCX Immo le 27 mars 2012, drève des Madones de 8 à 10**

---

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

**DESCRIPTION :** modifier le permis de lotir n°15220 délivré à JCX Immo le 27 mars 2012

**ENQUETE :** du 17 novembre 2016 au 1<sup>er</sup> décembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

**AUDITION :** Madame de BRIEY, le demandeur et Daniel Culot, l'architecte

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

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

**Considérant qu'il s'agit de modifier le permis de lotir n°15220 délivré à JCX Immo le 27 mars 2012 ;**

**Considérant que le permis de lotir initial visait la division d'une parcelle en trois lots à construire, en vue d'ériger trois maisons unifamiliales 4 façades, le long de la drève des Madones ;**

**Considérant que les modifications audit permis de lotir consistent en :**

- l'unification des lots 2 et 3 en un seul lot, nouveau n°2,
- la modification des articles :
  - 3.1.7. (nombre d'emplacements de stationnement)
  - 3.2.3. et 3.2.8. (zone de recul)
  - 3.2.4. (dimensions des constructions)
  - 3.2.6. (zone de cours et jardins)
  - 4. (densité par lot)

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande prévoit d'unifier deux des 3 lots prévus au permis de lotir en vue de construire une villa 4 façades ;**

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

**Considérant que certains des articles du cahier des charges modifié sont adaptés pour répondre à cette unification de parcelles ;**

**Considérant que les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions ne sont pas modifiées ;**

**Considérant que le cahier des prescriptions initial prévoyait la possibilité de regrouper des lots par deux au maximum (art.3.1.4) ;**

**Considérant que la présente demande souhaite modifier la prescription 3.1.7. (nombre d'emplacements de parcage) pour y autoriser un nombre maximum d'emplacements de stationnement sur chaque lot en fonction du nombre de m<sup>2</sup> de surface plancher et non plus limité à 4 maximum ;**

**Considérant que le tableau des paramètres de densité par lot initial prévoyait 2 fois 400 m<sup>2</sup> ; que le tableau modifié limite à 750m<sup>2</sup> cette superficie de planchers maximale ;**

**Considérant que cette disposition permettrait de réaliser 7 emplacements de stationnement ce qui est excessif pour une maison unifamiliale ;**

**Considérant que cette prescription adaptée limite également à 2 le nombre d'emplacements qui devront être couverts sans justification ;**

**Considérant également que cette prescription adaptée supprime le paragraphe relatif à l'aménagement des zones carrossables ;**

**Considérant qu'il y a lieu de maintenir celui-ci ;**



**Considérant que les articles 3.2.3. et 3.2.8. relatifs à la zone de recul sont modifiés pour y préciser les constructions accessoires à l'entrée, conformément au règlement régional d'urbanisme, et y rajouter la possibilité d'y installer un cabanon de jardin ;**

**Considérant que ce dernier doit être d'une hauteur inférieure à la haie existante, ce qui le rend non visible depuis l'espace public, et donc conforme au règlement communal sur les bâtisses ;**

**Considérant qu'il y a cependant lieu de préciser que la zone de recul ne peut comporter aucune autre construction que celles précisées ;**

**Considérant que l'article 3.2.4. précise que les toitures peuvent être débordantes et que le débord peut être situé hors de la zone de bâtisse ;**

**Considérant que la zone de bâtisse est suffisamment large (21m) que pour pouvoir inclure les débords de toiture ;**

**Considérant que dans l'article 3.2.6, la superficie maximale de la piscine du nouveau lot 2 a été augmentée à 75m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la superficie de la zone de cour et jardin permet un tel aménagement ;**

**Considérant l'ajout de l'obligation de limiter la pente d'accès aux éventuels garages à 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ;**

**Considérant que cette prescription est conforme au règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que le tableau des paramètres de densité par lot a été adapté à l'unification des 2 lots ;**

**Considérant que ces adaptations ne vont pas au-delà des maxima prévus dans le permis de lotir initial ;**

**Considérant que le plan projeté du permis de lotir modifié reprend les éléments de la situation existante de fait ;**

**Considérant qu'il y a lieu de représenter uniquement sur ce plan les éléments projetés en vue d'en faciliter sa lecture ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **adapter la prescription 3.1.7. : y maintenir le paragraphe relatif à l'aménagement des zones carrossables, supprimer la phrase imposant la couverture de 2 emplacements et compléter la phrase prévoyant le maximum d'emplacements avec une limitation à 6 ;**
- **reprendre, dans la note explicative, les types d'affectations secondaires autorisables (3.2.1.)**
- **préciser que la zone de recul ne comporte pas de constructions, sauf celles précisées plus loin (3.2.8)**
- **supprimer la possibilité de débord des toitures hors de la zone de bâtisse**
- **supprimer du plan projeté le dessin de la situation existante et fournir des plans en couleur**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis de lotir modifié peut être délivré, moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans et prescriptions en conséquence.**

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

## 8<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16566 – Demande de la S.P.R.L. ARH INVEST pour démolir le bâtiment paroissial en conservant la façade avant et construire un immeuble de 7 logements, avenue de l'Eglise Saint-Julien 12**

---

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

**DESCRIPTION :** démolir le bâtiment paroissial en conservant la façade avant et construire un immeuble de 7 logements

**ENQUETE :** du 17 novembre 2016 au 1er décembre 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 - lucarnes) 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 l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur Tanguy MAISIN, et sa collaboratrice, les architectes.

**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, tel que modifié subséquentement ;**

**Considérant qu'il s'agit de démolir le bâtiment paroissial en conservant la façade avant et construire un immeuble de 7 logements ;**

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

- la démolition du bâtiment existant, excepté la façade avant
- la construction d'un immeuble de 7 logements (2 duplex à 2 chambres, 4 appartements à 1 chambre et 1 studio)
- la réalisation de 2 lucarnes en toiture avant et d'une double lucarne en toiture arrière
- la création de terrasses et balcons en façade arrière
- le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant
- l'aménagement, à l'arrière, d'une cour anglaise et de jardins en terrasses

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que l'immeuble est l'ancienne cure de l'église Saint-Julien, aujourd'hui disparue ;**

**Considérant qu'en 1988, l'immeuble a été lourdement rénové et transformé pour accueillir des œuvres paroissiales, que les deux niveaux de planchers ont été supprimés et remplacés par trois dalles de sol intérieures et qu'une extension a été construite sur trois niveaux en façade arrière ;**

**Considérant que la nouvelle construction présente un gabarit sensiblement similaire à celui de l'immeuble existant ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que les terrasses et le balcon projetés en façade arrière, aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages dépassent les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant que la parcelle présente une largeur importante (9m) ;**

**Considérant que les terrasses suspendues du 1<sup>er</sup> étage sont implantées en retrait d'1,90m des limites mitoyennes ; qu'elles possèdent des dimensions relativement limitées (4,6m<sup>2</sup>), leur assurant un caractère accessoire ;**

**Considérant que les terrasses prévues à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage, d'une profondeur de 2,76m, sont également implantées en retrait d'1,90m des limites mitoyennes ;**

**Considérant que le balcon projeté au 3<sup>ème</sup> étage (combles), d'une profondeur de 1,10m, observe des reculs de plus de 3m par rapport aux limites mitoyennes ;**

**Considérant cependant que leur profondeur s'aligne au nu extérieur de la façade arrière du niveau inférieur ;**

**Considérant que cette configuration ne permet pas d'éviter suffisamment les vues intrusives vers le jardin et les terrasses aménagés aux niveaux inférieurs ;**

**Considérant néanmoins qu'au vu des conditions d'habitabilité et de confort des logements projetés aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, il y a lieu de prévoir la possibilité à leurs occupants de disposer d'une terrasse ;**

**Considérant la particularité de cet intérieur d'îlot, comprenant notamment une cour d'école et un parking à ciel ouvert ;**

**Considérant par conséquent que ces balcons et terrasses ne seraient pas de nature à engendrer des nuisances vers les propriétés voisines ;**

**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 terrasses et balcons sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;**

**Considérant le programme du projet (2 duplex 2 chambres de 85 et 76 m<sup>2</sup>, 4 appartements 1 chambre de 55, 57 et 2 de 46 m<sup>2</sup> et 1 studio de 52 m<sup>2</sup>) est réparti comme suit :**

- au niveau du sous-sol :
  - locaux communs et techniques
  - la chambre principale, hall de nuit et salle de bain des deux duplex
  - la cour anglaise
- au niveau du rez-de-chaussée :
  - l'entrée, le hall, les escaliers et ascenseur communs
  - la pièce de vie (séjour/cuisine), salle de douche et la chambre secondaire des duplex
  - les passerelles d'accès au niveau haut du jardin
- au niveau des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages :
  - 2 appartements 1 chambre avec terrasse
- au niveau du 3<sup>ème</sup> étage :
  - 1 studio avec balcon

**Considérant que les duplex présentent de bonnes conditions d'habitabilité et des dimensions confortables ;**

**Considérant que la demande vise à créer 7 nouveaux logements sur la parcelle ;**

**Considérant que les niveaux +1 et +2 accueillent chacun 2 logements ; que ceux du 2<sup>ème</sup> étage possèdent des dimensions relativement limitées ;**

**Considérant que la superficie plancher de l'immeuble n'atteint qu'environ 465 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant de plus l'absence de garage pour l'ensemble des 7 logements ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu de limiter le nombre de petits logements en unifiant les 2 logements du 2<sup>ème</sup> étage ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le projet prévoit la modification du volume de toiture et que celui-ci dépasse les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant que la pente de la toiture avant n'est que très légèrement modifiée, le faîte projeté venant reprendre le niveau du faîte du bâtiment mitoyen de gauche, situé 1,20m plus haut que le faîte existant et situé 6,30m en retrait du plan de la façade avant ;**

**Considérant dès lors que la modification de la toiture avant ne sera que très peu perceptible ;**

**Considérant que la modification de toiture à l'arrière vise à la transformation de la toiture à simple pente existante en une pente à 2 versants, de type mansardée ;**

**Considérant que cette modification du volume de toiture permet d'améliorer l'habitabilité des combles ;**

**Considérant que les rehausses des murs mitoyens qu'elle engendre restent relativement limitées ;**

**Considérant de plus que la construction mitoyenne de droite est peu élevée par rapport aux constructions situées le long de la rue ;**

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

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

**Considérant que la demande prévoit les modifications suivantes en façade avant :**

- le remplacement des châssis d'origine par des châssis en aluminium de teinte noire
- la construction de 2 lucarnes en toiture avant

**Considérant que les châssis projetés reprennent la division des châssis existants ;**

**Considérant que la porte d'entrée sera remplacée par une porte en bois de ton naturel ; que celle-ci est identique à la porte existante ;**

**Considérant que les lucarnes projetées présentent des dimensions réduites (1,30m sur 2m), notamment au vu des dimensions de la toiture dans laquelle elles s'inscrivent ;**

**Considérant cependant qu'il y a lieu de s'assurer qu'elles respectent un recul suffisant par rapport au plan de la façade avant pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public, celles-ci n'étant pas représentées dans les coupes ;**

**Considérant que ces modifications de la façade avant s'intègrent discrètement aux qualités architecturales de l'immeuble ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- limiter le nombre de logements du projet à 6 en unifiant ceux du 2<sup>ème</sup> étage
- réduire les dimensions des terrasses en prévoyant un retrait par rapport au nu extérieur de la façade arrière d'1m au 2<sup>ème</sup> étage et de 50cm au 3<sup>ème</sup> étage, en végétalisant les zones non accessibles de la toiture plate
- prévoir un recul des lucarnes projetées en toiture avant de minimum 60cm et les représenter en coupe

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

### 9<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16580 – Demande de Madame Marie WATERSCHOOT pour mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire, avec terrasse, dans l'étage en retrait d'un immeuble à appartements sis avenue de l'Eglise Saint-Julien 31

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire, avec terrasse, dans l'étage en retrait d'un immeuble à appartements

**ENQUETE :** du 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** dérogations aux art.5 (hauteur de la façade avant) (toiture - hauteur-éléments techniques) du titre I du RRU

**AUDITION :** Madame Marie WATERSCHOOT, la demanderesse et Monsieur Claude POTTIER, l'architecte et son collaborateur Monsieur MOTA

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, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire, avec terrasse, dans l'étage en retrait d'un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité :

- De la modification du gabarit de l'étage technique de l'immeuble ;
- De la transformation de ce volume en logement indépendant ;
- De la transformation de la toiture plate située autour de cet étage technique en terrasse accessible ;

Considérant la création d'un nouveau logement ;

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2016 au 1er décembre 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 hauteur de la façade avant (titre I, art.5) et de toiture - hauteur et éléments techniques (titre I, art. 6) en ce que l'étage en retrait, la terrasse et le garde-corps dépassent en hauteur les deux profils mitoyens ;**

**Considérant que la hauteur de l'étage technique a été portée de 3m à 3,25 m ;**

**Considérant que cet étage dépasse entièrement en hauteur les deux profils mitoyens ;**

**Considérant que, dans la situation de droit, cet étage dépassait déjà les profils mitoyens ;**

**Considérant que la rehausse de toiture est minime et, du fait du retrait existant, n'a qu'un impact très limité sur les propriétés voisines ;**

**Considérant que, d'après les photographies aériennes, ce volume semble avoir été doté de ce gabarit à la construction de l'immeuble en 1933 ;**

**Considérant qu'un garde-corps a été placé au sommet des murs acrotères existants autour de la plateforme du 5<sup>ème</sup> étage ;**

**Considérant que sa hauteur est limitée à une trentaine de centimètres et qu'il est très peu visible depuis l'espace public ;**

**Considérant que la toiture plate située autour de l'étage technique a été transformée en terrasse accessible uniquement sur sa partie centrale ;**

**Considérant que cette dernière respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;**

**Considérant que la terrasse accessible est orientée vers l'espace public ;**

**Considérant dès lors qu'elle n'est pas de nature à générer des vues intrusives vers les propriétés voisines ;**

**Considérant par conséquent que la rehausse de l'étage en retrait, l'aménagement de la terrasse et le placement du garde-corps sur les murs acrotères ne sont 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 hauteur de la façade avant (titre I, art.5) et de toiture – hauteur et éléments techniques (titre I, art. 6) sont acceptables ;**

**Considérant qu'un 6<sup>ème</sup> appartement a été aménagé dans l'étage en retrait au 5<sup>ème</sup> étage ;**

**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 habitables du logement aménagé dans l'étage en retrait ne disposent pas d'une hauteur libre de 2,50m ;**

**Considérant que ces locaux disposent d'une hauteur sous plafond de 2,41 m ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que les deux chambres ne disposent pas d'une superficie nette éclairante correspondant au 1/5<sup>ème</sup> de leur superficie plancher ;**

**Considérant que la surface de vitrage de ces chambres correspond à l'éclairage naturel à apporter à des locaux de 11 m<sup>2</sup> et de 5,5 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que les deux chambres présentent respectivement des superficies plancher de 12,3 m<sup>2</sup> et de 7 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que ces chambres se situent au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble et que la lumière naturelle leur parvenant n'est dès lors que peu susceptible d'être bloquée par des arbres et/ou des bâtiments ;**

**Considérant que la dérogation concerne des chambres qui sont, par nature, des locaux où une importante luminosité n'est pas requise et qui sont de plus principalement utilisés après le coucher du soleil ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) en ce que la surface de la cuisine et des deux chambres n'atteint pas le minimum requis ;**

**Considérant que la cuisine mesure 6 m<sup>2</sup> alors que le règlement régional d'urbanisme exige pour ce local une surface minimale de 8 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la chambre principale mesure 12,3 m<sup>2</sup> alors que le règlement régional d'urbanisme exige pour ce local une surface minimale de 14 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la chambre secondaire mesure 7 m<sup>2</sup> alors que le règlement régional d'urbanisme exige pour ce local une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant néanmoins que les locaux sont distribués de façon efficace dans l'appartement ;**

**Considérant que le séjour présente quant à lui une surface de plus de 25 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) sont acceptables**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de wc (titre II, art. 8) en ce que la toilette ne mesure pas 0,80 m par 1,20 m ;**

**Considérant néanmoins que le wc présente des dimensions de 0,90 m par 1,10 m ;**

**Considérant que ces dimensions correspondent à une surface plus importante que celle correspondant aux dimensions exigées par le règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de wc (titre II, art. 8) est acceptable**

**Considérant que la toiture plate située autour de l'étage technique a été transformée en terrasse accessible sur sa partie centrale;**

**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 hauteur de la façade avant (titre I, art.5), de toiture – hauteur et éléments techniques (titre I, art. 6), de normes minimales de superficie (titre II, art.3), de hauteur sous plafond (titre II, art.4), de wc (titre II, art.8) et d'éclairage naturel (titre II, art.10) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.**

**10<sup>ème</sup> OBJET**

---

**Dossier 16529 – Demande de Monsieur et Madame Mathieu & Marie ROTH-THIENPONDY pour mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale sise rue Albert Meunier 19**

---

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

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

**ENQUETE :** du 17 novembre 2016 au 1er décembre 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 lucarne) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Monsieur et Madame Mathieu & Marie ROTH-THIENPONDY, les demandeurs et Monsieur Laurent CARNIER, 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, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et de la terrasse aménagée sur le toit de celle-ci ;
- la construction d'une extension au niveau des paliers des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages sur le côté gauche de la parcelle ;
- l'isolation par l'extérieur des nouveaux volumes construits ;
- la rehausse de la toiture arrière ;
- la rehausse de la lucarne en façade avant ;
- 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 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension existante de fait à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse en profondeur la construction voisine la plus profonde (n°15, à droite) ;

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 cette annexe, d'une profondeur de 2,30 m, dépassera, en profondeur, le profil mitoyen le plus profond (n°15, à droite) d'une dizaine de centimètres et le moins profond (n°21, à gauche), de 2,30 m ;**

**Considérant que cette extension, d'une hauteur de 3 m, est surmontée d'une terrasse entourée de murs œillères sur les axes mitoyens (d'une hauteur d'1,50 m par rapport au niveau fini de la terrasse) et d'un garde-corps d'une hauteur d'1,10 m en façade arrière ;**

**Considérant que la terrasse et les parois qui l'entourent portent la hauteur de l'extension à 4,75 m ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (titre V, art. 7) en ce que les murs œillères ne sont pas construits à cheval sur l'axe mitoyen et ne présentent pas une épaisseur de 28 cm ;**

**Considérant en outre que la terrasse génère des vues non conformes au code civil (droites et obliques) sur les propriétés voisines en ce que la hauteur des murs œillères est limitée à 1,50 m ;**

**Considérant que cette extension abrite actuellement la buanderie et un wc ;**

**Considérant que la demande prévoit d'en faire, sur le côté droit, une extension du salon/bibliothèque et, dans la partie gauche, un local pour le rangement de l'outillage de jardin ;**

**Considérant que, d'après les photographies aériennes, cette extension a été construite entre 1971 et 1996 ;**

**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 vise à la construction d'un nouveau volume au-dessus de l'extension existante à l'arrière du 1er étage, sur le côté gauche de la parcelle ;**

**Considérant que cette rehausse permettra l'aménagement de nouvelles pièces à l'arrière des paliers des 1er et 2ème étages ;**

**Considérant que ce volume dépassera d'1,50 m la hauteur de l'extension existante au 1er étage ;**

**Considérant que ce nouveau volume dépassera en hauteur le profil mitoyen le plus bas (n°15, à droite) de plus de 5m ;**

**Considérant néanmoins qu'il respectera un retrait latéral de plus de 3 m par rapport à cette construction ;**

**Considérant que l'extension projetée ne dépassera le profil mitoyen de gauche (n° 21) ni en profondeur, ni en hauteur ;**

**Considérant par conséquent que cette extension est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que l'impact de cette construction sur les constructions voisines sera donc relativement limité ;**

**Considérant que pour aligner les planchers des nouveaux locaux aux planchers des paliers existants, la hauteur sous plafond des espaces situés à gauche de la parcelle, dans la continuité de la cage d'escalier, sera réduite ;**

**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 hauteur sous plafond dans la partie gauche de la bibliothèque du rez-de-chaussée sera limitée à 2,25 m ;**

**Considérant que cet espace sera limité à une bande d'une largeur de 1,80m sur les 5 m de largeur totale de la pièce ;**

**Considérant que les pièces de vie principales sont situées au 1er étage et que la bibliothèque n'est, par conséquent, pas destinée au séjour prolongé des occupants ;**

**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 les nouveaux volumes construites et/ou réaménagés en façade arrière seront isolés par l'extérieur ;**

**Considérant que le complexe isolant projeté sera placé par endroits en surplomb des propriétés voisines ;**

**Considérant qu'il y a lieu d'obtenir un accord enregistré des propriétaires desdites parcelles préalablement à la pose de l'isolation ;**

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

**Considérant que la façade arrière sera rehaussée d'environ 4 m afin de transformer la toiture à deux pans en une toiture présentant un long versant en façade avant et une toiture plate en partie arrière ;**

**Considérant que la pente du versant avant de la toiture ne sera pas modifiée et qu'il sera prolongé d'environ 1,50 m jusqu'au nouveau faîte ;**

**Considérant que la nouvelle toiture plate s'étendra du faîte rehaussé jusqu'à la façade arrière, sur une profondeur de 3 m ;**

**Considérant que cette nouvelle toiture dépassera en hauteur le toit plat de la construction voisine la plus haute (n°21, à gauche) d'1,50 m ;**

**Considérant que la nouvelle toiture dépassera en hauteur le faîte de la construction voisine la plus basse (n°15, à droite) d'1,50 m et sa façade arrière de plus de 5,50 m ;**

**Considérant que cette rehausse a pour but de créer une nouvelle pièce sous toiture et d'y dégager une hauteur sous plafond de 2,50 m afin d'y aménager une troisième chambre;**

**Considérant qu'une telle rehausse aura un impact négatif sur l'ensoleillement de la propriété voisine de droite ;**

**Considérant en outre que le projet ne correspond pas aux caractéristiques urbanistiques environnantes ;**

**Considérant de plus que le mur mitoyen projeté du côté droit (vers le n° 15) n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (titre V, art. 7) en ce qu'il n'est pas constitué de maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur ;**

**Considérant qu'il n'est constitué de maçonnerie que jusqu'à l'axe mitoyen et que son autre moitié est remplacée par de l'isolant ;**

**Considérant qu'une telle composition ne permettrait pas au voisin de s'ancrer de façon correcte dans ce mur en cas de rehausse de son bien ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) et celle aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) ne sont pas acceptables ;**

**Considérant également que la demande prévoit le remplacement de la cheminée existante par un conduit extérieur courant le long de la façade latérale, en surplomb de la propriété voisine de droite (n°15) ;**

**Considérant que cette disposition nécessiterait une servitude de surplomb émanant des propriétaires voisins ;**

**Considérant que la cheminée projetée n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminées (titre VII, art. 9) en ce qu'elle est apparente sous le niveau des toitures ;**

**Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses, les droits des tiers et les règles de l'art ;**

**Considérant que la demande porte également sur la rehausse de la lucarne en façade avant de 1 m à 1,35 m ;**

**Considérant que cette rehausse permettra d'aligner la toiture de la lucarne au faux-plafond de la chambre du 2ème étage ;**

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

**Considérant que la lucarne présente une largeur de 3,95 m pour une façade de 5,50 m de large ;**

**Considérant que la largeur de la lucarne devrait être limitée à 3,65 m pour se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que, d'après les photographies aériennes, cette lucarne existait déjà, avec un gabarit similaire avant 1971 ;**

**Considérant que la largeur du chien assis ne sera pas modifiée ;**

**Considérant par conséquent que la dérogation est acceptable ;**

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

**Considérant que les châssis d'origine, ainsi que la porte d'entrée et de garage ont été remplacés par des menuiseries en aluminium de teinte gris anthracite ne respectant pas les dessins d'origine ;**

**Considérant que les portes d'entrée et de garage, d'une même typologie, présentent d'importantes parties vitrées et un aspect contemporain ;**

**Considérant néanmoins que ces menuiseries s'accordent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer les vues non conformes au code civil depuis la terrasse du 1<sup>er</sup> étage (bacs plantés en about de la terrasse) ;**
- **reconstruire les murs œillères d'une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse, conformément aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;**
- **fournir un accord enregistré des propriétaires voisins quant à la pose de l'isolation sur leurs propriétés ;**
- **supprimer la rehausse de toiture ;**

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

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est refusée pour la rehausse de la toiture.

Les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (titre V, art. 7) et de cheminées (titre VII, art. 9) sont elles aussi refusées.

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

### 11<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16563 – Demande de Monsieur David SCHILANSKY pour mettre en conformité la construction d'une véranda et l'aménagement du grenier en logement dans un immeuble de 3 logements sis rue Adolphe Keller 6

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation  
au PPAS n° 6 (A.R. du 08/02/1985) : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** mettre en conformité la construction d'une véranda et l'aménagement du grenier en logement dans un immeuble de 3 logements

**ENQUETE :** du 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF :** Dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation)

**AUDITION :** Monsieur David SCHILANSKY, le demandeur et Marion TRZINSKI, 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, tel que modifié subséquent et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n° 6, arrêté par arrêté royal le 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la construction d'une véranda et l'aménagement du grenier en logement dans un immeuble de 3 logements ;

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

- la construction d'une véranda et d'un auvent à l'arrière du rez-de-chaussée
- la fermeture du balcon au 1<sup>er</sup> étage

- l'aménagement, dans les combles, de 2 chambres liées au logement du 2<sup>ème</sup> étage
- la suppression de la 2<sup>ème</sup> chambre des logements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages au profit d'une salle de bain
- le remplacement des châssis en façade avant

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de gabarit (II, 2) en ce que l'extension (véranda) construite à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la zone de bâtisse autorisée au plan ;

Considérant que cette véranda de taille modeste (4m<sup>2</sup>) est implantée contre l'extension existante du rez-de-chaussée, sans dépasser la profondeur de celle-ci ;

Considérant la présence de cette extension depuis de nombreuses années sans qu'elle ait fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant de plus que cette extension est présente sur les plans de la situation existante du plan particulier d'affectation du sol n°6 et qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que cette construction est peu qualitative (toiture en tôle ondulée, appuis sur le mur mitoyen, châssis peu isolants,...) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière d'implantation (II,2) est minime et acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le balcon couvert du 1<sup>er</sup> étage a été refermé par le placement d'un châssis ;

Considérant que ce balcon est accessible depuis la cuisine ; que cette pièce est ventilée depuis une baie de fenêtre en façade arrière ;

Considérant que cette fermeture est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les combles de l'immeubles ont été aménagés en 2 chambres supplémentaires, un bureau et une buanderie pour le logement du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce que la troisième chambre n'atteint pas 9m<sup>2</sup> (8,6m<sup>2</sup>) et en matière d'éclairage naturel (titre II, art.10) en ce que la deuxième chambre présente une superficie éclairante inférieure à 1/5<sup>ème</sup> de sa superficie plancher (0,66m<sup>2</sup> au lieu de 2,2m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le déficit en matière d'éclairage naturel est trop important et qu'il serait aisé d'ajouter une fenêtre de toit pour combler ce déficit ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'un immeuble existant ; que les chambres présentent une hauteur sous plafond et une configuration confortables ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité (titre II, art. 3) est acceptable, contrairement à la dérogation en matière d'éclairage naturel (titre I, art.10) ;

Considérant que la demande prévoit des transformations intérieures qui permettent de créer des espaces plus ouverts, confortables et lumineux, améliorant ainsi l'habitabilité des logements ;

**Considérant cependant que la configuration du 2<sup>ème</sup> étage n'est pas adaptée à la création des 2 chambres supplémentaires, maintenant un salon de moins de 18m<sup>2</sup> pour un appartement 3 chambres avec bureau ;**

**Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des menuiseries en PVC blanc ne respectant pas le dessin d'origine ;**

**Considérant que les impostes supérieures de ces châssis n'ont pas été reprises ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des châssis respectant le dessin d'origine ;**

**Considérant que la porte représentée en élévation ne correspond pas à la porte d'entrée placée de fait ;**

**Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la construction d'un auvent en façade arrière ;**

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

**Considérant que ces dérogations ne sont ni demandées ni justifiées ;**

**Considérant de plus que cet auvent est une construction peu qualitative ;**

**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 à cet élément ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que l'aménagement de la zone de jardin n'est pas précisé sur les plans ; qu'il y a lieu de maintenir une zone plantée en pleine terre sur au moins 50% de cette zone ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir une construction plus qualitative pour l'extension du rez-de-chaussée, sur le plan esthétique, de l'isolation et du respect des règles de l'art
- corriger le dessin de la porte d'entrée
- supprimer l'auvent en façade arrière
- prévoir des zones perméables et plantées en pleine terre sur 50% au moins de la surface de la zone de jardin et les dessiner sur les plans
- supprimer la 1<sup>ère</sup> chambre du duplex au profit d'un plus grand séjour
- prévoir, en façade avant, des châssis reprenant le dessin d'origine
- ajouter une fenêtre de toit dans le versant avant de la toiture permettant de respecter les dispositions de l'art.10 du titre II du règlement régional d'urbanisme

**Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité (titre II, art. 3) et du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière d'implantation (II,2) sont acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;**

**La dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art.10) est quant à elle refusée.**

**L'avis étant non unanime (abstention du représentant du Fonctionnaire délégué), le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour octroi desdites dérogations.**

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

## 12<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16595 – Demande de Monsieur et Madame Muriel & Benoit MASSART pour modifier le PU n° 16.041 pour construire un immeuble de trois logements (balcons en façade avant, escalier d'accès et constitution des murs mitoyens) avenue Gustave Demey de 103 à 105**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation  
au PPAS n° 20 (A.R. du 08/03/1988)/ : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** modifier le PU n° 16.041 pour construire un immeuble de trois logements (balcons en façade avant, escalier d'accès et constitution des murs mitoyens)
- ENQUETE :** du 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne principalement :  
- la prolongation de la façade arrière de 20 cm, alors que l'alignement de la façade arrière avait déjà été discuté lors de la précédente enquête  
- la crainte que l'habitation du n°107 ne bouge lors des travaux, comme ce fut le cas pour le voisin de droite, au n° 101
- MOTIFS :** dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- AUDITION :** Madame Danielle NOVIS, l'architecte et son stagiaire.

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, tel que modifié subséquentment et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n° 20 arrêté par arrêté royal du 8 mars 1988 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier le PU n° 16.041 pour construire un immeuble de trois logements (balcons en façade avant, escalier d'accès et constitution des murs mitoyens) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la modification :

- du détail constructif et de l'aspect des balcons situés en façade avant
- de l'escalier d'accès à l'entrée de l'immeuble
- de la constitution des rehausses de murs mitoyens

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la prolongation de la façade arrière de 20 cm, alors que l'alignement de la façade arrière avait déjà été discuté lors de la précédente enquête et la crainte que l'habitation du n°107 ne bouge lors des travaux, comme ce fut le cas pour la construction voisine de droite, au n° 101 ;

**Considérant que les garde-corps des balcons situés en façade avant, initialement prévus en verre sont remplacés par des rambardes en maçonnerie ;**

**Considérant que cette modification s'intègre discrètement aux caractéristiques de l'immeuble ;**

**Considérant que l'escalier d'accès à l'entrée de l'immeuble est revue de manière à intégrer un bac planté le long de la limite mitoyenne de gauche et reporter le mur de soutènement de l'escalier à 40cm de cette limite ;**

**Considérant que cette modification améliore l'aspect paysager de la zone de recul ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) en ce que ceux-ci ne sont pas constitués d'une maçonnerie de 28cm construite à cheval sur la mitoyenneté ;**

**Considérant la qualité médiocre du sol ;**

**Considérant que le nouveau mur structurel proposé est implanté à 15cm des limites mitoyennes et que l'isolation extérieure (12cm) de ce mur est posée entre ce mur et la limite mitoyenne ;**

**Considérant que l'entièreté de la construction projetée reste ainsi dans les limites de la propriété du demandeur ;**

**Considérant de plus que cette solution n'empêche pas la construction éventuelle d'un mur mitoyen conforme au règlement communal sur les bâtisses et qu'elle limite les risques de tassements différentiels des constructions mitoyennes existantes ;**

**Considérant que lors de la mise en œuvre du permis et des reprises en sous-œuvre de l'immeuble mitoyen de droite, des mouvements de l'immeuble ont été constatés ;**

**Considérant qu'il y a donc lieu de limiter les appuis de la nouvelle construction sur celles existantes ;**

**Considérant que les plans de la demande modificative précisent le dessin de l'alignement des façades arrières ;**

**Considérant que le mur mitoyen existant dépasse d'environ 20cm le nu extérieur de la façade arrière de la construction mitoyenne de gauche ;**

**Considérant que la façade arrière s'aligne à ce mur ;**

**Considérant dès lors que la profondeur du mur mitoyen n'est pas modifiée ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) est acceptable ;**

**Avis favorable.**

**Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) est octroyée et le permis peut être délivré.**

### **13<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16552 – Demande de Monsieur Grégory SCOTT pour construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise avenue Guillaume Crock 39**

---

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



**DESCRIPTION :** construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

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

**AUDITION :** Monsieur Grégory SCOTT, le demandeur et Monsieur LAWSON, 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, tel que modifié subséquemment ;  
Considérant qu'il s'agit de construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- le déblai d'une cave supplémentaire ;
- la modification du garde-corps du balcon à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;
- la mise en conformité du remplacement des châssis 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 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse en profondeur le profil mitoyen le moins profond (n° 19 de l'avenue De Gryse, à droite) de plus de 3 m ;

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 cette annexe se développera sur toute la largeur de la parcelle, sur une profondeur de 3,25 m et remplacera la véranda existante ;

Considérant qu'elle s'alignera en profondeur avec la construction voisine la plus profonde (n°41, à gauche) et dépassera la moins profonde de 3,25 m ;

Considérant qu'une extension d'un volume similaire avait déjà fait l'objet d'une précédente demande de permis d'urbanisme en 2004 et que cette demande avait reçu un avis favorable du Collège échevinal ainsi que du fonctionnaire délégué ;

Considérant que la profondeur totale de la construction au rez-de-chaussée sera limitée à 12 m, extension comprise ;

**Considérant que, étant donné l'orientation du bien et la véranda existante, l'annexe n'est pas de nature à engendrer une perte d'ensoleillement supplémentaire pour les constructions voisines ;**

**Considérant par conséquent que la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée en lieu et place de la véranda ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que qu'un grand lanterneau sera placé en toiture de ladite annexe afin d'augmenter l'apport de lumière naturelle dans les pièces du rez-de-chaussée ;**

**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 déblaiement du terre-plein situé sous la cuisine / salle-à-manger ;**

**Considérant que la maison ne comporte actuellement qu'une seule cave de 12 m<sup>2</sup> de surface ;**

**Considérant que le déblaiement du volume situé sous la cuisine permettra de bénéficier d'une nouvelle cave de 18 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que ce nouveau volume, rempli d'air et non plus de terre humide, contribuera à améliorer les conditions de confort thermique du rez-de-chaussée ;**

**Considérant qu'une étude de stabilité est en cours afin de déterminer si une éventuelle intervention de renfort de la structure sera nécessaire ;**

**Considérant qu'un habillage à claire voie en lames de bois sera placé en façade arrière de l'extension de chaque côté de la baie y prévue afin d'empêcher les vues obliques vers les propriétés voisines ;**

**Considérant que ces lames de bois seront prolongées au niveau du balcon du 1<sup>er</sup> étage afin d'apporter une plus grande cohérence à la façade ;**

**Considérant que le garde-corps projeté présentera une hauteur de 1,10 m ;**

**Considérant que des bacs plantés placés de part et d'autre du balcon empêcheront les vues obliques vers les propriétés voisines ;**

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

**Considérant que les châssis actuels présentent les mêmes divisions verticales que les châssis autorisés mais reprennent également des divisions verticales semblables à celles des baies des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étages ;**

**Considérant que cette disposition confère un caractère plus homogène à la façade ;**

**Avis favorable**

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

**14<sup>ème</sup> OBJET**

---

**Dossier 16589 – Demande de Monsieur et Madame MIERZWINSKI-KWAPISZ pour transformer une maison unifamiliale, chaussée de Watermael 7**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne principalement :
- le détournement de l'usage de la maison unifamiliale trois petits logements, avec les problèmes, notamment du point de vue acoustique, que cela comporte
  - l'utilisation du bâtiment comme « hôtel », ce qui induit des nuisances et participe à un sentiment d'insécurité
- MOTIFS :**
- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) 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 l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur et Madame MIERZWINSKI-KWAPISZ, les demandeurs et Monsieur Cezary KOTOWICZ, 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, tel que modifié subséquemment ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et d'une lucarne en toiture avant et arrière
- la modification de la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le détournement de l'usage de la maison unifamiliale en trois petits logements, avec les problèmes, notamment du point de vue acoustique, que cela comporte et l'utilisation du bâtiment comme « hôtel », ce qui induit des nuisances et participe à un sentiment d'insécurité ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse le profil des constructions mitoyennes autorisées ;

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

**Considérant que l'extension réalisée est implantée entre des murs mitoyens existants ;**

**Considérant que la profondeur totale du bâtiment reste limitée à moins de 10m et à moins des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de parcelle ;**

**Considérant que cette extension permet l'aménagement d'une cuisine hors de l'espace dédié au séjour ;**

**Considérant cependant qu'une toilette a été installée dans cette extension ; que celle-ci donne directement sur la cuisine, en dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de WC(titre II, art.8) ;**

**Considérant que, dans la maison, 3 wc sont aménagés ;**

**Considérant que l'aménagement de la maison comporte également, au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, deux salles de bain de dimensions importantes relativement à la taille modeste de la maison ;**

**Considérant que la maison unifamiliale ne possède que 2 chambres ;**

**Considérant que la configuration proposée semble répondre à une utilisation autre qu'unifamiliale de la maison, en 3 unités indépendantes ;**

**Considérant que l'aménagement d'unités d'habitation individuelles dans cette petite maison unifamiliale de 115m<sup>2</sup> ne répond pas au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant que la zone de cour et jardin a été entièrement dallée, dérogeant ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art.12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) ;**

**Considérant que la parcelle est peu profonde, et clôturée par des murs de jardin ; que les dimensions de la cour sont limitées (8,4m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant également qu'une baie de porte donnant accès à la toiture plate de l'extension a été créée ;**

**Considérant qu'il y a lieu de limiter l'accès à cette toiture, l'occupation de celle-ci engendrant des vues plongeantes non conformes au code civil vers les propriétés voisines ;**

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

**Considérant que la demande porte sur la régularisation de la création de 2 lucarnes en toiture ;**

**Considérant que ces lucarnes présentent des dimensions limitées et une bonne intégration en toiture de l'immeuble ;**

**Considérant qu'elles permettent également d'améliorer l'habitabilité des pièces aménagées en toiture ;**

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

**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, § 1er, al. 4 du CoBAT ;**

**Considérant que la demande porte également sur la modification de la façade avant, à savoir :**

- le remplacement des menuiseries d'origine par des menuiseries en PVC de teinte noire**
- le remplacement de la porte de garage par un châssis tripartite avec imposte ;**
- la mise en peinture des encadrements enduits et du sous-bassement en noir**

Considérant que les enduits gris existants aujourd'hui s'intègrent mieux aux caractéristiques du bien ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu d'unifier la teinte des châssis, de la porte d'entrée et de la corniche ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer le WC du rez-de-chaussée
- prévoir un garde-corps au droit de la baie de porte donnant sur la toiture plate qui doit rester inaccessible
- revoir l'aménagement des étages de manière à mieux répondre au programme d'une maison unifamiliale
- unifier la teinte des châssis, de la porte d'entrée et de la corniche

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art.12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) 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 16482 – Demande de Monsieur Laurent TWARDOWSKI pour construire un volume de toiture et transformer la maison unifamiliale en immeuble de 2 logements, rue Jacques Bassem 43

---

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

**DESCRIPTION :** construire un volume de toiture et transformer la maison unifamiliale en immeuble de 2 logements

**ENQUETE :** du 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elles concernent principalement :

**MOTIFS :**

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

**AUDITION :** Monsieur Laurent TWARDOWSKI, le demandeur et Madame Sarah FOURNY, l'architecte

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

**Considérant qu'en date du 20 octobre, la commission de concertation reportait son avis en vue de permettre au demandeur de fournir une alternative assurant une meilleure intégration du volume supplémentaire dans le contexte architectural circonvoisin ;**

**Considérant que des plans adaptés (indice II) ont été introduits en date du 10 novembre 2016 ;**

**Considérant que la proposition modifiée engendre des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme autres que celles du projet initial ;**

**Considérant que le dossier adapté (indice II) a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2016 au 1er décembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

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

**Considérant qu'il s'agit de construire un étage supplémentaire et transformer la maison unifamiliale en immeuble de 2 logements ;**

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

- la construction d'un volume de toiture
- la modification du logement existant et la création d'un deuxième logement
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage

**Considérant qu'il s'agit de construire un volume de toiture et de transformer la maison unifamiliale en immeuble de 2 logements ;**

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

**Considérant que le projet prévoit la construction d'un volume de toiture sur la toiture plate de l'immeuble ;**

**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 la particularité de la parcelle, sise à l'angle de la rue Jacques Bassem et de l'avenue Pierre Devis ;**

**Considérant que le bâtiment existant, une maison unifamiliale construite en 1935, présente un gabarit rez surmontée d'un faux Mansart à toiture plate, avec un pignon à l'angle des voiries, sur les 2 niveaux ;**

**Considérant que le projet vient s'implanter dans un bâti présentant des toitures à deux pentes ou mansardées ;**

**Considérant que les gabarits de ces immeubles sont des rez + 1 étage + toiture ;**

**Considérant que le logement unifamilial existant est réparti de la manière suivante : les pièces de jour (cuisine, salle à manger, salon et un bureau) sont situées au rez-de-chaussée et les pièces de nuit, à l'étage (2 chambre, un bureau et la salle de bain) ;**

**Considérant que le projet prévoit de transformer le bureau du rez-de-chaussée en chambre, créant ainsi une unité de logement indépendante au rez-de-chaussée ;**

**Considérant que ce logement conserve des dimensions raisonnables et une grande chambre ; qu'il a accès à une petite cour extérieure ;**

**Considérant que le premier étage est attribué au nouveau logement ; que sa configuration n'est que peu modifiée (le bureau est transformé en 3<sup>ème</sup> chambre) ;**

**Considérant que le volume de toiture projeté accueillera le séjour et la cuisine ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de toiture projeté dépasse les profils des deux constructions mitoyennes ;**

**Considérant que le projet prévoit une nouvelle corniche débordante au-dessus du 1<sup>er</sup> étage ; que ce niveau respecte l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme (hauteur de façade avant) ;**

**Considérant que la terrasse initialement prévue en façade avant a été déplacée en façade arrière, la toiture étant ainsi prolongée jusqu'à la limite mitoyenne de droite, refermant la dent creuse du projet précédent ;**

**Considérant que cet aménagement est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, et qu'il n'engendre aucune rehausse du mur mitoyen ;**

**Considérant que cette nouvelle toiture présente une typologie, en façade avant, de toiture mansardée, avec 3 lucarnes ;**

**Considérant que cette configuration permet de diminuer les rehausses des murs mitoyens ;**

**Considérant que le niveau du faite de la construction voisine la plus haute n'est pas dépassé ;**

**Considérant que le projet propose un vrai volume de toiture et non plus un étage supplémentaire, que cette toiture est mieux intégrée aux caractéristiques et à la typologie du bâti environnant ;**

**Considérant cependant que la toiture présente une triple pente à l'avant, ce qui se démarque du dessin classique des toitures à la Mansart ;**

**Considérant que le bien lui-même, ainsi que d'autres dans les environs, possède des caractéristiques typiques des maisons construites dans les années 1930 ;**

**Considérant qu'il y a lieu de s'inspirer des toitures mansardées d'origine réalisées dans le quartier ;**

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

**Considérant que le revêtement en ardoises foncées des parties verticales de l'ancienne toiture est maintenu ;**

**Considérant que le projet prévoit une nouvelle corniche et une nouvelle toiture ;**

**Considérant qu'afin d'intégrer ces anciens éléments de toiture aux façades, ces pans verticaux devraient présenter un revêtement de façade ;**

**Considérant que l'isolation des murs pignons en attente sera posée en surplomb des parcelles voisines ;**

**Considérant qu'il y a lieu d'obtenir l'accord du propriétaire voisin avant la mise en œuvre de celle-ci ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- adapter la toiture mansardée en supprimant le brisis inférieur et en s'inspirant des toitures mansardées du quartier (pente du brisis inférieure à 10°)**
- prévoir un enduit au niveau des anciens pans verticaux de toiture**

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

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

## 16<sup>ème</sup> OBJET

Dossier ENS/37 – Demande de l'A.S.B.L. VINEYARD BRUSSELS pour maintenir une enseigne en zone de recul, boulevard du Souverain 220

---

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

**DESCRIPTION :** placement d'une enseigne en zone de recul

**ENQUETE :** Néant

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.39 §1 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zones interdite et restreinte)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Monsieur Keith SUNDERLAND, le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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, tel que modifié subséquentement ;

Considérant que le bien se situe en zone restreinte du Règlement Régional d'Urbanisme

Considérant qu'il s'agit de maintenir une enseigne en zone de recul ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur le placement d'un totem en zone de recul d'une hauteur de 3,30m et une largeur de 2,50m ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de publicités et enseignes (titre VI, art. 39) en ce que la hauteur du totem dépasse la hauteur maximale autorisée de 3m ;

Considérant que le totem a une hauteur de 3,30m ;



**Considérant qu'il n'y a pas d'autre moyen de signaler l'activité, notamment parce que l'immeuble est en retrait depuis la voie publique ;**

**Considérant qu'il n'y a pas d'autre dispositif pour l'immeuble ;**

**Considérant que le totem est scellé dans l'espace privé sans saillie sur l'espace public ;**

**Considérant par conséquent que le placement de ce panneau n'est pas de nature à porter préjudice au voisinage ;**

**Avis favorable pour une durée de 9 ans.**

**Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière publicités et enseignes (titre VI, art. 39) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.**

### **17<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier ENS/38 – Demande de S.A. CARREFOUR BELGIUM RETAIL ASSOCIATES Monsieur Fabrice BOULIF pour placer une enseigne lumineuse, des vinyles sur les vitrines et un bandeau sur le commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble mixte sis square Jean-Baptiste De Greef 8**

---

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

**DESCRIPTION : placer une enseigne lumineuse, des vinyles sur les vitrines et un bandeau sur le commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble mixte**

**ENQUETE : néant**

**MOTIF : dérogation à l'art.34 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux )**

**AUDITION : Monsieur Fabrice BOULIF, le demandeur**

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentment ;**

**Considérant que le bien se situe en zone restreinte du Règlement Régional d'Urbanisme ;**

**Considérant qu'il s'agit de placer une enseigne lumineuse, des vinyles sur les vitrines et un bandeau sur le commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble mixte ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de publicités et enseignes (titre VI, art. 34) en ce que les vinyles sont apposés sur toute la baie ;**

**Considérant que les vitrines de rez commerciaux peuvent être recouvertes jusqu'à 50% ;**

Considérant que la demande porte, entre autres, sur l'apposition du vinyle sur toutes les baies afin de masquer les frigos qui pourraient ainsi être placés derrière les vitrines ;

Considérant que cette disposition ne participerait nullement à l'animation de cette zone commerciale du square Degreef mis récemment en valeur par un réaménagement de l'espace public et des investissements qualitatifs réalisés par les commerçants riverains;

Considérant, dès lors que les 3 vitrines côté square Degreef doivent contribuer à cette animation en permettant des vues vers l'intérieur de ce commerce; ces vues ne pouvant être masquées par des vinyls non conformes au RRU ou, notamment par des frigos placés au droit des baies ;

Considérant que le bandeau est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de publicités et enseignes ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire à la façade est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de publicités et enseignes ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de publicités et enseignes (titre VI, art. 34) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

#### **Avis favorable à condition**

- de limiter les vinyls des 3 vitrines du square De Greef aux dimensions conformes au RRU
- de ne pas placer de frigo ou mobilier masquant la vue depuis le square De Greef vers l'intérieur du commerce.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation à l'art.34 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux ) est octroyée moyennant le respect de la condition émise et adaptation des plans en conséquence.

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

### **18<sup>ème</sup> OBJET**

Dossier 16576 – Demande de la S.P.R.L. ARH INVEST pour démolir un immeuble de bureaux et 2 maisons unifamiliales ; construire 99 logements, un appart-hôtel de 42 unités et des bureaux ainsi que 190 emplacements de parking répartis sur deux niveaux en sous-sol, aménager des voiries privées et une zone verte sis Drève de Willericken 16, 20 et 22

---

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

**DESCRIPTION :** démolir un immeuble de bureaux et 2 maisons unifamiliales; construire 99 logements, un appart-hôtel de 42 unités et des bureaux ainsi que 190 emplacements de parking répartis sur deux niveaux en sous-sol, aménager des voiries privées et une zone verte

**ENQUETE :** du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016. Cent quatre-vingt-trois lettres de réclamations ainsi qu'une pétition online comportant 1331 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- application des prescriptions générales 0.3. (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés), 0.5. (projets de construction e de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>), 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), 0.9. (clause de sauvegarde) et 0.12. (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) du PRAS
- application des prescriptions particulières 2.4. (hôtel d'une capacités comprise entre 21 et 50 chambres) et 2.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) du PRAS
- dérogations aux articles 7 (implantation - constructions isolées), 8 (hauteur - constructions isolées), 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels et tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup> et garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- permis d'environnement de classe 1B, application de l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, exploitation d'installations classées : rubriques : 14, 40A et 40B, 55 1A, 56A, 64A, 68B, 88 3A, 104, 132, 149, 153 A.
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Néant - Report

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

Considérant que la densité et les gabarits du projet soumis aux mesures particulières de publicité sont excessifs ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'offre de stationnement et d'assurer une meilleure disposition des accès ;

Considérant que des dispositifs relatifs au dépôt des déchets doivent être prévus pour éviter la dissémination de ceux-ci avant la collecte ;

Considérant qu'il convient de tenir compte des dispositions relatives aux zones non-aedificandi en bordure d'autoroute et de voiries régionales qui figurent dans un avis de Bruxelles-Mobilité ;

Considérant également qu'il est souhaitable d'examiner la possibilité de pouvoir rejeter les eaux usées dans l'égouttage de la commune limitrophe d'Overijse.

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

-----