

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

**16-03-2017**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr A. LEFEBVRE Président  
Mr M. BRIARD, membre BDU-DU (à partir du point 8)  
Mademoiselle VANHOESTENBERGHE E., membre BDU-DMS  
Mr J. VACANT, membre IBGE  
Mme Ch. WAUTERS, membre Citydev  
Mme R. SNAPS, ingénieur  
Monsieur C. HERPIGNY, secrétaire technique  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

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

Mr B. COLLARD, Mr Ch. MAGDALIJNS, Mme C. KUHN

---

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

**Dossier 16496 – Demande de Monsieur Serkan BALLI pour mettre en conformité et réaménager un immeuble mixte (commerce et 2 logements) en immeuble de trois logements, chaussée de Wavre de 1387 à 1389**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité et réaménager un immeuble mixte (commerce et deux logements) en immeuble de trois logements

**ENQUETE :** du 16 février 2017 au 2 mars 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur Serkan BALLI, 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 et le long d'un espace structurant 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 mettre en conformité et réaménager un immeuble mixte (commerce et 2 logements) en immeuble de trois logements ;**

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

- **la régularisation de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée**
- **la régularisation de la fermeture des balcons aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages**
- **la transformation du commerce du rez-de-chaussée en logement**
- **le réaménagement des logements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages**
- **l'aménagement d'une chambre dans les combles**
- **la modification de la 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 16 février 2017 au 2 mars 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la demande porte sur la régularisation de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, sur l'entièreté de la parcelle ;**

**Considérant la particularité de la parcelle, proche d'un angle et dont la limite mitoyenne arrière constitue l'alignement de l'allée des Colzas ;**

**Considérant que cette extension est présente depuis de nombreuses années (visible sur la photo aérienne de 1971) ;**

**Considérant que le projet prévoit de transformer le commerce existant du rez-de-chaussée en logement ; que la chambre du logement sera aménagée dans cette extension ;**

**Considérant qu'une fenêtre est prévue dans le mur arrière de la pièce, donnant sur l'allée des Colzas, ainsi qu'une fenêtre de toit, assurant ainsi une vue droite et un bon éclairage naturel de la pièce ;**

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

**Considérant que le bien se trouve en liseré de noyau commercial ;**

**Considérant qu'il est également situé à proximité immédiate de la place Thomas Balis qui forme un dégagement favorable aux activités commerciales dans la chaussée de Wavre ;**

**Considérant qu'il y a lieu de conserver, autour de ce noyau, des activités économiques et sociales ayant un effet favorable sur la vie du quartier ;**

**Considérant que la présence de commerces aux alentours provoque un effet d'entraînement favorable à l'activité économique ;**

**Considérant que les sous-sol de l'immeuble comportent 3 caves et un local poubelle ;**

**Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée, en prolongation du couloir commun ;**

**Considérant que les petits balcons des étages ont été fermés pour permettre d'accéder aux wc sans passer par un espace extérieur ;**

**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 également que la façade avant sera modifiée ;**

**Considérant que la vitrine du commerce sera remplacée par une baie de fenêtre, qu'une allège sera remontée sur environ 70 cm et qu'un soubassement en pierre bleue est prévu ;**

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

**Considérant que les baies existantes ne reprennent pas les proportions des baies prévues à la construction de l'immeuble ; que les châssis placés aux étages présentent des divisions bipartites avec une imposte fixe ;**

**Considérant que les modifications prévues, tant en façade avant qu'en façade arrière, s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant cependant que la demande prévoit le remplacement de la porte d'entrée par une porte panneautée en bois ;**

**Considérant que les plans déposés ne spécifient pas le dessin de la future porte ;**

**Considérant qu'il y a lieu de lui conserver un aspect similaire à la porte actuelle ;**

**Considérant que les plans ne précisent pas non plus le dessin de la corniche projetée en façade avant ;**

**Considérant que la corniche existante, moulurée, présente des caractéristiques architecturales intéressantes et est très similaire à celle du bâtiment voisin de droite (n° 1385), avec laquelle elle forme un ensemble ;**

**Considérant par conséquent qu'il y a lieu de conserver la modénature de cet élément ;**

**Considérant que la demande porte également sur le réaménagement des 2 appartements des étages par une meilleure répartition des pièces (séjour à l'avant, cuisine au centre et chambre vers l'arrière) et par l'aménagement d'une deuxième chambre dans les combles ;**

**Considérant que cette chambre dispose de bonnes conditions d'habitabilité, notamment grâce au placement de fenêtres de toit ;**

**Vu l'avis du SIAMU du 24 juin 2016 sur la demande ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **conserver le commerce au rez-de-chaussée, ainsi qu'un accès indépendant de celui des logements pour celui-ci ;**
- **prévoir une porte d'entrée en bois en relation avec les caractéristiques architecturales du bâtiment (moultures, filet d'eau,...) ou similaire à la porte existante ou conserver celle-ci ;**
- **conserver une corniche moulurée en façade avant ;**

**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 acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;**

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

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

## 2<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16636 – Demande de Madame Muriel SMETS pour abattre un arbre, construire une extension (arrière et latérale) au rez-de-chaussée et créer une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale sise rue du Moulin à Papier 120

---

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

**DESCRIPTION :** abattre un arbre, construire une extension (arrière et latérale) au rez-de-chaussée et créer une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 16 février 2017 au 2 mars 2017. Une lettre de réclamation et une lettre de soutien nous sont parvenues en cours d'enquête.  
La lettre de réclamation concerne principalement la demande de conserver des caractéristiques architecturales particulièrement homogènes de l'ensemble des maisons de la cité jardin  
La lettre de soutien concerne essentiellement :

- l'abattage de l'arbre, au vu de ses proportions démesurées (source d'ombre, d'humidité et de salissures)
- la création d'une lucarne en toiture, ce qui répond mieux aux critères de confort actuel
- l'agrandissement latéral et arrière du rez-de-chaussée qui permet de gagner une surface appréciable dans les pièces de vie
- la conservation du style architectural du bloc de maisons
- la suggestion d'envisager l'isolation extérieure du bâtiment

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - mitoyenneté) et art. 12 (aménagement des zones de retrait latéral) 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)

**AUDITION :** Madame Muriel SMETS et sa fille, les demandeurs, Madame LEONARD, l'architecte et les riverains : Madame le GARROY et Monsieur WILAMRT.

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 subséquentement ;**

**Considérant qu'il s'agit d'abattre un arbre, construire une extension (arrière et latérale) au rez-de-chaussée et créer une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale ;**

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

- **la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et se prolongeant latéralement,**
- **la modification des circulations intérieures du logement unifamilial (déplacement de portes, etc.),**
- **la réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture, afin d'y aménager une chambre à coucher avec salle de bain supplémentaire**

**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 16 février 2017 au 2 mars 2017 et qu'une lettre de réclamation, ainsi qu'une lettre de soutien ont été introduites en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur la demande de conserver les caractéristiques architecturales particulièrement homogènes de l'ensemble des maisons de la cité jardin ;**

**Considérant que la lettre de soutien concerne essentiellement l'abattage de l'arbre, au vu de ses proportions démesurées (source d'ombre, d'humidité et de salissures), la création d'une lucarne en toiture, ce qui répond mieux aux critères de confort actuel, l'agrandissement latéral et arrière du rez-de-chaussée qui permet de gagner une surface appréciable dans les pièces de vie, la conservation du style architectural du bloc de maisons, la suggestion d'envisager l'isolation extérieure du bâtiment ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – mitoyenneté (titre I, art. 3) et en matière d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce que l'extension sollicitée au rez-de-chaussée s'implante partiellement en zone de retrait latéral ;**

**Considérant que le dossier a également 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 l'annexe projetée s'étend à l'arrière du rez-de-chaussée et se prolonge en zone de retrait latéral ;**

**Considérant que ce volume est articulé, qu'il présente une façade latérale partiellement oblique et partiellement parallèle à la façade latérale existante ;**

**Considérant que le retrait latéral existant s'élève à 2,65 m et que le projet le limite à 94 cm, en son point le plus réduit ;**

**Considérant néanmoins que la limite droite de la parcelle est longée par une venelle piétonne, d'une largeur d'environ 2 m ;**

**Considérant dès lors que la distance projetée entre le bien faisant l'objet de la demande et la construction voisine de droite, implantée en oblique par rapport à la limite de la parcelle, varie entre 7,06 m et 8,83 m ;**

**Considérant que l'extension présente un retrait de 2,42 m par rapport au front de bâtisse existant, lui-même implanté 3,45 m en recul de l'alignement ;**

**Considérant que l'augmentation de la superficie plancher du rez-de-chaussée porte sur 18 m<sup>2</sup>, que la hauteur du nouveau volume reste raisonnable (3,10 m par rapport au niveau du palier d'accès à la maison) ;**

**Considérant en outre que la maison, disposant d'une zone de recul, est uniquement accessible par une venelle piétonne longeant le large espace planté séparant cette venelle du trottoir ;**

**Considérant également que l'extension présente un fin débord de toiture permettant, devant les fenêtres projetées à l'avant et en partie arrière de la façade latérale de la maison, le placement d'un claustra en tubes d'acier, fixés dans ce couronnement ;**

**Considérant que cet élément respecte le style architectural du bien et de la cité jardin ;**

**Considérant que la nouvelle baie vitrée en façade arrière sera pourvue de châssis munis de croisillons identiques à ceux existants en façade avant ;**

**Considérant que cette grille, tout comme les briques de parement peintes en blanc, les tuiles rouges et les châssis en bois peint en blanc, munis de croisillons constituent les principales caractéristiques architecturales de la cité jardin, dans laquelle est située la maison faisant l'objet de la demande ;**

**Considérant que ces caractéristiques architecturales ainsi que la disposition particulière de la parcelle, permettent de limiter sensiblement l'impact visuel de l'extension sollicitée depuis l'espace public ;**

**Considérant par conséquent que l'extension projetée au rez-de-chaussée s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales de la cité jardin et de la ZICHEE ;**

**Considérant dès lors qu'au vu de la disposition de la parcelle et de l'extension projetée ainsi que du respect des caractéristiques architecturales existantes du bien appartenant à une cité jardin, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – mitoyenneté (titre I, art. 3) et d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) sont acceptables ;**

**Considérant que le projet inclut également la réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;**

**Considérant que cet agrandissement permet l'aménagement d'une chambre à coucher avec salle de bain supplémentaires ;**

**Considérant que les dimensions de la lucarne sont conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme (largeur de 3,40 m et hauteur de 1,80 m) ;**

**Considérant qu'elle sera largement pourvue de vitrages et que ses châssis projetés comportent des croisillons identiques à ceux existants sur les autres châssis de la maison ;**

**Considérant que le développement total de la façade arrière existant s'élève à 6,61 m ;**

**Considérant par conséquent que la largeur de la lucarne projetée se limite à un peu plus de la moitié du développement de la façade concernée ;**

**Considérant toutefois que la hauteur de ce chien assis atteint 1,80 m, ce qui engendre un impact important de cette extension, d'autant qu'elle sera visible depuis la venelle longeant la limite droite de la propriété ;**

**Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre est portée à 2,47 m sous la lucarne ;**

**Considérant par conséquent qu'il serait aisé de limiter la hauteur de la lucarne, sans porter préjudice aux conditions d'habitabilité de la nouvelle chambre aménagée dans les combles ;**

**Considérant que la demande inclut l'abattage d'un arbre situé en zone de recul ;**

**Considérant qu'il s'agit d'un conifère ; qu'il a pris des proportions très importantes et hors gabarit par rapport aux constructions, sa hauteur avoisinant le double de celle de la maison ;**

Considérant qu'il est implanté le long de la limite droite de propriété ; qu'il génère par conséquent des nuisances pour les propriétaires du bien, leurs voisins et les usagers de la venelle piétonne dont il détériore le pavement ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement de la haie, d'une hauteur de 2 m, pour refermer la parcelle dans sa partie avant ;

Considérant que le règlement communal sur les bâtisses prévoit, en son article 4, que les parcelles soient clôturées, à l'alignement, par un ouvrage en matériau dur, formant soubassement pouvant être doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1,80 m ;

Considérant que le bien est situé dans une cité jardin, dépourvue de muret d'alignement ;

Considérant par conséquent que l'absence de muret de clôture reflète, dans la cité jardin, le bon aménagement des lieux ;

Considérant toutefois que la hauteur projetée dérogatoire de la haie, prévue en crête du talus sur lequel est érigée l'habitation, supprime excessivement la perméabilité visuelle du site ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôture et avant-corps de la zone de recul (art. 4) est minime et acceptable en ce qui concerne l'absence de muret et non acceptable en ce qui concerne la hauteur de la haie ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- limiter la hauteur extérieure de la lucarne à environ 1,60 m,
- limiter la hauteur de la haie de la zone de recul à 1,80 m maximum, conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses en la matière (art. 4).

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - mitoyenneté (titre I, art.3) et d'aménagement des zone de retrait latéral (titre I, art. 12) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul – clôture et avant-corps (art. 4) sont acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

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

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

### 3<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16427 – Demande de Monsieur Raphaël BLAMPAIN pour mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire au rez-de-chaussée d'un immeuble de 6 logements et la modification des abords, rue Alderson Jeuniau 8.

---

**ZONE :**                      au PRAS : zone d'habitation  
                                    au PPAS n°1A (A.R. du 11/04/1969): zone résidentielle semi-ouverte

**DESCRIPTION :** mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire au rez-de-chaussée d'un immeuble de 6 logements et la modification des abords.

**ENQUETE :** du 16 février 2017 au 2 mars 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- dérogation à la prescription Garages du plan particulier d'affectation du sol n° 1A
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

**AUDITION :** Monsieur Raphaël BLAMPAIN, le demandeur.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentment et en zone résidentielle semi-ouverte du plan particulier d'affectation du sol n°1A arrêté par arrêté royal du 11 avril 1969 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire au rez-de-chaussée d'un immeuble de 6 logements et la modification de ses abords ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la transformation d'un espace de jeux lié à l'appartement A1 en un septième logement (studio) indépendant au rez-de-chaussée,
- la régularisation de la modification des abords du bien et des 2 emplacements de stationnement non couverts ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 février 2017 au 2 mars 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré en 1973 portait sur la construction d'un immeuble de 6 logements comprenant, au rez-de-chaussée, 2 garages à deux emplacements, les caves et locaux communs ainsi qu'une pièce (salle de jeux) liée au logement A1 ;

Considérant que la salle de jeux, un local commun, un hall et une partie du garage de gauche ont été transformés en un studio ;

Considérant que le garage est, après cette transformation, toujours capable d'accueillir 2 voitures ;

Considérant que le studio dispose de bonnes conditions d'habitabilité, avec une superficie de 49m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette transformation semble avoir été réalisée dès l'origine, à la construction de l'immeuble, à savoir en 1974 ;

Considérant que les actes notariés fournis par le demandeur semblent confirmer ce fait ;

Considérant que les aménagements intérieurs limitent les hauteurs libres sous plafond du coin à dormir et de la zone du séjour ;



**Considérant que le coin à dormir a été aménagé en lit surélevé avec zone de rangement sous le lit, limitant les hauteur sous plafond à environ 1,22 m pour la partie rangement et la partie lit ;**

**Considérant que la partie séjour dispose d'un luminaire limitant la hauteur libre sous plafond à 2,33 m ;**

**Considérant qu'il s'agit de mobilier, que ces aménagements participent à la décoration et permettent de disposer de davantage d'espaces de rangement privés pour le logement ;**

**Considérant par conséquent que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme relatives à l'habitabilité des logements (titre II) ;**

**Considérant que les 2 emplacements de stationnement initialement prévus à l'arrière de la zone de retrait latéral, le long de la limite de propriété vers le n° 41 de la rue Maurice Charlent, ont été supprimés ;**

**Considérant que l'un de ces emplacements a été déplacé dans la zone de recul de l'immeuble ;**

**Considérant que la demande déroge ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art .3) et du plan particulier d'affectation du sol n°1A (prescription Garages) du plan particulier d'affectation du sol en ce qu'un emplacement de stationnement est implanté en zone de recul ;**

**Considérant de plus que le plan particulier d'affectation du sol prévoit 1 emplacement de voiture par unité de logement ;**

**Considérant cependant que la situation actuellement réalisée permet :**

- **de limiter le nombre d'emplacements de stationnement prévus en zone de retrait latéral – zone de recul (de 2 à 1),**
- **de réduire les zones accessibles aux voitures et couvertes de graviers,**
- **d'améliorer l'aménagement paysager et d'augmenter les zones engazonnées dans la zone de retrait latéral de l'immeuble ;**

**Considérant par conséquent que la situation existante du bien n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art .3) et du plan particulier d'affectation du sol n°1A en matière de Garages sont acceptables ;**

**Avis favorable.**

**Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art .3) et du plan particulier d'affectation du sol n°1A (prescription Garages) du plan particulier d'affectation du sol sont acceptées par la commission de concertation.**

**L'avis étant émis en l'absence du représentant du fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour octroi desdites dérogations.**

## 4<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16646 – Demande de Monsieur et Madame Juan & Marie-Eve TESCH - MENDEZ BLAYA pour aménager la zone de recul et rénover le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sis Avenue Jean Van Horenbeeck 3**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** aménager la zone de recul et rénover le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 16 février 2017 au 2 mars 2017. aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
  - dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- AUDITION :** Monsieur et Madame Juan & Marie-Eve TESCH - MENDEZ BLAYA, les demandeurs et Madame Annalisa CALLEGHER, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 d'aménager la zone de recul et rénover le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement de la zone de recul ;
- la transformation du rez-de-chaussée ;
- le remplacement des menuiseries en façade avant ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 février 2017 au 2 mars 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et entretien des zones de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et de zones de retrait latéral non aedificandi (art.3) en ce que un volume en bois conçu pour abriter des vélos y sera aménagé ;

Considérant que ce rangement pour vélos sera implanté contre le mur mitoyen de la construction voisine de gauche (n°5), dans le profil duquel il sera entièrement inclus ;

Considérant qu'il se développera sur une profondeur de 4m pour une largeur de 0,80 m et une hauteur de 1,65 m ;

**Considérant que les plans ne précisent pas comment sera réalisée la couverture de cet abri ;**

**Considérant que la zone de recul présente une profondeur totale de 5 m et que le rangement pour vélos sera implanté 1 m en retrait par rapport à l'alignement ;**

**Considérant qu'il sera masqué à la vue depuis l'espace public par la présence de la haie clôturant la zone de recul vers la rue et par la façade de la construction voisine de gauche, implantée plus de 5 m en avant de la maison faisant l'objet de la demande ;**

**Considérant le maintien d'une surface aménagée en jardinet planté en pleine terre relativement importante et la présence de deux haies ;**

**Considérant par conséquent que l'aménagement projeté de la zone de recul ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et entretien des zones de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et de zones de retrait latéral non aedificandi (art.3) sont acceptables ;**

**Considérant que la demande porte également sur la transformation du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que, dans l'état actuel, la façade arrière présente, sur son extrémité de droite (vers le n°1), un retrait d'1,10 m de profondeur sur 1,30 m de largeur ;**

**Considérant que le projet prévoit de reculer la partie principale de la façade arrière afin de l'aligner en profondeur avec la partie présentant actuellement un retrait ;**

**Considérant dès lors que la partie gauche de la façade arrière, d'une largeur de 3,80 m, reculera d'1,10 m en profondeur ;**

**Considérant que la nouvelle façade arrière sera alignée avec celle de la construction voisine de gauche (n°5) ;**

**Considérant que la petite annexe se développant à l'arrière du rez-de-chaussée, à gauche de la parcelle sera démolie ;**

**Considérant que ces réaménagements permettront de créer, en façade arrière, une large baie vitrée ouvrant les espaces intérieurs sur le jardin ;**

**Considérant que les châssis en bois de ton brun foncé de la façade avant seront remplacés par des châssis en aluminium de ton gris foncé ;**

**Considérant que l'immeuble, bien que datant d'avant 1932, ne présente pas de qualités esthétiques ou stylistiques justifiant le maintien des châssis anciens ;**

**Considérant que les châssis actuels ne correspondent plus aux châssis d'origine ;**

**Considérant que leur remplacement a été mis en conformité par le permis n° 16195, délivré le 22/02/2015 ;**

**Considérant néanmoins que les châssis actuels des baies de droite aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages présentent une imposte basse pleine en bois ;**

**Considérant que cette imposte rompt la symétrie avec les baies de gauche et diminue l'éclairage naturel des locaux ;**

**Considérant que, dans le cadre d'un remplacement des châssis, le maintien de ces impostes pleines en partie basse ne se justifie pas ;**

**Considérant que la demande prévoit le remplacement de la porte d'entrée en bois par une porte en aluminium de ton gris foncé ;**

**Considérant que l'imposte vitrée sera conservée ;**

**Considérant que la porte actuelle ne présente pas de valeur esthétique spécifique ;**

Considérant toutefois que les plans ne précisent pas le dessin de la porte projetée et qu'une porte pleine en aluminium ne s'intègre que difficilement au cadre bâti ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer les impostes pleines projetées en partie basse des baies de droite des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;
- prévoir une porte d'entrée en bois panneautée ;
- prévoir une toiture qualitative pour le rangement pour vélos en zone de recul (pas de roofing) ;

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et entretien des zones de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et de zones de retrait latéral non aedificandi (art.3) sont acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

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

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

### 5<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16506 – Demande de Monsieur François DEGAND pour agrandir une maison unifamiliale sise rue Albert Meunier 53**

---

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

**DESCRIPTION :** agrandir une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 16 février 2017 au 2 mars 2017. 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 François DEGAND, le demandeur et Monsieur Vincent PEETERS, 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 d'agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition et reconstruction de l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la mise en conformité de la terrasse existante à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la construction d'une extension à l'arrière des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;
- la mise en conformité de l'abri de jardin en fond de parcelle ;

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 16 février 2017 au 2 mars 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'annexe existante actuellement à l'arrière du rez-de-chaussée sera démolie et remplacée par un nouveau volume ;

Considérant que l'annexe actuelle présente, sur une partie de son côté droit, une toiture à deux versants parallèles aux mitoyens et une toiture plate sur le reste de sa surface ;

Considérant que cette toiture à versants présente un faîte incliné selon une pente ascendante vers le fond du jardin ;

Considérant que cette extension présente donc une hauteur de toiture variable, allant d'environ 4,40 m en façade arrière à environ 2,90 m au niveau de la toiture plate ;

Considérant qu'elle se développe sur une profondeur de 6 m et occupe toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que ladite annexe n'a pas été autorisée par un permis d'urbanisme et que les photographies aériennes permettent de dater sa construction entre 1996 et 2004 ;

Considérant que le projet prévoit de la remplacer par un nouveau volume de 2,85 m de hauteur d'une profondeur de 5,80 m ;

Considérant dès lors que l'annexe projetée présentera un gabarit moins important que celui du volume existant ;

Considérant qu'elle sera incluse entre les murs de clôture existants et présentera un retrait par rapport aux deux constructions voisines ;

Considérant que la toiture plate la recouvrant sera dotée d'une finition esthétique (lestage en graviers) ;

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 sa hauteur sous plafond est limitée à 2,45 m sur une partie de l'annexe projetée ;

Considérant que cette hauteur de 2,45 m n'apparaît que sur une des coupes et ne correspond pas à la hauteur de 2,50 m qui apparaît sur les autres coupes ;

Considérant que l'indication de la hauteur sous plafond n'apparaît pas sur le plan de l'étage ;

Considérant en outre qu'il existe une incohérence entre le plan à l'échelle et la cote indiquée sur celui-ci au niveau de la hauteur sous plafond dans le nouveau volume ;

Considérant dès lors qu'il n'est pas possible de déterminer la superficie ne bénéficiant pas d'une hauteur sous plafond suffisante ;

Considérant que l'architecte a expliqué en séance que la mesure de 2,45 m était une « coquille » et que la hauteur sous plafond projetée serait de 2,50 m sur l'ensemble de la surface de l'extension ;

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

**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 existante à l'arrière du rez-de-chaussée 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 la terrasse dépasse la construction voisine la plus profonde (n°55, à droite) de 2,15 m et la moins profonde (n°51, à gauche) de 3,30 m ;**

**Considérant qu'elle se développe sur une profondeur d'environ 4,25 m et environ 1,20 m au-dessus du niveau du jardin ;**

**Considérant que les murs de jardins bordant la terrasse de part et d'autre ne sont pas suffisamment hauts pour empêcher les vues non conformes au code civil sur les propriétés voisines ;**

**Considérant dès lors que la terrasse existante génère des vues droites et obliques non conformes au code civil sur les deux propriétés voisines ;**

**Considérant que cette terrasse présente un niveau plus élevé que celui des jardins voisins (50 cm par rapport au voisin de gauche et 80 cm par rapport au voisin de droite) ;**

**Considérant que cette position en surplomb augmente le caractère intrusif des vues sur les parcelles 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 le projet porte également sur la construction d'une extension à l'arrière des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;**

**Considérant que cette extension s'implantera du côté gauche de la parcelle, et présentera une largeur de 2,55 m sur 2,65 m de profondeur ;**

**Considérant qu'elle s'inscrira entièrement dans le profil du mur mitoyen de gauche (n°55) ;**

**Considérant que ces annexes dépasseront la construction voisine de droite (n°51) sur toute leur hauteur et toute leur profondeur ;**

**Considérant néanmoins qu'elles présentent un retrait latéral de 3,50 m par rapport à la construction voisine de droite (n°51) ;**

**Considérant dès lors que la construction de cette annexe n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**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 deux chambres projetées dans les combles ne disposent pas d'une hauteur sous plafond de 2,50 m ;**

**Considérant que leur hauteur sous plafond est limitée à 2,20 m sur l'ensemble de leur superficie ;**

**Considérant en outre que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) en ce que la chambre aménagée en façade arrière ne dispose pas d'une surface de vitrage égale au 1/5<sup>ème</sup> de sa superficie plancher ;**

**Considérant que sa superficie nette éclairante est inférieure à 1 m<sup>2</sup> pour une surface plancher d'environ 16 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant qu'un espace de combles accessibles par une trappe existe au-dessus des chambres ;**

**Considérant par conséquent qu'il est difficile d'ajouter des fenêtres de toit afin d'augmenter l'éclairage naturel de la chambre arrière ;**

**Considérant que la demande prévoit la pose de deux fenêtres de toit en toiture avant ;**

**Considérant qu'il s'agit par conséquent d'une amélioration de la situation existante ;**

**Considérant qu'il s'agit de la mise en conformité d'une situation existante ;**

**Considérant que la maison est occupée par une famille et que les chambres sous toiture sont occupées par les enfants ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) sont acceptables ;**

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la construction de l'annexe existante en fond de parcelle ;**

**Considérant que, d'après les photographies aériennes, une construction annexe semble avoir existé en fond de parcelle depuis 1953 ;**

**Considérant néanmoins que ses dimensions et son implantation ont été modifiées à plusieurs reprises ;**

**Considérant qu'elle présente une forme en « L » et s'appuie aux murs du fond de jardin et au mur de clôture de droite (vers le n° 51) ;**

**Considérant qu'elle occupe toute la largeur de la parcelle ;**

**Considérant qu'elle se développe sur une profondeur d'environ 1,50 m depuis le mur de fond dans sa partie principale et de près de 3 m dans sa partie de droite ;**

**Considérant que le retour latéral longeant le mur de clôture de droite présente une profondeur de 0,70 m ;**

**Considérant que ce volume n'apparaît que sur le plan d'implantation et pas sur le plan du rez-de-chaussée ni sur les coupes ;**

**Considérant que nous ne disposons pas de la hauteur de ce second bâtiment ;**

**Considérant que d'autres bâtiments de ce type existent sur les parcelles voisines ;**

**Considérant néanmoins que cette construction présente des dimensions plus importantes que celle des annexes existantes sur les parcelles avoisinantes ;**

**Considérant que la demande ne renseigne pas l'utilisation de ce volume ;**

**Considérant que le demandeur a affirmé en séance qu'il était utilisé comme abri de jardin ;**

**Considérant que par conséquent que son utilisation est modérée et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- renseigner la hauteur sous plafond réelle de l'extension (2,50 m) sur chaque plan ;**
- supprimer les vues non conformes au code civil sur les propriétés voisines depuis la terrasse du rez-de-chaussée ;**
- renseigner la hauteur ainsi que l'utilisation de la construction existant en fond de parcelle sur les plans ;**

**Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), de hauteur sous plafond**

(titre II, art. 4) et de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) sont acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

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

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

### 6<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16632 – Demande de la S.A. REAL EST & COFIGESTION pour construire un immeuble de 3 logements, rue du Vieux Moulin

---

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

**DESCRIPTION :** construire un immeuble de 3 logements

**ENQUETE :** du 16 février 2017 au 2 mars 2017. 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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 immeuble de 3 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'un immeuble à appartements mitoyen, entre deux parcelles construites et comportant 3 logements répartis comme suit :

- un duplex à une chambre aux sous-sol et rez-de-chaussée,
- trois emplacements de stationnement au rez-de-chaussée de l'immeuble,
- un duplex à deux chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages,
- un duplex deux chambres aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;

Considérant l'apport de logements présentant de bonnes conditions d'habitabilité ;



**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 février 2017 au 2 mars 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble présentant un niveau semi-enterré par la création d'une cour anglaise à l'arrière du sous-sol, 3 niveaux hors sol et un niveau sous toiture ;**

**Considérant que le sous-sol accueille les caves et locaux communs ;**

**Considérant que le 1er duplex s'implantera au sous-sol et sur la partie gauche du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que l'autre partie du rez-de-chaussée sera occupée un garage pouvant abriter 3 véhicules ;**

**Considérant que ce 1er duplex aura accès directement à une partie du jardin via une grande cour anglaise privative, tandis que les deux autres duplex pourront y accéder depuis le garage commun via une passerelle surplombant la cour anglaise ;**

**Considérant que cette configuration permet aux logements de disposer d'un espace extérieur confortable ;**

**Considérant que le 2ème duplex projeté se développera sur l'ensemble du 1er étage et sur la partie arrière gauche du 2ème étage ;**

**Considérant que le 3ème duplex occupera quant à lui la majorité du 2ème étage ainsi que le 3ème étage, sous toiture, rendu habitable grâce à la création de lucarnes ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'immeuble à ériger dépasse la profondeur de la construction voisine la moins profonde (de gauche – n° 18) de plus de 3 m ;**

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

**Considérant que les deux constructions mitoyennes présentent une typologie identique comprenant un étage semi-enterré au rez-de-jardin, un rez-de-chaussée, un bel étage et un étage sous toiture ;**

**Considérant que le projet présente un gabarit similaire ;**

**Considérant que le bâtiment projeté dépassera, en profondeur, la construction voisine la moins profonde (de gauche – n° 18) de 3,34 m ;**

**Considérant cependant que la nouvelle construction s'aligne, en profondeur, à la construction voisine la plus profonde (de droite – n° 26) ;**

**Considérant que la dérogation en profondeur ne porte que sur 34cm ;**

**Considérant que la toiture projetée de l'immeuble s'aligne à celle de la construction mitoyenne de gauche en façade avant ; qu'en façade arrière, celle-ci dépassera légèrement la construction voisine la plus haute (de droite) ;**

**Considérant néanmoins que les rehausses dérogatoires des murs mitoyens engendrées par le projet sont relativement limitées ;**

**Considérant que le projet déroge également 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) en ce que la terrasse projetée au 3ème étage dépasse les profils des constructions mitoyennes et en ce que la hauteur des lucarnes projetées dépasse 2m ;**

**Considérant que la parcelle présente une largeur importante (9,6m) ;**

**Considérant que la terrasse du 1<sup>er</sup> étage est implantée en retrait d'1,90m des limites mitoyennes et de 40 cm du plan de la façade arrière; qu'elle possède des dimensions relativement limitées ;**

**Considérant en outre que des terrasses existent à proximité du projet à des hauteurs similaires à celle de la demande ;**

**Considérant par conséquent que cette terrasse ne serait pas de nature à engendrer des nuisances vers les propriétés voisines ;**

**Considérant que la lucarne projetée en toiture arrière permet d'aménager des espaces de vie confortables sous toiture et un accès à la terrasse ;**

**Considérant que l'impact visuel de cette dernière sera limité par la présence des annexes des étages inférieurs ;**

**Considérant cependant que la lucarne prévue en façade avant présente une hauteur importante (2,80m), la toiture plate de celle-ci s'alignant au faite de la toiture ;**

**Considérant en outre qu'elle présente une largeur importante, proche des 2/3 de la largeur de la façade ;**

**Considérant que l'impact visuel de cette lucarne pourrait aisément être réduit par une diminution de sa hauteur, tout en respectant une hauteur sous plafond intérieure conforme aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme (2,30m) ;**

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

**Considérant que la façade avant se composera aux étages d'un parement en briques rouges et au rez-de-chaussée d'un bardage en aluminium laqué de teinte noire encadrant les portes d'entrée et de garage ;**

**Considérant que la toiture, tout comme les lucarnes, sera couverte en zinc de ton gris anthracite ;**

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

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

**Considérant qu'au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages un claustra en briques protégera les fenêtres donnant sur la cage d'escalier, un débarras et une chambre ;**

**Considérant que la façade présente une dissymétrie importante aux étages et ne bénéficie que de peu d'ouvertures sur l'extérieur ;**

**Considérant que la façade du rez-de-chaussée sera composée d'un bardage en aluminium laqué de teinte noire encadrant les portes d'entrée et de garage, réalisées dans le même matériau ;**

**Considérant que cette composition présentera un aspect monolithique peu agréable ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des animations dans la façade, au niveau du rez-de-chaussée**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **diminuer l'impact de la lucarne en toiture avant en limitant sa hauteur à 2 m ;**
- **prévoir une ouverture supplémentaire du côté droit du 1<sup>er</sup> étage en façade avant ;**

- animer davantage le rez-de-chaussée en façade avant ;

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 acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

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

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

### 7<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16610 – Demande de S.A. ALFA PARK pour modifier l'activité commerciale (parking de dissuasion) et régulariser différents travaux relatifs au parking en plein air (pose d'un auvent, mise en fonction du matériel contrôlant l'accès du parking et réalisation d'une rampe d'accès au parking en toiture), boulevard du Souverain 240

---

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

**DESCRIPTION :** modifier l'activité commerciale (parking de dissuasion) et régulariser différents travaux relatifs au parking en plein air (pose d'un auvent, mise en fonction du matériel contrôlant l'accès du parking et réalisation d'une rampe d'accès au parking en toiture)

**ENQUETE :** du 17 février 2017 au 3 mars 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe A ou à l'annexe B déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)
- application de l'art. 147 du COBAT: Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>, en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2

**AUDITION :** Monsieur STOCK, représentant la société Be-Park, futur co-gestionnaire du site et Monsieur DIERICKX Stefan, représentant le demandeur (Alfa Park).

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente de plans précisant le cheminement des automobilistes niveau par niveau .

## 8<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16640 – Demande de Monsieur et Madame Tibault & Sonia-Malou LE HARDY DE BEAULIEU - DE GHELLINCK D'ELSEGHEM VAERNEWYCK pour mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale sise rue Valduc 170**

---

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

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

**ENQUETE :** du 16 février 2017 au 2 mars 2017. aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - 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 Tibault & Sonia-Malou LE HARDY DE BEAULIEU - DE GHELLINCK D'ELSEGHEM VAERNEWYCK, les demandeurs et Mesdames Caroline RENTIERS , l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre 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 modification du bâtiment annexe en milieu de parcelle ;
- la construction d'une extension au rez-de-chaussée entre le bâtiment principal et l'annexe, ainsi que sur le côté gauche de celle-ci ;
- la modification des espaces intérieurs ;
- le remplacement des menuiseries en façade avant ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 février 2017 au 2 mars 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la majeure partie des travaux visés par la demande ont déjà été réalisés ; que le chantier a été arrêté par les services communaux et que le bien a fait l'objet d'un PV d'infraction pour travaux réalisés sans permis d'urbanisme (PV 2017-01) ;

Considérant que, de droit, une construction annexe, séparée du corps principal du bâtiment par une cour pavée de 3,50 m de profondeur, prenait place sur le côté droit de la parcelle (vers le n°174) ;

Considérant que cette annexe présentait une toiture à deux versants parallèles à ceux de la toiture du bâtiment principal ;

Considérant néanmoins que, d'après les photographies aériennes, le bâtiment annexe présente le gabarit actuel depuis au moins 1971 ;

Considérant que la demande prévoit de rabaisser la toiture d'environ 1 m ;

**Considérant que ces travaux ont déjà été réalisés ;**

**Considérant que le projet prévoit de couvrir l'espace compris entre le bâtiment principal et l'annexe ainsi que de s'étendre à gauche de celle-ci, jusqu'à environ la moitié de sa profondeur ;**

**Considérant que le nouveau volume sera limité au rez-de-chaussée et présentera une hauteur de 3 m ;**

**Considérant que le nouveau volume présentera un retrait de 3,10 m en profondeur par rapport à la façade arrière du volume annexe ;**

**Considérant que ces nouveaux volumes présentent un retrait par rapport aux deux constructions voisines ;**

**Considérant que des murs porteurs seront abattus au niveau de la façade arrière du bâtiment principal et en façade avant de l'annexe de façon à créer un seul espace continu au rez-de-chaussée ;**

**Considérant que des lanterneaux seront créés dans la toiture plate du volume de liaison et de l'extension latérale de façon à apporter une lumière zénithale au centre du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que de larges baies, créées en façade arrière et dans la façade latérale de l'ancienne extension éclaireront abondamment les pièces du fond ;**

**Considérant que deux grandes fenêtres de toit aménagées dans les versants de la toiture de l'annexe amélioreront encore l'éclairage naturel de ces locaux ;**

**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 l'entrée cochère existante à gauche de la parcelle et menant à l'intérieur d'îlot sera supprimée et remplacée par un hall d'entrée donnant d'une part sur le bureau projeté en façade avant et d'autre part sur un espace de buanderie abritant la nouvelle cage d'escalier menant aux étages et donnant accès au reste du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que l'escalier existant actuellement au centre de la maison sera supprimé ;**

**Considérant que cette organisation permettra, en concentrant les espaces de circulation sur un des côtés du bâtiment, de créer des espaces de vie plus ergonomiques ;**

**Considérant que l'entrée de garage existante sur le côté gauche de la parcelle sera supprimée et remplacée par une porte d'entrée piétonne ;**

**Considérant que la porte d'entrée existante au centre de la façade sera transformée en fenêtre ;**

**Considérant que l'encadrement de la porte de garage sera conservé et qu'un bardage à claire voie sera placé sur toute la surface de la baie, sur les paries ouvrantes comme sur les parties dormantes ;**

**Considérant que cet aménagement pourrait laisser à penser qu'il existe toujours un accès vers un garage à cet emplacement ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu de clairement marquer le caractère de porte d'entrée piétonne du nouvel accès à l'immeuble ;**

**Considérant qu'intégrer une partie vitrée à cette porte permettrait de répondre à cet objectif tout en apportant de la lumière naturelle au hall d'entrée ;**

**Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par de nouveaux châssis en PVC structuré ;**

Considérant que sur les plans de la demande, ceux-ci respectent le cintrage des baies mais qu'en réalité, les châssis posés ne présentent pas de cintrage ;

Considérant que ces châssis ont été posés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que ces nouveaux châssis ne respectent pas les caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant néanmoins que les demandeurs ont déclaré en séance que des pièces à ajouter aux châssis afin de permettre de réaliser un cintrage sur ceux-ci avaient été commandées et seraient placées prochainement ;

Avis favorable à la condition suivante :

- intégrer une partie vitrée à la nouvelle porte d'entrée, au minimum au niveau de l'imposte supérieure

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

### 9<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16593 – Demande de Monsieur et Madame Quentin & Angélique FLANDROY-GATERA pour démolir et reconstruire une annexe à l'arrière d'une maison unifamiliale sise avenue Daniel Boon 45

---

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

**DESCRIPTION :** démolir et reconstruire une annexe à l'arrière d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 16 février 2017 au 2 mars 2017. 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 et Madame Quentin & Angélique FLANDROY-GATERA, les demandeurs et Monsieur Pierre COWEZ, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre 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 démolir et reconstruire une annexe à l'arrière d'une maison unifamiliale ;

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

- la démolition de la véranda existante à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la construction d'une nouvelle annexe à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la création d'une terrasse sur pilotis en zone de cour et jardin ;
- 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 16 février 2017 au 2 mars 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'annexe projetée dépasse de plus de 3m la construction voisine la moins profonde (n° 47, à gauche) ;**

**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 nouvelle extension dépasse en profondeur la construction voisine la moins profonde (n° 47, à gauche) de 3,43 m et s'aligne sur la construction voisine la plus profonde (n°43, à droite) ;**

**Considérant que la véranda existante dépasse déjà la construction voisine de gauche de 3,10 m ;**

**Considérant que la hauteur de l'annexe projetée sera augmentée d'environ 0,50 m ;**

**Considérant que la hauteur des murs mitoyens ne sera néanmoins pas modifiée ;**

**Considérant que seul le mur mitoyen de gauche (vers le n°47) sera prolongé de 33 cm, sans que sa hauteur ne soit modifiée ;**

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

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

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

**Considérant que les châssis d'origine, en bois, ont été remplacés par des menuiseries en PVC texturé, de ton gris ;**

**Considérant que la demande prévoit également le remplacement de la porte d'entrée existante en bois de teinte claire par une nouvelle porte panneautée en bois de teinte similaire à celle des châssis ;**

**Considérant que ces nouvelles menuiseries respectent les divisions d'origine ;**

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

**Avis favorable .**

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

d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

### **10<sup>ème</sup> OBJET**

Dossier 16677 – Demande de Monsieur Charles DESMET pour modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n°16432 (composition du mur mitoyen le long de la limite mitoyenne de droite), rue Guillaume Demuylder 25

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 16.432 (composition du mur mitoyen le long de la limite mitoyenne de droite)
- ENQUETE :** du 16 février 2017 au 2 mars 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- AUDITION :** Madame Parmentier, représentant l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre 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 modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n°16432 (composition du mur mitoyen le long de la limite mitoyenne de droite) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la modification de la composition d'une partie des rehausses du mur mitoyen de droite ;

Considérant que la présente demande fait suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 février 2017 au 2 mars 2017 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 d'épaisseur des murs pignons (art.7) en ce qu'une partie des rehausses du mur mitoyen de droite n'est pas constituée d'une maçonnerie pleine de 28cm ;

Considérant la particularité de la parcelle, et plus particulièrement de ce mur, qui constitue le mur de clôture des jardins des propriétés sises chaussée de Wavre, aux n°1363 et 1365 ;

Considérant que les rehausses du mur mitoyen au droit de la propriété mitoyenne de droite, le n°23 rue Demuylder, seront quant à elles exécutées conformément au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le mur sera constitué de 14cm de maçonnerie pleine du côté de la propriété du demandeur et d'un enduit sur isolant de 14cm du côté des propriétés de la chaussée de Wavre ;



**Considérant que cette modification permet de réduire l'emprise intérieure de l'isolation ;  
Considérant qu'au vu de l'étroitesse de la parcelle, cette réduction d'emprise engendre une amélioration des conditions d'habitabilité du nouveau logement ;**

**Considérant que cette constitution n'empêche pas l'éventuelle réalisation d'une maçonnerie venant compléter celle projetée afin d'obtenir les 28cm en cas d'une éventuelle construction adossée à ce mur pignon ;**

**Considérant de plus que le demandeur joint à sa demande une note explicative concernant la constitution demandée ; que cette note est enregistrée et signée par les propriétaires respectifs des maisons de la chaussée de Wavre ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du 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 du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.**

### **11<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16597 – Demande de S.P.R.L. IMMO-LINALEX pour construire un volume de toiture et mettre en conformité un immeuble de 3 logements et construire une maison unifamiliale, rue de la Molignée 32**

---

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

**DESCRIPTION :** construire un volume de toiture et mettre en conformité un immeuble de 3 logements et construire une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017 Six lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

**Elles concernent principalement :**

- l'atteinte à l'homogénéité architecturale et urbanistique de la section haute de la rue de la Molignée
- la rehausse excessive des murs et de la toiture des n°32 et 32A
- la diminution de la qualité de vie pour les maisons voisines (perte d'ensoleillement, d'éclairage et d'intimité, créée par les terrasses projetées à l'arrière, l'aggravation de l'enclavement des arrières d'immeubles, la suppression de la vue)
- la moins-value apportée aux maisons avoisinantes, le rachat de la mitoyenneté et l'établissement d'un état des lieux

**MOTIFS :** - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
- dérogation à l'article 5 du Règlement Communal sur les Bâtisses (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures)

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

**AUDITION : néant – report.**

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 construire un volume de toiture et mettre en conformité un immeuble de 3 logements et construire une maison unifamiliale ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2017 au 19 janvier 2017 et que six lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;**

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

- l'atteinte à l'homogénéité architecturale et urbanistique de la section haute de la rue de la Mollignée
- la rehausse excessive des murs et de la toiture des n°32 et 32A
- la diminution de la qualité de vie pour les maisons voisines (perte d'ensoleillement, d'éclairage et d'intimité, créée par les terrasses projetées à l'arrière, l'aggravation de l'enclavement des arrières d'immeubles, la suppression de la vue)
- la moins-value apportée aux maisons avoisinantes, le rachat de la mitoyenneté et l'établissement d'un état des lieux

**Considérant la situation particulière de la parcelle, proche d'un angle aigu ;**

**Considérant qu'à l'origine, la parcelle située entre les n°36 et 32 de la rue de la Mollignée (renseignée dans la demande comme n°32A) constituait le jardin de la maison située au n°83 de l'avenue Madoux ;**

**Considérant l'historique des permis de bâtir délivrés pour les biens objets de la demande :**

- le 25/01/1935, dossier 4250, pour la construction d'un immeuble de 2 logements, avenue Madoux 83
- le 9/02/1939, dossier 5101, pour la construction d'une extension à l'arrière des rez et 1er étage de l'immeuble avenue Madoux 83, devenu entretemps maison unifamiliale
- le 18/06/1958, dossier 8079, pour la construction d'un immeuble de 2 logements, rue de la Mollignée 32

**Considérant que la situation de droit consiste donc, pour l'avenue Madoux 83, en une maison unifamiliale avec extensions et jardin donnant sur la rue de la Mollignée, et, pour la rue de la Mollignée 32, en un immeuble de 2 logements ;**

**Considérant que la situation de fait actuelle, suite à des actes et travaux exécutés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, ainsi qu'à la vente de la maison du n°83 avenue Madoux et à la division consécutive de la parcelle, consiste en une maison unifamiliale avec une petite cour, avenue Madoux 83 et un immeuble de 3 logements comprenant les annexes de la maison unifamiliale, rue de la Mollignée 32 ;**

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

- la régularisation de l'aménagement d'un 3ème logement au rez-de-chaussée de l'immeuble de logements, rue de la Mollignée 32
- la réalisation d'un volume de toiture sur l'immeuble de logements, rue de la Mollignée 32

- la démolition des extensions du rez-de-chaussée et du 1er étage de la maison unifamiliale, avenue Madoux 83 (renseignées dans la demande comme 32A rue de la Molinee)
- la construction d'une maison unifamiliale

Considérant que la situation existante de droit (permis de bâtir de 1958) de l'immeuble de logements, rue de la Molinee, consiste en un bureau avec salle d'attente et un garage au rez-de-chaussée et 2 appartements 1 chambre avec balcon aux étages ;

Considérant que, d'après la note explicative et ses annexes, lors de la vente de la maison unifamiliale en 1958, les extensions et le jardin de fond de parcelle ont été rattachés à l'immeuble de logements de la rue de la Molinee ;

Considérant qu'à cette occasion, diverses transformations ont été effectuées :

- la transformation du bureau et de la salle d'attente en un logement supplémentaire
- l'agrandissement du rez-de-chaussée et du 1er étage de l'immeuble de logements par l'annexion des extensions de la maison unifamiliale pour y aménager la chambre du logement du rez-de-chaussée et le salon du logement du 1er étage ;
- le percement de baies dans le mur mitoyen

Considérant que ces modifications n'ont jamais fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant également que le demandeur a joint au dossier la fiche cadastrale du bien ; que celle-ci mentionne 3 logements depuis au moins 1975, soit avant le 1<sup>er</sup> juillet 1992 ;

Considérant dès lors que l'art.330 du CoBAT vient à s'appliquer pour la mise en conformité de l'aménagement de ce 3<sup>ème</sup> logement (studio) ;

Considérant que ce dernier possède, après transformations (suppression de murs intérieurs et de l'extension comprenant la chambre), des dimensions et normes d'habitabilité conformes aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que le permis pour la régularisation de la transformation du bureau et de la salle d'attente en logement peut être octroyé ;

Considérant que ce logement existe depuis de nombreuses années et que cette situation n'a fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant que dans la situation projetée, 1 appartement 1 chambre d'environ 63 m<sup>2</sup> est réaménagé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble ;

Considérant que la demande porte également sur l'agrandissement du logement du 2<sup>ème</sup> étage par la construction d'un volume de toiture à double pente ;

Considérant que ce nouveau volume abriterait les nouvelles pièces de vie du logement, le 2<sup>ème</sup> étage étant dédié à 3 chambres et 2 salles d'eau ;

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 volume de toiture sollicité sur l'immeuble existant et la terrasse aménagée à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage dépassent entièrement les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant l'homogénéité des gabarits des immeubles voisins de la rue de la Molinee, côté Est (rez-de-chaussée + 2 étages + toiture plate) ;

Considérant que deux permis ont été octroyés dans la rue de la Molinee, aux n°7 et 43, pour la construction de nouveaux volumes de toitures à double pente ;

Considérant cependant que ces immeubles se situent de l'autre côté de la rue et qu'ils sont situés dans un alignement de maisons mitoyennes, et non proche d'un angle aigu entre 2 rues ;

Considérant de plus qu'à cette nouvelle toiture serait ajoutée, en façade avant, une lucarne de dimensions importantes (2m de haut sur les 2/3 de la largeur de façade) et, en façade arrière, une lucarne donnant accès à une terrasse ;

**Considérant que ces aménagement viennent encore augmenter l'impact visuel et volumétrique de la toiture projetée ;**

**Considérant en outre que l'intérieur d'îlot et les jardins voisins, proches de l'angle, est déjà densément construit ; qu'une augmentation de la hauteur des gabarits existants aurait un impact disproportionné sur l'ensoleillement, la luminosité et les vues des arrières maisons des propriétés voisines ;**

**Considérant dès lors que le volume supplémentaire sollicité ainsi que la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage sont de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que, dans le projet, les extensions réalisées à l'arrière de la maison unifamiliale existante (constructions renseignées au n°32A) et plus tard annexées à l'immeuble de logements, sont démolies ;**

**Considérant que cette démolition libère la parcelle de constructions réalisées en intérieur d'îlot ;**

**Considérant que, sur cette parcelle créée à l'arrière de la maison unifamiliale, vers la rue de la Mollignée, est projetée la construction d'une maison unifamiliale à front de rue, de gabarit  $R+2+T$  ;**

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

**Considérant que le programme de la maison consiste en :**

- au rez-de-chaussée : un garage et un bureau/profession libérale
- au 1er étage : living, cuisine/salle à manger et terrasse
- au 2<sup>ème</sup> étage : 3 chambres et 2 salles d'eau
- sous combles : un grenier aménageable

**Considérant que le niveau de corniche projeté s'aligne à celui de la construction mitoyenne de gauche ;**

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

**Considérant qu'au rez-de-chaussée, la profondeur de la maison est limitée aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle, s'adossant entièrement à l'immeuble de logements voisin de gauche, sans dépasser de plus de 3m la construction mitoyenne de droite (2,80m) ;**

**Considérant que cette profondeur est reportée aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;**

**Considérant qu'il y a lieu de ne pas multiplier les unités sur la parcelle par la création d'un bureau ou une profession libérale indépendante du logement unifamilial projeté ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la profondeur de la terrasse projetée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage de la maison unifamiliale à construire dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle et qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus bas de plus de 3 m ;**

**Considérant que cette terrasse s'adosse entièrement à la construction mitoyenne existante de gauche et qu'elle n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens ;**

**Considérant de plus qu'elle observe un recul de 3m par rapport à la limite mitoyenne de droite et un recul suffisant pour respecter le code civil en matière de vues vers la propriété mitoyenne de fond de parcelle ;**

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

**Considérant que le projet prévoit également la construction d'un volume de toiture à double pente au-dessus du 2<sup>ème</sup> étage ; que celui-ci couvre un grenier aménageable ;**

**Considérant que la parcelle sur laquelle est implantée la construction neuve possède une superficie limitée à 87m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que les superficies construites atteindront environ 226 m<sup>2</sup>, portant le rapport P/S pour cette parcelle à 2,60, ce qui est excessif au regard de la configuration des parcelles dans la rue, d'autant plus pour une parcelle proche d'un angle ;**

**Considérant que le programme prévu dans la maison unifamiliale est relativement important (1 bureau, 3 chambres, 2 salles d'eau et un grenier aménageable) par rapport à la taille de la parcelle ;**

**Considérant dès lors que la demande traduit une surdensification de la parcelle ;**

**Considérant de plus que le projet engendre d'importantes rehausses des murs mitoyens, tant au niveau des deux volumes de toiture sollicités qu'au niveau de la maison unifamiliale à construire ;**

**Considérant en outre que les murs mitoyens existants vers la propriété mitoyenne de droite étaient liés aux extensions de la maison unifamiliale de l'avenue Madoux ; que celle-ci possédait un jardin vers la rue de la Mollignée ;**

**Considérant que le projet modifie la configuration urbanistique des parcelles en proposant une construction à front de rue ;**

**Considérant dès lors que le maintien de ces murs ne se justifie pas et qu'il y a donc lieu dans le projet, de limiter les constructions vers l'intérieur d'îlot et les rehausses des murs mitoyens ;**

**Considérant par conséquent que la demande est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures (art.5) en ce que celle-ci ne sont pas constituées de treillis ou de haies vives ;**

**Considérant que la clôture de fond de parcelle sera constituée d'éléments en béton léger dont la hauteur est limitée à 1,90m ;**

**Considérant que cette configuration sera plus légère et moins haute que le mur existant aujourd'hui ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures (art.5) est acceptable ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer les volumes de toiture sur l'immeuble existant et la nouvelle maison unifamiliale et revoir l'aménagement des logements en conséquence**
- **limiter la profondeur de la maison unifamiliale, aux 1er et 2ème étages, à celle de la maison mitoyenne de droite, sur une largeur d'au moins 2,60m depuis la limite mitoyenne de droite**
- **prévoir et indiquer sur les plans que le bureau/profession libérale du rez-de-chaussée est accessoire au logement unifamilial**
- **fournir un avis du SIAMU sur la demande adaptée**

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

I, art.6) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures (art.5) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

## 12<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16664 – Demande de S.A. BESIX RED REAL ESTATE DEVELOPMENT pour modifier le permis d'urbanisme n° 16.260 qui vise à démolir un immeuble de bureaux et construire un immeuble de logements avec commerces et bureaux au rez-de-chaussée (modifications intérieures au sous-sol et étages, changement de destination d'une partie des bureaux en commerce, modifications de façade aux étages 6 à 9, rehausse pour la couverture de l'escalier d'accès à la toiture et déplacement des panneaux solaires) sis boulevard du Souverain de 189 à 197 et rue Emile Idiers 20

---

**ZONE :** au PRAS : zone administrative et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
au PPAS 25 (A.R. 29/09/1977): zone de bâtiments privés

**DESCRIPTION :** modifier le permis d'urbanisme n° 16.260 qui vise à démolir un immeuble de bureaux et construire un immeuble de logements avec commerces et bureaux au rez-de-chaussée (modifications intérieures au sous-sol et étages, changement de destination d'une partie des bureaux en commerce, modifications de façade aux étages 6 à 9, rehausse pour la couverture de l'escalier d'accès à la toiture et déplacement des panneaux solaires)

**ENQUETE :** Néant – uniquement pour avis.

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

**AUDITION :** Monsieur Raphaël LEGENDRE, le demandeur, Monsieur LEPINOIS, son conseil et les architectes : Messieurs Guy STANDAERT et Marc LA ROCCA et Madame Géraldine MEERT

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone administrative et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentment et en zone de bâtiments privés du plan particulier d'affectation du sol n° 25 arrêté par arrêté royal du 29/09/1977 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier le permis d'urbanisme n° 16.260 qui vise à démolir un immeuble de bureaux et construire un immeuble de logements avec commerces et bureaux au rez-de-chaussée (modifications intérieures au sous-sol et étages, changement

**de destination d'une partie des bureaux en commerce, modifications de façade aux étages 6 à 9, rehausse pour la couverture de l'escalier d'accès à la toiture et déplacement des panneaux solaires) ;**

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

- **le déplacement de la cabine haute tension, avec réorganisation subséquente des locaux (caves, compteurs, local vélos),**
- **le changement de destination de l'ancienne zone de bureaux en zone de commerce avec création d'une salle des coffres et déplacement de la séparation mitoyenne entre les zones actuelles de commerce,**
- **la création d'une connexion (escalier) entre la cave et la nouvelle destination de commerce du rez-de-chaussée,**
- **la modification de la proportion des baies en façade sud du bloc A (côté boulevard du Souverain), du 6<sup>ème</sup> au 9<sup>ème</sup> étage,**
- **la réalisation d'une rehausse servant à couvrir l'escalier qui mène en toiture du bloc B,**
- **le déplacement des panneaux photovoltaïques prévus en toiture du bloc A vers le bloc B,**
- **adaptation du local chaufferie du 10<sup>ème</sup> étage, avec agrandissement de la terrasse et de la salle de bain de l'appartement attenant ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la toiture plate du bloc B, prévue végétalisée, sera recouverte de graviers et de panneaux solaires ;**

**Considérant que cette toiture accueillera des panneaux photovoltaïques posés sur une résille métallique permettant de cacher les gaines prévues en toiture ;**

**Considérant que cette résille présente donc des qualités esthétiques acceptables, d'autant qu'elle sera visible depuis les appartements du haut du bloc A ;**

**Considérant que les eaux de pluies sont récupérées et envoyées vers le bassin d'orage et la citerne d'eau de pluie ;**

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

**Considérant que le déplacement de la cabine haute tension et du local vélos augmente le nombre d'emplacements vélos de 4 unités, portant leur nombre total à 98 ;**

**Considérant que les autres modifications des sous-sols découlent de ce déplacement de la cabine haute tension ;**

**Considérant que les modifications du rez-de-chaussée sont minimales et accessoires (changement de destination de bureaux en commerce avec déplacement de la séparation mitoyenne entre les zones actuelles de commerce et création d'une connexion entre la cave et la nouvelle destination de commerce du rez-de-chaussée) ;**

**Considérant que le local chaufferie du 10<sup>ème</sup> étage sera adapté avec, par conséquent, agrandissement de la terrasse et de la salle de bain de l'appartement attenant ;**

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

**Considérant que les modifications extérieures concernent plus précisément :**

- la modification de la proportion des baies en façade sud du bloc A (côté boulevard du Souverain), du 6<sup>ème</sup> au 9<sup>ème</sup> étage,
- la réalisation d'une rehausse servant à couvrir l'escalier qui mène en toiture du bloc B ;

Considérant que les modifications de baies permettent une meilleure configuration des logements et un meilleur éclairage naturel de ces logements ;

Considérant que la rehausse permettant de couvrir l'escalier du bloc B permet d'assurer l'étanchéité du complexe ;

Considérant qu'elle ne sera visible que depuis les logements des derniers niveaux du bloc A ;

Considérant qu'elle s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Considérant que ces modifications sont minimales et ne portent pas atteinte à l'esthétique générale du projet ;

Considérant dès lors que les modifications s'intègrent discrètement à la ZICHEE ;

**Avis favorable.**

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

### 13<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16649 – Demande de Monsieur et Madame Philippe - Noémie DE ROUCK - ETIENNE pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise clos des Pommiers Fleuris 91**

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

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

**ENQUETE :** du 16 février 2017 au 2 mars 2017. 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 et Madame Philippe - Noémie DE ROUCK - ETIENNE, les demandeurs et Madame Carine DEGREVE, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre 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 ;**

**Considérant qu'il s'agit de construire une extension 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 d'une maison unifamiliale,**
- l'isolation de la façade arrière ;**

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 février 2017 au 2 mars 2017 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 dépasse les deux profils mitoyens ;**

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

**Considérant que la profondeur de l'annexe est limitée à 2,35 m ;**

**Considérant que le projet permet d'agrandir la cuisine et la salle à manger du logement unifamilial ;**

**Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée sera portée à 10,35 m ;**

**Considérant que de nombreuses constructions du clos présentent des profondeurs similaires voire supérieures à l'objet de la demande ;**

**Considérant en outre que la construction voisine de gauche dispose d'une véranda à l'arrière de son rez-de-chaussée ;**

**Considérant le maintien d'un jardin de 9,90 m ;**

**Considérant dès lors que l'extension projetée s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bâti circonvoisin et qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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

**Considérant que l'isolation de la façade arrière de la maison constitue des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, en application de l'article 21, 15° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquentment ;**

**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.**

## **14<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16644 – Demande de Monsieur et Madame Serge & Carole LE GAL-MAMAN pour rehausser une maison unifamiliale sise rue de l'Application 52B**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** rehausser une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 16 février 2017 au 2 mars 2017. Une demande de convocation à la commission de concertation ainsi qu'une lettre de réclamation nous sont parvenues en cours d'enquête.  
La question porte principalement sur la superficie plancher totale bâtissable dans le permis de lotir.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et lucarnes)
  - dérogations aux prescriptions de la zone de bâtisse (zone 4) du permis de lotir n° 16
- AUDITION :** Monsieur et Madame Serge & Carole LE GAL-MAMAN, les demandeurs et Madame STRAPART, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre 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 rehausser une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il se situe également en zone de bâtisse du permis de lotir n°16, délivré en date du 11/09/1980 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse de la toiture avec l'ajout d'un étage ;
- la création de deux lucarnes en toiture arrière ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 février 2017 au 2 mars 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la crainte que les autres propriétaires ne puissent plus étendre leur logement, vu le caractère limité de la superficie constructible dans le permis de lotir ;

Considérant que la maison est actuellement du gabarit « rez + toiture » ;

Considérant que la demande prévoit de rehausser la toiture d'environ 1,50 m et de faire passer le bien à un gabarit « rez + 1 + toiture » ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la toiture rehaussée dépassera en hauteur les deux profils mitoyens et aux prescriptions du permis de lotir n°16 en matière de gabarit en zone de bâtisse (zone 4, 2) en ce que la hauteur sous corniche dépassera 4,10 m ;

**Considérant que la hauteur sous corniche projetée sera de 5,30 m ;**

**Considérant qu'elle dépassera la construction voisine la plus haute (n° 52A, à droite) de 0,80 m et la plus basse (n°52C, à gauche), de 2,65 m ;**

**Considérant que les faîtes et versants des toitures resteront alignés ;**

**Considérant que le 1<sup>er</sup> étage abrite actuellement trois chambres, une salle de bain et un w-c ;**

**Considérant que la rehausse de la toiture permettra d'ajouter un étage abritant deux chambres supplémentaires et une nouvelle salle de bain ;**

**Considérant que l'aménagement du 1<sup>er</sup> étage sera revu et la salle de bain existante divisée en une salle de bain commune accessible par le hall et une salle de douche accessible par la chambre principale ;**

**Considérant que le dépassement en hauteur de la toiture est nécessaire pour obtenir une hauteur sous plafond conforme au règlement régional d'urbanisme dans le nouvel étage ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les deux lucarnes projetées en toiture arrière dépasseront en hauteur le profil de la toiture de plus de 2 m ;**

**Considérant qu'elles dépasseront le profil de toiture de 2,80 m ;**

**Considérant que la façade de ces lucarnes s'implantera dans le plan de la façade arrière ;**

**Considérant néanmoins que la lucarne de droite s'ouvrira de façon continue en toiture et sur toute la hauteur du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que la baie sera entourée d'un cadre en zinc prépatiné débordant du plan de la façade de 0,80 m ;**

**Considérant que le demandeur motive ce dépassement excessif par la nécessité d'atteindre une hauteur sous plafond interne de 2,30 m ;**

**Considérant que l'épaisseur relativement importante de la toiture des lucarnes permettra de les doter d'une bonne isolation ;**

**Considérant que ces chiens-assis s'aligneront avec les baies existantes en façade ;**

**Considérant qu'elles s'intégreront relativement discrètement au bien et permettront de rythmer la composition de la nouvelle façade ;**

**Considérant que, vu l'orientation des propriétés mitoyennes, les constructions voisines ne subiront que peu d'impacts négatifs du fait de la rehausse de la toiture et de la création des deux nouvelles lucarnes ;**

**Considérant par conséquent que la rehausse du bien et l'aménagement de lucarnes en toiture arrière ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur et lucarnes (titre I, art. 6) ainsi que du permis de lotir n°16 en matière de gabarit en zone de bâtisse (zone 4, 2) sont acceptables ;**

**Considérant que le permis de lotir n°16 prévoit que la surface au sol des logements ne dépassera pas 70% de la zone de bâtisse et que la superficie plancher sur surface (P/S) ne dépassera pas une valeur de 1100 sur 29500, soit un indice de 0,37 dans cette même zone ;**

**Considérant que la surface totale de la zone de bâtisse est de 765 m<sup>2</sup> ; que 70% de cette surface correspond à 535 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la surface actuellement bâtie est d'environ 440 m<sup>2</sup> ;**  
**Considérant que l'emprise au sol de la construction ne sera pas modifiée ;**  
**Considérant que la superficie plancher totale projetée sera de 676 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à un indice P/S de 0,23, soit largement inférieur au maximum prévu au permis de lotir ;**  
**Considérant dès lors que l'agrandissement de la maison n'empêchera pas les autres propriétaires d'étendre leur bien de façon raisonnable ;**

**Avis favorable**

**Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) sont acceptées par la commission de concertation ;**  
**L'avis étant non unanime (abstention du représentant du Fonctionnaire délégué), le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour octroi desdites dérogations.**

### **15<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16612 – Demande de la S.A. IMGAGE. Pour transformer la façade avant d'un immeuble mixte sis rue Valduc de 295 à 297**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer la façade d'un immeuble mixte

**ENQUETE :** du 16 février 2017 au 2 mars 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction – façade avant)

**AUDITION :** Monsieur Yves PETIT, le demandeur.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;**  
**Considérant qu'il s'agit de transformer la façade avant d'un immeuble mixte ;**  
**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- **L'isolation de la partie supérieure de la façade avant ;**
- **La mise en conformité de la modification du revêtement extérieur de la façade avant au rez-de-chaussée ;**
- **La mise en conformité du remplacement des menuiseries en façade avant ;**

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16 février 2017 au 2 mars 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que la pose d'une isolation extérieure sur la façade avant modifiera l'alignement du bien ;**

**Considérant que la demande porte sur deux immeubles mitoyens, de style architectural différent mais reliés par un commerce s'étendant sur l'ensemble de leurs rez-de-chaussée et par des couleurs communes sur l'ensemble de la façade avant ;**

**Considérant que la demande prévoit la pose d'un complexe isolant de type crépi sur isolant d'une épaisseur de 0,10 m ;**

**Considérant que l'isolation projetée sera posée uniquement aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;**

**Considérant que celle-ci commencera 3,50 m au-dessus du niveau du sol ;**

**Considérant dès lors qu'elle n'empiètera pas sur le trottoir et ne gênera pas la circulation piétonne ;**

**Considérant que le crépi projeté sera de couleur ivoire ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une couleur relativement neutre qui s'intégrera discrètement au cadre bâti environnant ;**

**Considérant que le bâtiment voisin de droite (n°239) a été autorisé en 2011 à isoler sa façade avant de façon similaire ;**

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

**Considérant que la façade avant du rez-de-chaussée était, dans la situation autorisée, couverte de mosaïques noires ;**

**Considérant que l'ensemble du rez-de-chaussée est actuellement recouvert d'un cimentage de ton gris ;**

**Considérant que la partie basse de la façade sera repeinte en couleur gris béton ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une couleur neutre s'accordant avec le reste de la façade ;**

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

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

**Considérant que les châssis placés dans les trois baies du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment de gauche (n° 297) ne respectent ni le cintrage, ni les divisions d'origine ;**

**Considérant que la porte de garage du même bâtiment a été remplacée par une vitrine et donne accès au magasin situé au rez-de-chaussée de l'immeuble ;**

**Considérant que l'isolation de la façade avant confèrera un caractère plus moderne à la façade et que les châssis en PVC s'intégreront plus discrètement à la façade projetée qu'à la façade actuelle ;**

**Considérant que la demande prévoit le remplacement des menuiseries de certaines baies par des châssis identiques aux châssis actuels ;**

**Considérant que la porte d'entrée de l'immeuble de gauche, actuellement en aluminium doré, sera également remplacée par une porte en PVC ;**

**Avis favorable**

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

## 16<sup>de</sup> VOORWERP

Dossier 16648 – Aanvraag van de VRIJE UNIVERSITEIT BRUSSEL voor het inrichten van een tijdelijke parking voor 49 voertuigen, Triomflaan van 1 tot 13

---

**GEBIED :** in het GBP : sterk gemengd gebied en gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langsheen structurerende ruimte

**BESCHRIJVING :** het inrichten van een tijdelijke parking voor 49 voertuigen

**ONDERZOEK :** van 16 februari 2017 tot 2 maart 2017. Er werden geen bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

**MOTIEVEN :**

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. Van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

**AUDITIE :** Mevrouw WITTOCK, de aanvrager.

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

Overwegende dat het goed gelegen is in een sterk gemengd gebied en gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langsheen een structurerende ruimte van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd ;

Overwegende dat de aanvraag het inrichten van een tijdelijke parking voor 49 voertuigen betreft ;

Overwegende dat de aanvraag of eerder betreft:

- het inrichten van 49 parkeerplaatsen in het midden van het onbebouwd perceel;
- het bouwen van een bareel;
- het plaatsen van vier verlichting toestellen en twee camera's;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 16 februari 2017 tot 2 maart 2017 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbare onderzoek ;

Overwegende dat de parking het perceel alleen gedurende de werven op de campus van de VUB zal bezetten;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het openbare onderzoek voor toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) en aan het advies van de overlegcommissie

**voor toepassing van het bijzonder voorschrift 21. Van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten);**

**Overwegende dat de 49 parkeerplaatsen zullen op het midden van het perceel plaats vinden, aan ongeveer 20 m van het voetpad van het Triomflaan, het Général Jacqueslaan en de Waversesteenweg;**

**Overwegende dat hij zich op een oppervlakte van ongeveer 1275 m<sup>2</sup> (34 m op 37,5 m) zal ontwikkelen;**

**Overwegende dat de toegang naar de parking door de Triomflaan, ongeveer 37 m na de hoek met de Général Jacqueslaan zal liggen;**

**Overwegende dat er een ingang tot de site op deze plaats nu al bestaat en dat het voetpad dienovereenkomstig aangepast is;**

**Overwegende dat er een nieuwe bareel in deze inrit zal geplaatst worden;**

**Overwegende dat vier lichtmasten op de vier hoeken van de parking zullen geplaatst worden;**

**Overwegende dat twee camera's op twee tegenoverstaande hoeken van de parking zullen geplaatst worden en naar zijn center zullen gericht zijn;**

**Overwegende daarom dat deze camera's de openbare ruimte niet zullen filmen;**

**Overwegende dat deze elementen aan de veiligheid van de site meewerken;**

**Overwegende dat het een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning betreft van beperkte duur, in toepassing van punt 2 van het Besluit van de Regering van 29 januari 2004;**

**Overwegende dat de bezetting van de parkeerplaatsen tot de duur van de werven op de site van de campus van de VUB beperkt is;**

**Overwegende dat, in deze omstandigheden, de aanvraag de goede plaatselijke aanleg niet aantast;**

**Gunstig advies.**

**Gezien het unaniem gunstig advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van het BROH-DS en de Gemeente, kan de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd worden.**

-----