

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

**11-05-2017**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur B. COLLARD, Président f.f.  
Monsieur Michaël BRIARD, membre BDU-DU  
Mademoiselle VANHOESTENBERGHE E., membre BDU-DMS  
Monsieur J. VACANT, membre IBGE  
Madame Ch. WAUTERS, membre Citydev  
Madame R. SNAPS, ingénieur  
Madame C. KUHN, architecte  
Monsieur C. HERPIGNY, secrétaire technique  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

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

Monsieur A. LEFEBVRE, Mr Ch. MAGDALIJNS

---

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

**Dossier 16684 – Demande de Monsieur et Madame Pierre & Nathalie BOSSELER - DEKKERS pour transformer et agrandir un immeuble de 2 logements (extensions en façade arrière, lucarnes, terrasse et modification de toiture et de façade), rue des Trois Ponts 19**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir un immeuble de 2 logements (extensions en façade arrière, lucarnes, terrasse et modification de toiture et de façade)

**ENQUETE :** du 13 avril 2017 au 27 avril 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 et lucarnes) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Madame Nathalie DEKKERS, la demanderesse et Monsieur Philippe DECHENNE, 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 subséquentment ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un immeuble de 2 logements (extensions en façade arrière, lucarnes, terrasse et modification de toiture et de façade) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension au rez-de-chaussée
- la démolition d'une extension existante à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et la reconstruction d'une extension
- la construction d'une extension et l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage
- la rehausse de la toiture
- la réalisation d'une lucarne à pans brisés sur 2 niveaux en façade avant
- le remplacement des menuiseries en façade avant
- la modification de la répartition des logements

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 avril 2017 au 27 avril 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée vient s'implanter entre 2 constructions existantes, sur la largeur de la parcelle, reprenant l'alignement de la façade arrière de l'extension principale existante ;

Considérant que cette extension, ainsi que les modifications structurelles au rez-de-chaussée permettent la création d'espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

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

Considérant que l'extension projetée ne couvrira pas l'entièreté de la largeur de parcelle ; qu'elle observe un recul d'1,80m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'une extension similaire existe au 1<sup>er</sup> étage, implantée sur la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que l'extension projetée vient s'adosser à la construction voisine existante, à droite, venant ainsi libérer la mitoyenneté de gauche, non-construite à cet étage ;

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 terrasse projetée à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage dépasse les profils des deux constructions mitoyennes ;

**Considérant que, par rapport à la propriété mitoyenne de gauche, la terrasse observe un recul d'1,90m, en respect du code civil ;**

**Considérant que l'aménagement de la terrasse ne prévoit pas de rehausser le mur mitoyen mais de poser un brise-vue translucide de 1,90m de haut, du côté de la parcelle voisine de droite (n°17), à plus de 15cm de la limite mitoyenne ;**

**Considérant que la terrasse engendre des vues obliques non conformes au code civil, vers la propriété mitoyenne de droite ; qu'il y a lieu de supprimer celles-ci ;**

**Considérant que cet aménagement permet la création d'un espace extérieur de qualité en liaison avec les pièces de vie principales du duplex supérieur ;**

**Considérant cependant que cette terrasse surplombe les propriétés voisines, créant des vues quelque peu intrusives vers celles-ci ;**

**Considérant que l'aménagement de bacs plantés sur le pourtour de la terrasse, à l'arrière et à gauche, permettrait de limiter ces vues ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) liées à l'extension du 1<sup>er</sup> étage et de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;**

**Considérant que la demande prévoit également de modifier la toiture de l'immeuble par la réalisation d'une toiture mansardée en toiture avant et d'une toiture à simple pente en façade arrière ;**

**Considérant que le profil de la toiture projetée de l'immeuble se situe entre les profils des toitures des constructions mitoyennes ;**

**Considérant en outre qu'en façade avant, la corniche est conservée ;**

**Considérant que la demande porte également sur la rehausse de la façade arrière d'un étage, et la réalisation de deux lucarnes ;**

**Considérant que la lucarne arrière s'apparente davantage à une rehausse de façade ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur et lucarne (titre I, art. 6) en ce que la rehausse en façade arrière dépasse le profil de la construction la plus haute (n°17) et en ce que la hauteur de la lucarne projetée en façade avant dépasse 2m ;**

**Considérant cependant que la rehausse prévue en façade arrière, au 3<sup>ème</sup> étage, ne l'est que sur une partie de la largeur de parcelle, à savoir 2,50m ; que celle-ci n'engendre qu'une rehausse triangulaire relativement limitée du mur mitoyen de gauche au-delà du profil de toiture projeté ;**

**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 et 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 qu'une lucarne à pans brisés sur 2 niveaux est projetée en toiture avant ;**

**Considérant que le projet prévoit également, en façade avant, le remplacement des châssis et de la porte d'entrée ;**

**Considérant que la modénature de la façade existante est peu modifiée par le maintien d'éléments existants de la façade (sous-bassement en pierre bleue, briques au rez-de-chaussée, crépi au 1<sup>er</sup> étage, bandeaux en pierre blanche marquant les étages, tuiles rouges) ;**

**Considérant que la lucarne présente des dimensions importantes mais que sa typologie est inspirée de lucarnes réalisées dans les années '30, époque de la construction de la maison ;**

**Considérant que les modifications envisagées en façades avant présentent des caractéristiques architecturales s'intégrant harmonieusement à celles du bâti existant ;**

**Considérant que la rénovation et l'extension de l'immeuble présentent un parti architectural cohérent avec les qualités architecturales de l'immeuble ;**

**Considérant cependant que l'impact visuel de la lucarne pourrait être allégé par un léger retrait de la façade avant de la lucarne et du garde-corps de la terrasse supérieure (bardage en cèdre) ;**

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

**Considérant que la demande déroge également au prescrit du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) en ce que ceux-ci ne sont pas constitués d'une maçonnerie pleine de 28cm ;**

**Considérant cependant que les rehausses projetées des murs mitoyens sont constituées de 2 maçonneries de 14cm et d'une isolation de 2cm entre celles-ci ;**

**Considérant que le mur rehaussé pourra donc être utilisé par le propriétaire voisin en cas d'extension ;**

**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 ;**

**Considérant que l'isolation du mur pignon en attente sera posée en surplomb de la parcelle voisine de gauche ;**

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir une corniche en bois similaire à celle d'origine
- supprimer la mise en peinture du cimentage de l'étage ou prévoir une teinte similaire à sa teinte d'origine (gris ciment)
- implanter des bacs à plantes fixes d'au moins 50cm sur le pourtour de la terrasse, à l'arrière et à gauche (ver le n°21
- prévoir un retrait d'au moins 30cm de la façade avant de la lucarne et du garde-corps de la terrasse supérieure
- obtenir un accord enregistré pour la mise en œuvre de l'isolation extérieure du pignon en surplomb de la propriété voisine de gauche adapter cette isolation

**Vu l'avis favorable non unanime (abstention du représentant de la DMS), le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.**

**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) et du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) sont acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;**

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

## 2<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16693 – Demande de Monsieur et Madame Benjamin et Oriana LORENZINI-SERVAIS pour transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale (lucarne et balcon en toiture arrière et façade avant), avenue René Stevens 107**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle dans le périmètre du permis de lotir n°41 délivré le 26/11/1964
- DESCRIPTION :** transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale (lucarne et balcon en toiture arrière et façade avant)
- ENQUETE :** du 13 avril 2017 au 27 avril 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** -dérogations aux art. 6 (toiture - hauteur) et art. 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU  
-dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- AUDITION :** Monsieur et Madame Benjamin & Oriana LORENZINI-SERVAIS, les demandeurs et Madame Marion TRZCINSKI, 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 et dans le périmètre du permis de lotir n°41 délivré le 26 novembre 1964 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale (lucarne et balcon en toiture arrière et façade avant) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- les modifications intérieures du bel-étage
- la mise en conformité de la maison (cour anglaise, balcon au 2<sup>ème</sup> étage et façade avant)
- la régularisation de la réalisation d'un balcon en toiture arrière (3<sup>ème</sup> étage)
- la régularisation de l'aménagement de la zone de recul

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 avril 2017 au 27 avril 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la modification du bel-étage par la suppression des murs et cloisons à cet étage ;

Considérant que les modifications permettent de créer des espaces plus spacieux et lumineux ;

Considérant également qu'un permis d'urbanisme vient d'être délivré pour le remplacement des châssis, des portes d'entrée et de garage de la maison, à condition de

**prévoir des châssis et portes en PVC structuré ou texturé, sans évacuation des eaux ni grille de ventilation apparentes ;**

**Considérant qu'il y a lieu de reprendre cette condition dans la présente demande ;**

**Considérant que la maison n'a pas été construite conformément au permis de bâtir délivré en 1973 ;**

**Considérant que les baies en façade avant ont été légèrement modifiées ;**

**Considérant que ces modifications n'ont pas eu pour conséquence de changer la modénature de la façade ;**

**Considérant que la cour anglaise à l'arrière du rez-de-chaussée n'a pas été réalisée telle qu'autorisée au permis de bâtir ; que cette dernière est moins profonde qu'initialement prévue ;**

**Considérant que le balcon a été couvert par une extension de la corniche et que le mur mitoyen a été rehaussé jusqu'à ce niveau ;**

**Considérant que la lucarne réalisée en toiture arrière est moins large mais plus haute que celle octroyée dans le permis initial ;**

**Considérant que la lucarne possède des dimensions raisonnables ; qu'elle est en partie intégrée à la toiture ;**

**Considérant que ces travaux ont vraisemblablement été réalisés à la construction de la maison, en 1973 ;**

**Considérant que ces modifications sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du permis de lotir ;**

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

**Considérant que les dimensions relativement limitées du balcon en assurent son caractère accessoire ; qu'il n'est accessible que depuis une mansarde ;**

**Considérant cependant que, étant implanté à moins d'1,90m de la limite mitoyenne, celui-ci engendre des vues droites non conformes au code civil vers la propriété voisine de gauche ;**

**Considérant qu'il y a lieu de respecter le code civil en limitant l'accessibilité du balcon à plus d'1,9m de la limite mitoyenne de gauche ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art.3) en ce que la zone de recul n'est pas aménagée en jardinet et en ce que celle-ci a été entièrement dallée sans permis de bâtir ;**

**Considérant que le maintien de zones de recul plantées et clôturées à l'alignement participe à l'embellissement de l'espace public, ce qui constitue donc un élément significatif du bon aménagement des lieux ;**

**Considérant que les plans délivrés pour la construction de l'immeuble en 1973 prévoient un aménagement de la zone de recul conforme (zones plantées et murets de clôture) ; qu'il y a lieu de revenir à cet aménagement ;**

Considérant que les dérogations au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses liées à l'aménagement d'une zone de recul entièrement dallée et non clôturée à rue ne répondent nullement au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter l'accessibilité du balcon à plus d'1,9m de la limite mitoyenne de gauche
- prévoir des châssis et portes en PVC structuré ou texturé, sans évacuation des eaux ni grille de ventilation apparentes
- réaménager la zone de recul en jardinet clôturé à rue, conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses et au permis de bâtir délivré en 1973

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

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art-3) sont quant à elles refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

### 3<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16647 – Demande de la S.A. IMMOBILIÈRE AVENUE pour transformer une maison unifamiliale avec commerce accessoire au rez-de-chaussée en un immeuble comprenant un commerce horeca et un logement sis Chaussée de Wavre 1804

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant, dans le périmètre de protection d'un bien classé (Maison Oleffe – A.R. du 15/01/1998)
- DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale avec commerce accessoire au rez-de-chaussée en un immeuble comprenant un commerce horeca et un logement
- ENQUETE :** Du 13 avril 2017 au 27 avril 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elles concernent principalement :
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION : Monsieur VENY, le demandeur.**

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

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

**Considérant que le bien se situe dans le périmètre de protection d'un bien classé (Maison Oleffe, A.R. du 15 janvier 1998) ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale avec commerce accessoire au rez-de-chaussée en un immeuble comprenant un commerce horeca et un logement ;**

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

- **l'agrandissement du rez-de-chaussée ;**
- **la mise en conformité de la transformation du logement du rez-de-chaussée en commerce et la transformation de celui-ci en horeca ;**
- **l'aménagement d'une terrasse couverte à usage commercial à l'arrière du rez-de-chaussée ;**
- **la transformation de la façade avant et de l'accès au commerce et au logement ;**
- **l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 avril 2017 au 27 avril 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

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

**Considérant que le projet prévoit d'aligner en profondeur le rez-de-chaussée sur la construction voisine la plus profonde (n°1806, à droite) ;**

**Considérant que la façade arrière projetée dépassera, en profondeur, la construction voisine la moins profonde (n°1802, à gauche) de 1,80 m ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une augmentation de la profondeur de la construction de 1,50 m en partie droite et de 2,90 m en partie gauche ;**

**Considérant l'absence de rehausse des murs mitoyens existants ;**

**Considérant que la situation de droit du rez-de-chaussée est celle de logement ;**

**Considérant que la demande vise à mettre en conformité la transformation de ces espaces en commerce ;**

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

**Considérant que, d'après les plans du dernier permis délivré (dossier 10417, délivré en date du 12/08/1969), le rez-de-chaussée abritait le living, la salle-à-manger et la cuisine d'un logement ;**

**Considérant que, bien que ces plans n'incluaient pas l'affectation des étages, ceux-ci abritaient des chambres et que la maison était unifamiliale ;**

**Considérant que la présente demande renseigne que les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages sont occupés par un logement ;**



**Considérant qu'il semble néanmoins que le rez-de-chaussée soit affecté en commerce depuis un temps relativement important ;**

**Considérant qu'aucun logement n'a été supprimé, que seule la superficie affectée au logement dans la maison a été réduite ;**

**Considérant que la présente demande vise à transformer le commerce existant de fait au rez-de-chaussée en espace horeca ;**

**Considérant toutefois que l'article 330, § 3 du CoBAT permet de régulariser les changements d'affectations, pour autant que ceux-ci ont été effectués avant le 1er juillet 1992 et que les actes et travaux n'étaient pas contraires à un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir en vigueur au moment où ils ont été réalisés ;**

**Considérant qu'aucun plan particulier d'affectation du sol ni permis de lotir ne couvre le territoire concerné par la demande ;**

**Considérant qu'une activité commerciale existe à cette adresse depuis 1989 ;**

**Considérant qu'une cuisine sera aménagée au centre de la parcelle et que la pièce arrière sera aménagée en salle de dégustation ;**

**Considérant qu'une gaine abritant l'évacuation de ladite cuisine sera créée et qu'elle débouchera en toiture du bâtiment principal, à proximité du faîte ;**

**Considérant dès lors que les odeurs du commerce horeca projeté ne seront pas de nature à générer des nuisances aux logements environnants ;**

**Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une terrasse à usage commercial sur environ la moitié de la zone de cours et jardins ainsi que sur la couverture de celle-ci ;**

**Considérant que ladite terrasse présentera une profondeur totale de 6,30 m et sera couverte sur ses premiers 4,50 m ;**

**Considérant que la demande ne précise pas de quelle façon sera couverte cette terrasse ;**

**Considérant que le demandeur a indiqué en séance que le projet visait en réalité en la construction d'une véranda et non pas la pose d'une marquise comme le laissaient supposer les plans ;**

**Considérant qu'il s'agirait dès lors d'un volume annexe dépassant en profondeur les deux profils mitoyens ;**

**Considérant par conséquent que ce volume déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ;**

**Considérant que l'annexe projetée dépasserait la construction voisine la plus profonde (n° 1806, à droite) de 4,50 m et la construction voisine la moins profonde (n° 1802, à gauche) de 6,25 m ;**

**Considérant qu'elle présenterait une hauteur d'environ 3 m ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une extension de dimensions importantes qui aura un impact important sur l'intérieur d'îlot ;**

**Considérant en outre qu'elle est destinée à un usage commercial et que le bien ne se situe pas dans un liseré de noyau commercial ;**

**Considérant que la prescription particulière 2.5.1° du PRAS précise que, hors de liseré de noyau commercial, seuls les actes et travaux relatifs au logement peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot ;**

**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) ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que la façade actuelle sera remaniée au rez-de-chaussée et que le « creux » existant sera supprimé, l'entièreté de la façade s'implantant en léger retrait par rapport à l'alignement ;**

**Considérant que l'entrée du commerce se fera par la gauche du bâtiment, tandis que l'accès au logement se fera par sa droite ;**

**Considérant que la façade sera entièrement vitrée sur la partie dédiée au commerce, tandis que la porte menant au logement sera réalisée en aluminium thermolaqué de teinte gris clair ;**

**Considérant que les plans représentent une enseigne publicitaire au-dessus des nouvelles baies du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que ce dispositif doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée, à durée limitée ;**

**Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, accessible depuis les pièces de vie principales du logement ;**

**Considérant que ladite terrasse se développera en partie gauche de la parcelle et présentera une profondeur de 3,45 m pour une largeur de 3,60 m ;**

**Considérant qu'elle présentera, en profondeur, un retrait de 0,60 m par rapport à la construction voisine de gauche (n°1802) ;**

**Considérant qu'elle respectera, en profondeur, un retrait de 0,85 m par rapport à l'extension existante à droite du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant par conséquent que cette terrasse n'est pas de nature à générer des vues intrusives vers les propriétés voisines ;**

**Considérant qu'elle permettra au logement des étages de bénéficier d'un espace extérieur ;**

**Considérant que cet aménagement est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Avis favorable, sous réserve de l'avis de la C.R.M.S., aux conditions suivantes :**

- **supprimer la terrasse couverte à l'arrière du commerce et conserver à la zone de cour et jardins son affectation ornementale et d'agrément ;**
- **supprimer des plans l'enseigne qui devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée à durée limitée,**

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

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

**4<sup>ème</sup> OBJET**

---

**Dossier 16678 – Demande de Monsieur Truong Vinh Dat TRUONG pour mettre en conformité la transformation d'un immeuble mixte sis chaussée de Wavre 1343**

---

- 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 la transformation d'un immeuble mixte
- ENQUETE :** du 13 avril 2017 au 27 avril 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur Truong Vinh Dat TRUONG, le demandeur et Madame ROSEEUW, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un 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 la transformation d'un immeuble mixte ;  
Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité :

- De la construction d'une annexe, du côté gauche de la parcelle, à l'arrière des sous-sol et rez-de-chaussée ;
- De la transformation du sous-sol en commerce (club de sport) ;
- De l'unification de deux appartements en un seul au 1<sup>er</sup> étage ;
- De la fermeture des deux terrasses du 1<sup>er</sup> étage pour les transformer en pièces de vie ;
- De l'agrandissement de la terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, vers la gauche de la parcelle ;
- De l'aménagement d'un appartement au 2<sup>ème</sup> étage ;
- De l'aménagement des combles en bureau / débarras ;
- De l'élargissement de la cage d'escalier centrale de 1,80 m à 2,40 m ;
- De la modification de la façade avant ;
- De l'imperméabilisation de l'entièreté de la zone de cours et jardins ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une coupole dans la toiture de la cuisine du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 avril 2017 au 27 avril 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) en ce que l'annexe construite aux sous-sol et rez-de-chaussée dépasse, en profondeur, les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;**

**Considérant qu'une annexe d'une largeur de 5 m pour une profondeur de 2,90 m a été construite du côté gauche de la parcelle, à l'arrière des sous-sol et rez-de-chaussée ;**

**Considérant que cette extension présentera un retrait en profondeur de 0,40 m par rapport à la construction voisine de gauche (n° 1349) ;**

**Considérant que, du côté droit, le bien se développe, au sous-sol et au rez-de-chaussée, sur l'entièreté de la profondeur de la parcelle ;**

**Considérant que, d'après les photographies aériennes, cette extension a été construite entre 1953 et 1971 ;**

**Considérant que l'annexe à mettre en conformité s'inscrit entièrement dans les profils mitoyens ;**

**Considérant dès lors qu'elle n'est pas de nature à générer des nuisances au bâti environnant ;**

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

**Considérant que le sous-sol de l'immeuble, abritant de droit le dépôt du commerce du rez-de-chaussée, a été transformé en deux salles de sport (abritant des activités types yoga, gymnastique douce, ...) ;**

**Considérant que, depuis lors, le commerce du rez-de-chaussée a été transformé en bureaux (dossier n° 14088, délivré en date du 7/03/2006) ;**

**Considérant que des douches et des vestiaires liés à ces activités ont également été créés en partie avant du sous-sol ;**

**Considérant que seule une cave a été conservée pour l'appartement du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant qu'un espace destiné au rangement des vélos a été aménagé sous l'escalier ;**

**Considérant que le sous-sol était déjà lié à une activité commerciale ;**

**Considérant que, de droit, le 1<sup>er</sup> étage abritait deux appartements identiques, répartis de part et d'autre de l'axe médian du bâtiment ;**

**Considérant que ces deux appartements ont été unifiés en un seul appartement deux chambres occupant l'ensemble de l'étage ;**

**Considérant que, pour se faire, différents murs porteurs ont été abattus ;**

**Considérant que les deux terrasses existantes de droit aux extrémités arrières gauche et droite de l'immeuble ont été fermées et intégrées à l'appartement ;**

**Considérant qu'une salle de bain et un bureau y ont été aménagées ;**

**Considérant que la terrasse existante à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, du côté droit de la parcelle, a été agrandie sur la toiture plate de l'extension construite de son côté gauche ;**

**Considérant que l'agrandissement de la terrasse du côté gauche de la parcelle présente une superficie de 5,30 m sur 2,90 m ;**

**Considérant que, du côté gauche, la terrasse est accolée à un haut mur mitoyen se développant encore sur plus de 9 m de hauteur au-dessus du niveau de ladite terrasse ;**

**Considérant que la terrasse respecte un retrait en profondeur de 0,60 m par rapport à la construction voisine de gauche (n° 1349) ;**

**Considérant par conséquent que cette extension est conforme aux règlements en vigueur et est donc acceptable ;**

**Considérant que la demande prévoit également la création d'une coupole dans la toiture de la cuisine du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que cette coupole, d'une surface de 3 m<sup>2</sup>, permettra d'augmenter de façon importante l'éclairage naturel des pièces arrières et centrales de l'appartement ;**

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

**Considérant que, dans la situation de droit, le 2<sup>ème</sup> étage abritait des mansardes et des greniers ;**

**Considérant qu'un appartement deux chambres a été aménagé à cet étage ;**

**Considérant qu'un petit débarras a été aménagé sur le palier de cet étage ;**

**Considérant qu'un escalier a été installé du côté droit de la parcelle afin de permettre l'accès aux combles ;**

**Considérant que ceux-ci sont renseignés sur les plans de la présente demande comme « bureau/débarras » ;**

**Considérant que ces locaux ne disposent pas d'une hauteur sous plafond suffisante pour répondre aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les pièces de vie ;**

**Considérant que la largeur de la salle de bain du 2<sup>ème</sup> étage est limitée à 1,50 m et qu'elle est équipée d'une baignoire et d'un WC ;**

**Considérant que cet aménagement ne permet pas une utilisation aisée de ce local ;**

**Considérant qu'il serait possible de déplacer cette salle de bains dans les combles, ce qui permettrait de disposer, au 2<sup>ème</sup> étage, de pièces de vies principales plus spacieuses, confortables et ouvertes ;**

**Considérant que la largeur de la cage d'escalier centrale a été portée de 1,80 m à 2,40 m à tous les étages ;**

**Considérant que cette modification date probablement de la construction de l'immeuble et qu'elle facilite grandement la circulation dans celui-ci ;**

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

**Considérant que la façade avant de l'immeuble a subi de nombreuses modifications ;**

**Considérant que l'ensemble des menuiseries d'origine en bois a été remplacé par des menuiseries en PVC ;**

**Considérant que ces châssis présentent des dessins proches des divisions d'origine ;**

**Considérant que les deux grandes portes latérales panneautées ont été remplacées par des portes vitrées ;**

**Considérant que cet aménagement offre une meilleure visibilité aux activités du rez-de-chaussée ;**

**Considérant qu'une nouvelle porte d'entrée a été placée à l'alignement alors que, à l'origine la porte d'entrée était placée en retrait par rapport à la façade et était précédée d'un porche ;**

**Considérant que la porte d'entrée actuelle est en PVC lisse ;**

**Considérant que ladite porte ne s'intègre pas aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant que la façade a été peinte en blanc et que les modénatures ont été peintes en bleu ciel ;**

**Considérant que cette couleur ne correspond pas au style architectural du bâtiment, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant qu'il y a lieu de mettre d'avantage en valeur ce bien présentant des qualités architecturales certaines ;**

**Considérant que les baies de la travée centrale aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages présentent des formes et dessins complètement différents de ceux figurant sur les plans d'origine ;**

**Considérant que la baie ronde du 1<sup>er</sup> étage a été transformée en deux baies formant un arc en plein cintre ;**

**Considérant que la baie du 2<sup>ème</sup> étage a été divisée en deux petites baies ;**

**Considérant que la petite toiture à croupes située au-dessus de la travée centrale a été supprimée et remplacée par une toiture en pente, parallèle à la toiture principale ;**

**Considérant que ces modifications, structurelles, datent probablement de la construction de l'immeuble et qu'elles ne portent pas préjudice aux qualités architecturales du bien ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que l'entièreté de la zone de cours et jardins a été dallée ;**

**Considérant que la cour présente des dimensions relativement réduites (3 m sur 5 m) ;**

**Considérant qu'elle est entourée, sur ses quatre côtés, de hauts murs ;**

**Considérant dès lors qu'elle ne bénéficie que d'un faible ensoleillement et éclairement naturel ;**

**Considérant qu'il serait difficile d'y aménager un jardin en bonne santé ;**

**Considérant que l'art. 13 du règlement régional d'urbanisme autorise l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins pour des raisons de salubrité ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont acceptables, ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **Placer une porte d'entrée en bois s'accordant d'avantage aux caractéristiques architecturales du bien ;**
- **Peindre les modénatures de la façade dans une couleur s'accordant mieux au style du bâtiment (gris ou rouge brique) ;**
- **Déplacer la salle de bain du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles et réaménager les pièces de vie du 2<sup>ème</sup> étage ;**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

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

## 5<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16670 – Demande de Monsieur et Madame Sébastien & Aubéline FERNANDEZ - BARBIEUX pour construire une maison unifamiliale sise avenue du Kouter**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** construire une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 13 avril 2017 au 27 avril 2017. Une lettre d'observations nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- l'aspect positif de voir ce terrain être construit
  - les choix peu esthétiques de la façade (entièrement de couleur noire, agencement des fenêtres, absence de porte d'entrée) ne s'harmonisant pas avec l'ensemble des constructions de la rue (cimentage clair et briques naturelles)
  - la maison sise au 16-18 qui risque d'en être dévalorisée
  - les vues depuis la façade arrière de la maison, au rez-de-chaussée, depuis la baie vitrée de mur à mur et depuis la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, qui dépasse l'alignement du 16-18
  - les appuis de la structure de la maison dans le mur mitoyen (actuellement propriété du n°16-18)
  - la conformité de la rehausse du mur mitoyen à construire
- MOTIFS :** -dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU  
-application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- AUDITION :** Monsieur et Madame Sébastien et Aubéline FERNANDEZ - BARBIEUX, les demandeurs et Monsieur Thierry DECUYPERE et son collaborateur, les architectes et Madame BRIN, la réclamante.

Après un échange de vue, la commission de concertation décide reporter son avis, pour permettre au demandeur et son architecte de fournir un complément d'informations relatif au parti architectural projeté (photographies d'exemples concrets de façades noires/sombres en bardages bois, de rez-de-chaussée aveugles, de portes cochères perforées, etc.) et de détails de mise en œuvre et d'assemblage de la façade en bois.

## 6<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16680 – Demande de Madame Bettina BUCHER-SCHMIDT pour mettre en conformité une maison unifamiliale (terrasse, lucarne, châssis, aménagement du grenier), avenue Walckiers 72**

---

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

- DESCRIPTION :** mettre en conformité une maison unifamiliale (terrasse, lucarne, châssis, aménagement du grenier)
- ENQUETE :** du 13 avril 2017 au 27 avril 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- déroptions 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)
  - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Madame Bettina BUCHER-SCHMIDT, la demanderesse et Monsieur Raphaël TILMAN, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale (terrasse, lucarne, châssis, aménagement du grenier) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation :

- de la réalisation d'une terrasse surélevée à l'arrière du rez-de-chaussée
- de la construction d'une lucarne en toiture arrière et de l'aménagement des combles
- du remplacement des menuiseries en façade avant
- de l'installation de deux antennes paraboliques en 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 13 avril 2017 au 27 avril 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que 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 réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant cependant que cette terrasse n'est située qu'à environ 1m au-dessus du niveau des jardins ;

Considérant qu'une grande partie de celle-ci s'implante entre 2 murs mitoyens existants ;

Considérant qu'au-delà, elle observe un recul suffisant des limites mitoyennes pour maintenir les haies existantes ;

Considérant cependant que cette terrasse engendre des vues droites et obliques non conformes au code civil ; qu'il y a lieu de respecter ces prescriptions sans engendrer de



rehausses des murs mitoyens ni la pose de brise-vues au-delà de la construction voisine la plus profonde (de droite) ;

Considérant par conséquent que cette terrasse, après adaptations, 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, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la lucarne réalisée en façade arrière présente des dimensions raisonnables et une bonne intégration en toiture de l'immeuble ;

Considérant que cette dernière participe à l'amélioration de l'habitabilité de la chambre aménagée à l'arrière des combles ;

Considérant que la demande déroge également aux normes d'habitabilité en matière d'éclairage naturel (titre II, art.10) en ce que la superficie nette éclairante des chambres aménagées en toiture de l'immeubles n'atteint pas 1/5<sup>ème</sup> de la superficie des pièces ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant et que ce déficit est relativement limité (17,5 et 14,8% au lieu des 20 demandés) ;

Considérant de plus que ces chambres présentent des dimensions suffisantes ;

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

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation ;

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 et pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme par des menuiseries en PVC blanc appauvrissant les caractéristiques architecturales de l'immeubles ;

Considérant qu'au vu de la situation du bien en ZICHEE, il y a lieu de porter une attention particulière à l'esthétique des façades avant dans cette zone ;

Considérant en outre que le bien a été construit avant 1932 ; qu'il est dès lors d'office repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'art.333 du CoBAT ;

Considérant que deux antennes paraboliques ont été installées en façade arrière, sur le mur mitoyen de gauche ;

Considérant que ces dernières sont discrètement intégrées ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- respecter le code civil en prévoyant, au niveau de la terrasse du rez-de-chaussée, un brise-vue implanté à minimum 15 cm de la limite mitoyenne de gauche et des reculs inaccessibles (bacs à plantes fixes) d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes, au-delà de la construction mitoyenne la plus profonde (de droite)
- prévoir des châssis en bois, PVC structuré mouluré ou aluminium texturé sans rejet d'eau ni grilles de ventilation visibles respectant les dessin et divisions des menuiseries d'origine, ainsi que le cintrage des baies

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'éclairage naturel (titre II, art.10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

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

### **7<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16642 – Demande de Madame Claudine JACQUEMIN pour transformer et agrandir une maison bi-familiale sise rue de la Vignette 164**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison bi-familiale

**ENQUETE :** du 13 avril 2017 au 27 avril 2017. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne principalement l'enclavement généré par l'extension sur les maisons n° 160 et 162, et le fait que l'octroi de la dérogation en matière de profondeur risque de créer un précédent

**MOTIFS :**

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

**AUDITION :** Madame Claudine JACQUEMIN, la demanderesse, Monsieur Bertrand DIERCKX, l'architecte et son collaborateur, Monsieur DEPREZ, Madame JANSSENS, la réclamante.

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

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

**Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison bi-familiale ;**

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

- La construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-jardin ;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de cette annexe et le déplacement de l'escalier d'accès au jardin vers la droite de la parcelle ;
- La création d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage ;
- Le réaménagement des espaces intérieurs ;

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 avril 2017 au 27 avril 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**  
**Considérant que cette réclamation porte principalement sur la crainte que l'augmentation de la profondeur de l'immeuble n'augmente l'effet d'enclavement subi par les n° 160 et 162, ainsi que sur le risque de précédent ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-jardin dépassera le profil mitoyen le moins profond (n°162, à gauche) de plus de 3m ;**

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

**Considérant que l'extension projetée présentera une profondeur de 1,85 m et s'étendra sur toute la largeur de la parcelle ;**

**Considérant que la façade arrière actuelle dépasse déjà la construction voisine la moins profonde (n°162, à gauche) de 2,70 m ;**

**Considérant que l'extension projetée la dépassera de 4,55 m ;**

**Considérant qu'elle se développera sur une hauteur de 2,80 m ;**

**Considérant qu'elle sera surmontée d'une terrasse entourée d'un garde-corps, ce qui portera sa hauteur totale à 4 m ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'escalier d'accès au jardin dépassera lui aussi le profil mitoyen le moins profond (n°162, à gauche) de plus de 3m ;**

**Considérant que l'escalier d'accès au jardin actuel est situé à gauche de la parcelle et prend son départ depuis un petit balcon de 0,95 m de profondeur ;**

**Considérant que l'escalier projeté sera déplacé du côté droit de la parcelle et prendra son départ 0,90 m plus vers le fond de la parcelle que l'actuel ;**

**Considérant néanmoins que l'extension projetée est limitée au rez-de-jardin, qu'il existe déjà actuellement, du côté gauche de la parcelle (vers le n°162), un mur mitoyen, un balcon et un escalier d'accès au jardin ;**

**Considérant que le mur mitoyen de gauche ne devra pas être rehaussé ;**

**Considérant qu'elle s'inscrira entièrement dans le profil du mur mitoyen de droite (n°166) ;**

**Considérant par conséquent que cet agrandissement n'aura qu'un impact limité sur les constructions voisines ;**

**Considérant par conséquent que la construction d'une extension au rez-de-jardin ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur le toit de celle-ci et la création d'un escalier d'accès au jardin 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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à l'extension au rez-de-jardin, la terrasse sur sa toiture plate et l'escalier d'accès au jardin sont acceptables ;**

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

**projetée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage dépassera en profondeur la construction voisine la moins profonde (n°162, à gauche) de plus de 3 m ;**

**Considérant qu'il s'agit de l'élargissement d'un balcon existant à toute la largeur de la parcelle et de son augmentation en profondeur de 0,90 m ;**

**Considérant que la terrasse présentera un retrait d'1,90 m de largeur du côté gauche de la parcelle, sur une profondeur de 0,90 m, de façon à ne pas générer des vues non-conformes au code civil sur la propriété voisine de gauche (n°162) ;**

**Considérant que le mur mitoyen existant du côté gauche ne sera donc pas modifié ;**

**Considérant dès lors que l'impact pour la propriété voisine de gauche sera très limité ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) en ce que des brise-vues seront placés sur le mur mitoyen du côté droit aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que ces brise-vues empêcheraient la rehausse éventuelle de ce mur mitoyen ;**

**Considérant qu'il y a lieu de décaler ces brise-vues vers l'intérieur de la parcelle, au-delà de l'emprise du mur mitoyen ;**

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

**Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage ;**

**Considérant que cette terrasse respectera un retrait latéral d'1,90 m de largeur du côté gauche de la parcelle afin de ne pas générer de vues non-conformes au code civil sur la propriété voisine de gauche (n°162) ;**

**Considérant qu'elle sera entièrement inscrite dans le profil mitoyen de la construction voisine de droite (n°166) ;**

**Considérant qu'elle se développera sur une profondeur de 3 m pour une largeur de 3,45m ;**

**Considérant qu'elle présentera un retrait en profondeur de 2,80 m par rapport à la façade arrière ;**

**Considérant par conséquent qu'elle ne générera pas de vues intrusives sur les propriétés environnantes ;**

**Considérant également qu'elle ne nécessite aucune modification des murs mitoyens ;**

**Considérant que la demande prévoit de remplacer les châssis en façade avant par des châssis en aluminium de teinte grise ne respectant pas les divisions d'origine ;**

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

**Considérant que les châssis projetés représentent une simplification excessive des divisions constituant une des caractéristiques architecturales essentielles du bien ;**

**Considérant que la porte d'entrée d'origine en bois mouluré sera également remplacée par une porte en aluminium de teinte grise ;**

**Considérant qu'une telle porte ne s'intégrera pas harmonieusement à l'esthétique du bien ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- Décaler les brise-vues projetés aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage dans les limites de la propriété, hors de l'emprise des murs mitoyens ;
- Prévoir, en façade avant, des châssis en bois, PVC structuré ou aluminium texturé sans rejet d'eau ni aucune grille de ventilation visible avec imposte et respectant, le cas échéant, le cintrage des baies.
- Conserver la porte en bois existante ;

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

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

### **8<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16676 – Demande de Monsieur et Madame DE WOLF - BOGAERT pour rénover et transformer une maison unifamiliale sise rue de la Vignette 103**

---

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

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

**ENQUETE :** du 13 avril 2017 au 27 avril 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

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

**AUDITION :** Monsieur DE WOLF, le demandeur et Madame Dana Malina COSTACHE PADUREANU, 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 subséquentment ;**

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

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

- l'agrandissement et la transformation de l'annexe existante au rez-de-chaussée ;
- la modification de l'accès au jardin ;
- l'aménagement d'une terrasse sur le toit de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- la modification des espaces intérieurs ;

**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 13 avril 2017 au 27 avril 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que l'administration ne dispose pas de plans permettant de déterminer avec précision la situation existante de droit du bien ;**

**Considérant que, d'après les photographies aériennes, le gabarit général des constructions ne semble pas avoir été modifié depuis 1953 ;**

**Considérant que la maison présente actuellement, à l'arrière du rez-de-chaussée, une annexe d'une profondeur de 4,50 m pour une hauteur de 3 m ;**

**Considérant que le terrain présente une forte dénivellation, le niveau du jardin s'établissant à plus de 2,50 m au-dessus du niveau de la rue ;**

**Considérant dès lors que le rez-de-chaussée de la maison est presque totalement situé sous le niveau de sol du jardin ;**

**Considérant qu'un escalier situé à droite de la parcelle permet actuellement l'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée ;**

**Considérant que la salle de douche se développe actuellement à gauche de cet escalier et que sa largeur est par conséquent limitée à 2,75 m ;**

**Considérant que le projet prévoit de transformer l'annexe existante en l'élargissant à toute la largeur de la parcelle ;**

**Considérant que sa hauteur sera portée à 3,25 m ;**

**Considérant que, du côté droit, le mur mitoyen existant sera rehaussé de 0,40 m ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une augmentation de volume limitée qui, vu la situation de l'annexe, ne sera pas susceptible de porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que le nouvel escalier d'accès au jardin projeté dépassera, 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'ilot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;**

**Considérant que, actuellement, l'ensemble de la construction, escalier d'accès au jardin compris, présente une profondeur de 14,20 m ;**

**Considérant que l'escalier projeté sera déplacé à l'arrière de la nouvelle façade arrière de l'extension transformée ;**

**Considérant que la nouvelle profondeur totale de la construction sera de 16,90 m ;**

**Considérant que cette augmentation de profondeur est uniquement due au déplacement de l'escalier d'accès au jardin, l'annexe n'étant agrandie qu'en largeur ;**

**Considérant que ledit escalier est entièrement enterré et ne provoquera donc que peu de vues intrusives sur les propriétés voisines ;**

**Considérant néanmoins que des vues non conformes au code civil vers la propriété voisine de droite existent depuis ses dernières marches ;**

**Considérant qu'il y a lieu soit de placer un dispositif empêchant ces vues, soit de fournir un accord enregistré du propriétaire de la parcelle voisine les autorisant ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;**

**Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage se développant sur une largeur de 3,80 m pour une profondeur de 4,40 m ;**

**Considérant que, à l'extrémité droite de la plate-forme, une zone de 1,90 m de large sur 2,45 m de profondeur restera inaccessible pour permettre la création d'une coupole apportant un éclairage zénithal au rez-de-chaussée ;**

**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 ladite terrasse dépassera en hauteur les deux profils mitoyens ;**

**Considérant que le garde-corps métallique dépassera en hauteur la construction voisine la plus haute (n° 105, à gauche) d'environ 1 m et la construction voisine la moins haute (n° 101, à droite) d'environ 1,50 m ;**

**Considérant que la terrasse générera des vues non conformes au code civil sur les deux propriétés voisines ;**

**Considérant néanmoins que cette terrasse est située à un niveau très proche de celui des jardins ;**

**Considérant que ceux-ci ne sont dotés d'aucune séparation à même d'empêcher les vues ;**

**Considérant que la présence d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ne serait pas de nature à augmenter fortement la perte d'intimité des différentes parcelles ;**

**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, dans l'état actuel, les étages abritent 3 chambres ;**

**Considérant que la demande prévoit de diminuer le nombre de chambres dans la maison à deux ;**

**Considérant qu'une des chambres sera déplacée au rez-de-chaussée, tandis que l'autre occupera la partie avant du 2<sup>ème</sup> étage ;**

**Considérant que la partie arrière du 2<sup>ème</sup> étage est actuellement affecté en grenier et qu'elle sera aménagée en salle de douche ;**

**Considérant que le living sera déplacé au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que certaines cloisons seront abattues afin de créer des espaces plus ouverts et lumineux ;**

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

**Considérant que la demande prévoit de replacer des châssis en bois, respectant les cintrages et divisions d'origine ;**

**Considérant de même qu'il est prévu de remplacer la corniche en PVC actuelle par une corniche en bois ;**

Considérant que ces aménagements amélioreront l'esthétique générale du bien, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- fournir un accord enregistré des propriétaires voisins concernant l'aménagement de la terrasse et les vues qui en découlent ou respecter le code civil en la matière.

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

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

### 9<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16682 – Demande de Monsieur André BODSON pour transformer et agrandir un immeuble de deux logements (extension au rez et 1<sup>er</sup> étage, balcon), rue Valduc 333

---

<b>ZONE :</b>	au PRAS : zone d'habitation
<b>DESCRIPTION :</b>	transformer et agrandir un immeuble de deux logements (extension au rez et 1 <sup>er</sup> étage, balcon)
<b>ENQUETE :</b>	du 13 avril 2017 au 27 avril 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
<b>MOTIFS :</b>	-application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) -dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU -application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
<b>AUDITION :</b>	Monsieur André BODSON, le demandeur et Monsieur Jean-François van der PLANCKE, l'architecte et son collaborateur, Monsieur BORREMANS

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 et agrandir un immeuble de deux logements (extension au rez et 1<sup>er</sup> étage, balcon) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :



- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- l'aménagement d'un logement à une chambre au rez-de-chaussée,
- la construction d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, avec balcon,
- l'aménagement d'un appartement à trois chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 avril 2017 au 27 avril 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la situation de droit du bien, suite à la délivrance d'un permis de bâtir en 1965, consiste en un immeuble de 2 logements ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée au rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction mitoyenne la moins profonde (de gauche) de plus de 3m ;**

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

**Considérant que cette extension permet d'augmenter le confort des pièces de vie du logement du rez-de-chaussée et de créer des espaces plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;**

**Considérant que la demande prévoit la construction d'une extension, sur une partie de la largeur de parcelle, à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que celle-ci vient entièrement s'adosser à la construction mitoyenne de droite ; qu'elle observe des reculs (2,20m et 3m) par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;**

**Considérant qu'un petit balcon est aménagé à l'arrière de cette extension ; qu'il est écarté de 60cm de la limite mitoyenne de droite et de 3m de la limite mitoyenne de gauche ;**

**Considérant que la profondeur du balcon reste inférieure à celle de la construction voisine de droite la plus profonde ;**

**Considérant dès lors que cette extension et son balcon sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du code civil en matière de vue ;**

**Considérant de plus que les travaux projetés n'engendrent aucune rehausse des murs mitoyens ;**

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

**Considérant que la maison, dont la construction date de 1926, présente des qualités architecturales qu'il y a lieu de maintenir ;**

**Considérant que le remplacement sans autorisation préalable des menuiseries d'origine, en façade avant, par des châssis et porte en PVC blanc est de nature à appauvrir excessivement les caractéristiques urbanistiques de l'immeuble ;**

**Avis favorable à condition de prévoir une porte en bois et des châssis en bois, PVC structuré mouluré ou aluminium texturé sans rejet d'eau ni grilles de ventilation visibles respectant les dessin et divisions des menuiseries d'origine, ainsi que le cintrage des baies.**

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

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

### **10<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16604 – Demande de Monsieur et Madame Heng & Yongjie LI - CHEN pour mettre en conformité et transformer un immeuble mixte sis chaussée de Wavre 1137**

---

**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 transformer un immeuble mixte

**ENQUETE :** Du 13 avril 2017 au 27 avril 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;  
Dérogation à la prescription IV. 1) (zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée – destination) du PPAS n° 6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

**AUDITION :** Monsieur Julien PEYREBRUNE, l'architecte

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

**Considérant que le bien se situe en zone mixte, 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 subséquentment et en zone d'habitation, commerce et industrie et en zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée du plan particulier d'affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;**

**Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et transformer un immeuble mixte ;**

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

- **L'aménagement d'une chambre supplémentaire dans l'arrière bâtiment pour l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, avec construction d'une véranda pour y permettre l'accès ;**
- **La mise en conformité de la réalisation, non conforme au dernier permis délivré, des lucarnes de la chambre sous combles du second logement ;**

- La modification de l'aménagement intérieur du commerce du rez-de-chaussée, avec changement d'utilisation (vente de nourriture) ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 avril 2017 au 27 avril 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de destination en zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée (IV, 1) en ce que le 1<sup>er</sup> étage de l'arrière bâtiment ne sera plus affecté à un atelier, commerce ou dépôt dépendant d'une entreprise installée dans les limites du PPAS ;

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

Considérant que la demande vise à transformer le 1<sup>er</sup> étage dudit arrière bâtiment en deux chambres pour l'appartement du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble principal ;

Considérant que la partie principale de l'appartement se trouve dans le bâtiment à front de rue, situé quant à lui en zone d'habitation ;

Considérant que les deux chambres seraient séparées par un patio intérieur ;

Considérant que la partie centrale de la toiture du bâtiment annexe serait donc abattue ;

Considérant qu'une véranda serait également aménagée entre le bâtiment à rue et l'arrière bâtiment afin de connecter les deux parties de l'appartement ainsi modifié ;

Considérant que l'arrière bâtiment, comme l'espace qui le sépare du corps de bâti, sont entièrement inscrits dans les profils mitoyens et encadrés de hauts murs ;

Considérant dès lors que l'aménagement de chambres en intérieur d'îlot ne serait pas nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que cette modification permettra de créer un grand appartement disposant d'un espace extérieur ainsi que d'une véranda ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'arrière bâtiment restera affecté au commerce qui disposera dès lors toujours d'un important espace de stockage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de destination en zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée (IV, 1) est acceptable ;

Considérant que la demande vise aussi la mise en conformité de la réalisation, non conforme au dernier permis délivré, des lucarnes de la chambre sous combles ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la chambre sous toiture ne dispose pas d'une hauteur sous plafond de 2,30 m sur au moins la moitié de sa superficie ;

Considérant que la hauteur sous plafond de ladite chambre est limitée à 2,05 m ;

Considérant que cette situation de fait est liée à une mauvaise estimation de la hauteur totale de l'immeuble lors des relevés effectués dans le cadre de la précédente demande de permis (dossier 16246, délivré en date du 10/11/2015) ;

Considérant que l'architecte, n'ayant pu avoir accès aux combles, avait alors estimé la hauteur existante entre le faîte et le plancher des combles à 3,17 m ;

Considérant que le maître d'ouvrage a réalisé les travaux visés par le précédent permis sans en avertir son architecte ;

Considérant par conséquent que lesdits travaux ont été arrêtés par le service de l'urbanisme pour absence de suivi d'un architecte ;

Considérant que la hauteur réelle séparant le faîte de la toiture du plancher des combles était de 2,35 m ;

Considérant que, lors des travaux, l'entrepreneur a aligné les lucarnes en toiture avant et arrière avec le faîte de la toiture existante, limitant ainsi la hauteur sous plafond à 2,05 m ;

Considérant néanmoins que les travaux réalisés ont été effectués selon les règles de l'art ;

Considérant que ladite chambre n'est que la chambre secondaire de l'appartement qui dispose d'une chambre principale de 14,15 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la chambre dispose de dimensions relativement importantes (19,55 m<sup>2</sup>) et est dotée de 4 fenêtres lui apportant un important éclairage naturel ;

Considérant que la combinaison de ces facteurs rend les conditions de confort et d'habitabilité de cette chambre convenables ;

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

Considérant que la demande porte également sur la création, dans le commerce du rez-de-chaussée, d'un petit comptoir destiné à la vente de plats à emporter ;

Considérant que la nourriture ne sera ni fabriquée, ni transformée sur place ;

**Avis favorable.**

Les dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de destination en zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée (IV, 1) et du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) 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.

### 11<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16685 – Demande de Madame Vinciane DUCHATEAU pour transformer et agrandir une maison unifamiliale 4 façades (extensions aux sous-sol, rez et 1<sup>er</sup> étage, lucarnes, toiture, châssis, rampe d'accès au garage, abords), construire une piscine et abattre 12 arbres, avenue Cardinal Micara 73

---

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

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale 4 façades (extensions aux sous-sol, rez et 1<sup>er</sup> étage, lucarnes, toiture, châssis, rampe d'accès au garage, abords), construire une piscine et abattre 12 arbres

**ENQUETE :** du 13 avril 2017 au 27 avril 2017. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne principalement :

- le réaménagement du jardin du demandeur qui risque créer des vues intrusives dans la propriété de l'avenue Sainte-Anne n° 35
- le risque que les nouvelles plantations d'arbres à haute tige à 1,50 m de la limite mitoyenne avec le n° 37 avenue Sainte-Anne et à 1,50 m des parois de la piscine portent atteinte à l'étanchéité de celle-ci

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Madame Vinciane DUCHATEAU, la demanderesse et Monsieur Alexis FROMENT, 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 subséquentement ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale 4 façades (extensions aux sous-sol, rez et 1er étage, lucarnes, toiture, châssis, rampe d'accès au garage, abords), construire une piscine et abattre 12 arbres ;**

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

- la modification de la pente d'accès et la construction d'extensions au sous-sol, dont une pour l'aménagement de deux garages
- la transformation des garages existants au rez-de-chaussée en une chambre avec salle de bain et une salle de jeux et la construction d'une extension au rez-de-chaussée dont la toiture plate est aménagée en terrasse
- la construction d'une extension, en façade sud, sur 2 niveaux (rez et 1<sup>er</sup>)
- la création de 3 nouvelles lucarnes
- l'implantation d'une piscine
- la suppression de l'allée piétonne existante à l'angle des rues et la création de deux nouvelles entrées piétonnes, l'une vers l'avenue Tahon et l'autre vers l'avenue Micara
- l'abattage de 12 arbres

**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 13 avril 2017 au 27 avril 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur le réaménagement du jardin du demandeur qui risque créer des vues intrusives dans la propriété de l'avenue Sainte-Anne n° 35 et les nouvelles plantations d'arbres à haute tige, placées à seulement 1,50m de la limite mitoyenne avec le n° 37 avenue Sainte-Anne et le risque que les arbres plantés à 1,50m des parois de la piscine ne portent atteinte à l'étanchéité de celle-ci.**

**Considérant que les garages existants sont situés environ 1m plus haut que le niveau du trottoir ; que ces garages disposent d'une hauteur sous plafond importante (3,50m) ;**

**Considérant que le projet prévoit de baisser le niveau des garages d'environ 1,50m, ce qui permet de créer 2 niveaux dans cette partie de la maison, sans que cela ne modifie ni l'implantation ni la toiture existante ;**

**Considérant de plus que la pente d'accès aux nouveaux garages est conforme au règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que néanmoins qu'il y a lieu d'unifier le matériau et la couleur utilisés pour le soubassement de la maison et les nouveaux murs de soutènement et de préciser ceux-ci sur les plans ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation des constructions isolées (titre I, art. 7) en ce que celle-ci prévoit la modification de l'implantation de la façade Sud ;**

**Considérant que cette extension, ainsi que les 3 lucarnes projetées seront réalisées dans les mêmes matériaux que ceux de la maison ;**

**Considérant que les distances de la nouvelle implantation aux limites parcellaires restent suffisantes pour ne pas impacter les propriétés voisines ;**

**Considérant que la terrasse aménagée au 1<sup>er</sup> étage présente des dimensions limitées, assurant ainsi son caractère accessoire ;**

**Considérant que la piscine est implantée à des distances raisonnables des limites mitoyennes (3 et 4m) ;**

**Considérant que les équipements techniques liés à l'exploitation de la piscine sont placés à l'intérieur de la maison ; qu'il y a cependant lieu de s'assurer de limiter les nuisances sonores liées à l'exploitation de la piscine ;**

**Considérant que les nouvelles entrées piétonnes s'intègrent discrètement à l'aménagement paysager de la maison ;**

**Considérant que la demande porte également sur l'abattage de 12 arbres ; que ceux-ci se trouvent essentiellement à proximité des limites mitoyennes, parfois en deçà des 2m prescrits par le code rural ;**

**Considérant que la demande prévoit la replantation de 16 arbres ;**

**Considérant néanmoins certains des arbres à replanter le sont à moins de 2m des limites mitoyennes ; qu'il y a lieu de respecter le code rural ;**

**Considérant par conséquent que les modifications et extensions de la maison ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités architecturales du bien ni préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme matière d'implantation des constructions isolées (titre I, art. 7) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **spécifier la couleur et le matériau des murs de soutènement projetés au droit du garage**
- **respecter le code rural pour les nouvelles plantations**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation des constructions isolées (titre I, art. 7) est**

octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

## 12<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16553 – Demande de S.P.R.L. TIBI pour mettre en conformité la transformation d'un commerce en restaurant et l'aménagement de la zone de recul en terrasse au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte sis avenue Joseph Chaudron 40**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité la transformation d'un commerce en restaurant et l'aménagement de la zone de recul en terrasse au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte

**ENQUETE :** du 13 avril 2017 au 27 avril 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 l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

**AUDITION :** Monsieur Thierry DUPUY, 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 subséquemment ;  
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la transformation d'un commerce en restaurant et l'aménagement de la zone de recul en terrasse au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte ;

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

- de l'aménagement de la zone de recul en terrasse à usage commercial ;
- de la transformation du commerce en restaurant ;
- de la transformation du garage en cuisine pour ledit restaurant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 avril 2017 au 27 avril 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 de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) en ce que la zone de recul a été presque entièrement dallée ;

Considérant que, d'après les photographies aériennes, la zone de recul n'est plus aménagée en jardinet depuis une date comprise entre 1971 et 1996 ;  
Considérant que la terrasse à usage commercial a, quant à elle, été aménagée entre 2004 et 2009 ;  
Considérant que la terrasse constitue un triangle de 4,70 m de base sur 5,35 m de profondeur sur l'angle formé par l'avenue Joseph Chaudron et la rue Pierre Schoonejans ;  
Considérant qu'elle est entourée d'une haie et de bacs plantés dans lesquels se développe une importante végétation ;  
Considérant que ces plantations participent à l'embellissement de l'espace public ;  
Considérant que la majeure partie de la zone de recul est liée aux logements des étages et non au commerce du rez-de-chaussée ;  
Considérant que la pièce du rez-de-chaussée formant l'angle entre l'avenue Joseph Chaudron et la rue Pierre Schoonejans était, en situation existante de droit, occupée par un commerce accessoire au logement du rez-de-chaussée ;  
Considérant que le couloir faisant le lien entre les pièces dédiées au commerce (suitées à droite de l'immeuble) et les pièces de vie (à gauche de l'immeuble) a été cloisonné de façon à rendre le commerce indépendant du logement ;  
Considérant que le magasin a été transformé en restaurant ;  
Considérant que le garage, situé à l'extrême droite de l'immeuble, contre le n°67 de la rue Pierre Schoonejans, a été transformé en cuisine pour le restaurant ;  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour suppression de logement, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;  
Considérant en effet qu'une partie du logement du rez-de-chaussée a été supprimée en faveur d'un commerce ;  
Considérant néanmoins que cette modification partielle de la destination du logement permet l'extension d'un commerce existant dans un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet, conformément au 9<sup>ème</sup> cas de cette prescription générale ;  
Considérant que la porte du garage a été modifiée et qu'une allège fixe a été placée dans son ventaux central ;  
Considérant que les riverains ont donc pu récupérer un emplacement de stationnement en voirie ;  
Considérant dès lors que cette modification de la porte de garage est acceptable ;

**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 d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art.3) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.**

### **13<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16673 – Demande de Monsieur et Madame BUSSCHAERT - DEMOITIE John & Sabine pour transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades sise rue Charles Lemaire 6**

---



- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades
- ENQUETE :** du 13 avril 2017 au 27 avril 2017. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne principalement :
- le fait qu'il n'y a pas de véranda à proprement parler au n° 8, sur laquelle s'aligner
  - l'éventuelle réfection du mur mitoyen
  - la perte d'ensoleillement du jardin voisin (n° 8) suite à la rehausse de toiture
  - les nuisances sonores liées aux travaux
- MOTIFS :**
- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) du titre I du RRU
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Madame Sabine DEMOITIE et Monsieur John BUSSCHAERT, les demandeurs, Monsieur Ivan DUPONT, l'architecte et Monsieur VERBEEK, représentant le réclamant.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'agrandissement de la véranda à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la transformation de la toiture ;
- l'aménagement des combles ;

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 13 avril 2017 au 27 avril 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le fait qu'il n'existe pas de véranda à proprement parler sur laquelle s'aligner au n°8, mais seulement un auvent en plastique ondulé, sur le fait que la réfection de la véranda au n° 6 pourrait engendrer des frais liés au renforcement du mur mitoyen, sur les pertes d'ensoleillement liées à la rehausse de la toiture et sur les nuisances sonores générées par les travaux ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la véranda projetée dépassera le profil mitoyen (n°6, à droite) ;

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

**Considérant que la véranda existante actuellement présente une profondeur de 2,20 m ;**

**Considérant que la véranda projetée mesurera quant à elle 2,70 m et s'alignera en profondeur avec le mur de jardin existant ;**

**Considérant que l'auvent en plastique ondulé existant au n° 8 n'a jamais été autorisé et ne peut donc servir de référence quant à la profondeur ou la hauteur de la véranda projetée ;**

**Considérant par conséquent que la véranda projetée dépassera la construction mitoyenne de 2,70 m ;**

**Considérant néanmoins que la véranda existante actuellement a été autorisée par le Collège en 1970 ;**

**Considérant qu'aucun plan n'était joint à cette autorisation ;**

**Considérant que le mur de jardin mitoyen construit à l'époque entre les n°6 et 8 n'est pas conforme au règlement communal sur les bâtisses en ce qu'il ne mesure pas 28 cm d'épaisseur et n'est pas constitué de maçonnerie de terre cuite ;**

**Considérant que les plans joints à la demande renseignent un mur mitoyen d'une épaisseur conforme au règlement communal sur les bâtisses ;**

**Considérant que la véranda projetée présentera une hauteur identique à celle du mur mitoyen existant, à savoir 3,80 m ;**

**Considérant que la véranda projetée reste inscrite dans le profil du mur mitoyen existant qui ne sera modifié ni en hauteur ni en profondeur ;**

**Considérant par conséquent que l'agrandissement de la véranda 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 rehausse de la toiture avec l'aménagement des combles en pièces de vie et prolongation de la cage d'escalier jusqu'à cet étage, actuellement accessible par un escalier escamotable ;**

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

**Considérant que la maison faisant l'objet de la demande constitue l'extrémité de gauche d'un bloc de 3 maisons mitoyennes ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une maison trois façades, dotée d'une toiture à trois versants ;**

**Considérant que le versant arrière de sa toiture s'aligne avec le versant arrière de la maison mitoyenne (n°8, à droite) ;**

**Considérant que la partie supérieure des versants arrière et latéral de la toiture seront rehaussés de façon à y établir une sorte de grande lucarne ;**

**Considérant que cette lucarne se développera sur l'entièreté de la toiture arrière, sur une largeur de 5,50 m et une grande partie de la toiture latérale, sur une largeur de 5,75 m ;**

**Considérant qu'elle dépassera, en hauteur, le profil mitoyen de 1,90 m ;**

**Considérant que la maison forme l'about d'un groupe de 3 maisons faisant partie d'un ensemble cohérent sur le plan urbanistique et en particulier au niveau des toitures ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une rehausse importante qui déséquilibre la composition dudit ensemble;**

**Considérant que le projet s'inspire sans doute d'une rehausse de toiture similaire réalisée au n° 24 de la rue Charles Lemaire ;**

**Considérant que cette rehausse, qui a été mise en conformité, ne traduit pas le bon aménagement des lieux ;**

**Considérant que la majorité des maisons du quartier du clos des Pommiers Fleuris ne sont dotées que de petites lucarnes ;**

**Considérant qu'il n'y a pas lieu de s'inspirer des mauvais exemples du passé ;**

**Considérant en outre que le matériau projeté pour les faces de la « lucarne » sollicitée (aluminium laqué de teinte anthracite) ne s'accorde pas avec ceux présents dans le quartier, majoritairement composé de maisons en briques rouges et de menuiseries blanches;**

**Considérant que les volumes de toiture prévus dans le projet contreviennent donc au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant que la rehausse de la toiture vise à l'aménagement des combles ;**

**Considérant que le projet vise à y déplacer la chambre parentale et à y créer une deuxième salle de bain ;**

**Considérant que le nombre total de chambres dans la maison, actuellement de trois, ne sera pas modifié ;**

**Considérant que, au 1<sup>er</sup> étage, un espace de bureau ouvert serait aménagé sur le palier, que les deux chambres des enfants seraient agrandies, ainsi que la salle de bain ;**

**Considérant qu'il serait possible d'atteindre cet objectif en réalisant une ou plusieurs lucarnes séparées, sans déroger au règlement régional d'urbanisme ;**

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **réaliser un mur mitoyen conforme au règlement communal sur les bâtisses à l'arrière du rez-de-chaussée ;**
- **remplacer la rehausse de la toiture par une ou plusieurs lucarnes séparées, conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;**

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

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

## **14<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16683 – Demande de Madame Claudia SICILIANO pour aménager une terrasse à l'arrière du 4<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de 4 logements sis avenue des Volontaires 83**

---

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

**DESCRIPTION :** aménager une terrasse à l'arrière du 4<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de 4 logements

**ENQUETE :** du 13 avril 2017 au 27 avril 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

**AUDITION :** Madame Claudia SICILIANO, la demanderesse et Monsieur Maurizio ACQUAVIVA, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;  
Considérant qu'il s'agit de aménager une terrasse à l'arrière du 4<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de 4 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement d'une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble
- la modification de la répartition des pièces au 3<sup>ème</sup> étage et l'aménagement de 2 chambres dans les combles

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 13 avril 2017 au 27 avril 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 terrasse projetée dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que l'accès à cette terrasse est prévu par une ouverture (fenêtre de toit) n'engendrant aucun volume supplémentaire ;

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

Considérant que la demande prévoit d'aménager, au-delà des cheminées, des bacs plantés réduisant l'accès à la partie arrière de la toiture plate, limitant ainsi les vues plongeantes vers les jardins en contrebas ;

Considérant que des brise-vues de taille relativement limitée sont implantés sur la propriété de la demanderesse, en recul d'environ 25cm des limites mitoyennes ;

Considérant que cet aménagement est conforme au code civil en matière de vues ;

Considérant par conséquent que le projet 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-hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la répartition des pièces au 3<sup>ème</sup> étage et l'aménagement de 2 chambres dans les combles ;

Considérant que le 3<sup>ème</sup> étage est entièrement dédié aux pièces de jour du logement ; que la chambre initialement aménagée en façade avant a été déplacée dans les combles ;

Considérant qu'une deuxième chambre a également été aménagée sous toiture, ainsi qu'une mezzanine ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art.10) en ce que la superficie éclairante des chambres n'atteint pas 1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher de ces pièces ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant et que ce déficit est relativement limité (17,5 et 14,8% au lieu des 20 demandés) ;

Considérant de plus que ces chambres présentent des dimensions suffisantes ;

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

**Avis favorable.**

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'éclairage naturel (titre II, art.10) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

### **15<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16718 – Demande de A.S.B.L. URBANA pour réaliser une fresque murale sur le pignon du centre scolaire "Les Marronniers" (vers le boulevard du Triomphe) chaussée de Wavre 1179**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** réaliser une fresque murale sur le pignon du centre scolaire "Les Marronniers" (vers le boulevard du Triomphe)

**ENQUETE :** néant. Uniquement pour avis

**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 Nicolas Morreel, le demandeur.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, 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 réaliser une fresque murale sur le pignon du centre scolaire "Les Marronniers" (vers le boulevard du Triomphe) ;

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

Considérant que le pignon existant, cimenté, présente une importante surface, avec pour seule ouverture, une porte pleine au rez-de-chaussée ;

Considérant que la fresque murale se développerait sur toute la hauteur du mur pignon ; qu'elle atteindrait le niveau du bas des versants de toiture, à savoir 12,78 m ;

Considérant qu'il s'agit d'une représentation de femme portant un chat dans ses bras ;

Considérant que ce pignon est le seul du boulevard ;

Considérant que l'implantation particulière de l'immeuble s'explique de par sa destination en école, orienté vers la cour intérieure de récréation ;

Considérant que la réalisation d'une fresque participe à l'animation du pignon aveugle et donc à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant en outre que la fresque proposée est l'une des 8 fresques de l'événement *Mixity Wall* initié par *visit.brussels* ;

Considérant que le thème de l'œuvre concerne la diversité, tout comme les autres œuvres murales du projet global ;

Considérant que la demande de permis ne modifie en rien la façade avant, orientée vers la cour intérieure de l'école, reprise d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Avis favorable.

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

### 16<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16657 – Demande de Monsieur Arnd AMAND pour rénover et transformer deux immeubles de logements en trois habitations unifamiliales et un immeuble de deux appartements avec un espace Horeca au rez-de-chaussée, chaussée de Wavre de 1820 à 1822

---

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

**DESCRIPTION :** rénover et transformer deux immeubles de logements en trois habitations unifamiliales et un immeuble de deux appartements avec un espace Horeca au rez-de-chaussée

**ENQUETE :** Du 23 mars 2017 au 6 avril 2017. 1 réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- l'incidence de l'implantation et de la hauteur des constructions projetées sur le voisinage composé de maisonnettes
- les dérogations nécessaires au projet entraînant une surdensification des parcelles au détriment du bon aménagement des lieux

- les réserves quant à la présence de 4 logements à l'origine
- le front bâti non uniforme, qui crée une rupture par rapport au bâti existant (alcôve pour le commerce Horeca)
- la terrasse prévue pour la petite restauration, susceptible d'apporter des nuisances au voisinage
- les nuisances liées aux terrasses situées en toiture des maisons unifamiliales
- le nombre insuffisant d'emplacements de stationnement (3) et la fonctionnalité douteuse des garages projetés au vu de l'étroitesse de la rue

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant- mitoyenneté) et art.5 (hauteur de la façade avant) du titre I du RRU
- 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)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

**AUDITION :** Néant (report).

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

Considérant que la commission de concertation du 20 avril a reporté son avis dans l'attente de l'avis de la CRMS ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et transformer deux immeubles en trois habitations unifamiliales et un immeuble de deux appartements avec un espace Horeca au rez-de-chaussée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 23 mars 2017 au 6 avril 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- l'incidence de l'implantation et de la hauteur des constructions projetées sur le voisinage composé de maisonnettes
- les dérogations nécessaires au projet entraînant une surdensification des parcelles au détriment du bon aménagement des lieux
- les réserves quant à la présence de 4 logements à l'origine
- le front bâti non uniforme, qui crée une rupture par rapport au bâti existant (alcôve pour le commerce Horeca)
- la terrasse prévue pour la petite restauration, susceptible d'apporter des nuisances au voisinage
- les nuisances liées aux terrasses situées en toiture des maisons unifamiliales

- le nombre insuffisant d'emplacements de stationnement (3) et la fonctionnalité douteuse des garages projetés au vu de l'étroitesse de la rue ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur l'agrandissement et la transformation de l'immeuble d'angle existant en un immeuble mixte (commerce et 2 logements 1 chambre), la construction d'une maison unifamiliale 2 chambres avec garage, chaussée de Wavre et la construction de deux maisons unifamiliales 2 chambres avec garage, rue des Deux Chaussées ;

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 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'immeuble d'angle est modifié par :

- la fermeture des baies existantes en façade arrière de manière à rendre l'immeuble d'angle indépendant des constructions projetées
- la transformation intérieure du commerce (restaurant) du rez-de-chaussée (création de baies dans un mur porteur, ouverture d'une terrasse couverte en façade avant)
- la construction d'une extension latérale pour la réalisation de la cage d'escalier distribuant les étages
- la transformation du logement des étages (duplex) en 2 appartements 1 chambre avec terrasse
- la modification de la toiture de l'immeuble et la rehausse du niveau de corniche
- la modifications des baies et le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant

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

Considérant que le commerce existant (restaurant) du rez-de-chaussée est maintenu ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une terrasse extérieure pour le restaurant ;

Considérant que cette terrasse présente des dimensions relativement limitées (5m de large sur 1,86m de profondeur) ;

Considérant de plus que celle-ci est incluse dans le volume du bâtiment, ce qui limite son impact vers l'espace public ;

Considérant cependant qu'il y aurait lieu de limiter son accès depuis la rue aux heures de fermeture de l'établissement ;

Considérant que la création d'un volume latéral (à droite, dans la rue des deux chaussées) pour la distribution verticale permet de libérer de l'espace intérieur pour les logements ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de wc (titre II, art.8) en ce que le wc des logements donne directement sur la cuisine ;

Considérant qu'il serait aisé de respecter cet article en revoyant l'aménagement intérieur des logements ;

Considérant que la toiture à multiples pentes est simplifiée et rehaussée en façade arrière ;

Considérant néanmoins que le niveau du faite ne sera pas modifié ;

Considérant que les façades seront également rehaussées ; que ces rehausses sont limitées, à savoir environ 50cm ;

Considérant que ces rehausses, ainsi que la modification de la toiture de l'immeuble permet d'améliorer l'habitabilité des combles ;



Considérant également que le projet prévoit d'ouvrir l'angle du bâtiment ; que cette ouverture permet de mettre en évidence l'entrée du commerce et de créer des balcons extérieurs pour les logements des étages ;

Considérant qu'il s'agit également de réhabiliter un immeuble inoccupé depuis de nombreuses années, rue des Deux chaussées ;

Considérant que cette construction est constituée de 3 volumes, en partie démolis en façade arrière et en toiture pour permettre la réalisation de 2 maisons unifamiliales ;

Considérant que la profondeur des maisons unifamiliales s'aligne à celle de la construction existante, à droite de la parcelle, à savoir 7m, sur 3 niveaux ;

Considérant que le projet prévoit également de construire une maison unifamiliale sur le terrain situé du côté de la chaussée de Wavre, comblant ainsi une partie de la dent creuse ;

Considérant qu'à l'alignement, le niveau de corniche des nouvelles maisons reste compris entre celui des constructions mitoyennes existantes ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement de terrasses en toiture des immeubles ;

Vu la configuration particulière et difficile de la parcelle, peu profonde et située sur un angle aigu entre deux rues ;

Considérant que l'intérieur d'îlot est densément construit sur cet angle ; que la présence d'annexes à l'arrière des immeubles voisins diminue fortement l'impact des aménagements projetés en toitures du projet ;

Considérant en outre que, vu la faible profondeur de la parcelle, l'aménagement des toitures plates en terrasses permet d'offrir des espaces extérieurs de qualité pour les nouveaux logements unifamiliaux ;

Considérant que l'accès à ces toitures aménagées est proposé par la construction de petits volumes réalisés en prolongation de l'escalier intérieur ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art.5) en ce que les niveaux sous corniche des volumes projetés en toiture des maisons unifamiliales dépassent celui de la construction mitoyenne la plus haute (de droite, n°25) ;

Considérant cependant que ces constructions, qui permettent un accès aisé aux terrasses, présentent des dimensions limitées (8,7m<sup>2</sup>) ;

Considérant en outre que ce dépassement est atténué par la pente de la rue ;

Considérant que tant les terrasses projetées que les volumes en toiture sont situés en recul des façade avant, arrière et latérales des immeubles ;

Considérant que le volume de toiture permettant l'accès à la terrasse peut être assimilé à un volume de toiture ;

Considérant de plus que les aménagements de toiture projetés restent intégrés dans le profil de la construction mitoyenne la plus haute (n°25), lorsque celui-ci est reporté à l'alignement ;

Considérant par conséquent que leur impact visuel depuis l'espace public sera relativement limité ;

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

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art.3) en ce que celle-ci est, ponctuellement, située en retrait de l'alignement ;

Considérant que la façade avant des immeubles existants, partiellement conservée, est interrompue au niveau des nouvelles entrées des immeubles projetés ;

Considérant que les décrochements créés entre les volumes articulent le projet et permettent de distinguer clairement le bâtiment d'angle des nouvelles constructions ;

**Considérant que ces percées participent également à l'animation des façades et à une lecture aisée des affectations des immeubles ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en mitoyenneté (titre I, art. 3) en ce que le projet prévoit un retrait de la limite mitoyenne de droite ;**

**Considérant que les parcelles existantes présentent une configuration particulière découlant de la division des biens situés sur l'angle ;**

**Considérant que le demandeur ne possède pas l'entièreté de la bande de terrain située entre le bâti existant et l'immeuble mitoyen de droite ;**

**Considérant que la configuration de la parcelle ne permet pas de construire cette bande en mitoyenneté ;**

**Considérant que le projet prévoit de maintenir le mur du bâtiment existant, qui est rectiligne et perpendiculaire à la rue ;**

**Considérant que le retrait de la mitoyenneté permet l'établissement d'un pignon latéral situé dans un même plan ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant et de mitoyenneté (titre I, art.3) sont acceptables ;**

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

**Considérant néanmoins que celle-ci est de 13,9m<sup>2</sup> ; que la pièce dispose de dimensions suffisantes pour permettre une utilisation et un aménagement aisé de la chambre**

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

**Considérant cependant que l'escalier d'accès au jardin prévu depuis le passage couvert engendre des vues non conformes au code civil vers la propriété mitoyenne située en fond de parcelle ;**

**Considérant qu'en reportant ces 3 marches dans le passage couvert, ces vues pourraient être supprimées sans ajout de brise-vues ni rehausses des limites mitoyennes ;**

**Considérant que la demande déroge également au prescrit du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) en ce que ceux-ci ne sont pas constitués d'une maçonnerie pleine de 28cm implantée à cheval sur la mitoyenneté ;**

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

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

**Considérant que la demande porte sur l'aménagement de 5 logements, dont 3 unifamiliaux, sur la parcelle ;**

**Considérant qu'il est justifié de limiter les emplacements de stationnement sur la parcelle, celle-ci étant située sur un angle aigu, et de les attribuer en priorité aux maisons unifamiliales qui disposent des plus grandes surfaces habitables ;**

**Considérant que l'immeuble à appartement est situé sur l'angle ; qu'il s'agit d'un bâtiment existant transformé ;**

**Considérant dès lors que les 3 garages prévus pour l'ensemble du projet (5 logements), répondent ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de stationnement ;**

**Considérant que le bien se situe en zone d'accessibilité C du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la rue des Deux Chaussées est particulièrement étroite, que l'axe de manœuvre est de par ce fait limité ;**

**Considérant que les garages pourraient disposer d'une largeur plus importante afin d'améliorer leur accessibilité ;**

**Considérant que le projet vient s'implanter entre la chaussée de Wavre et la rue des Deux Chaussées ; Que ces rues se distinguent, l'une étant un axe routier régional important, et l'autre une rue étroite à l'accès carrossable limité ;**

**Considérant que le gabarit du projet (r+2+toiture plate) assure une bonne intégration de celui-ci dans le bâti circonvoisin, constitué, en face, sur la rue des Deux Chaussées et à gauche, chaussée de Wavre, par des maisons unifamiliales (R+1+toiture en pente), d'un immeuble mixte mitoyen, à droite (R+2+toiture en pente) et d'immeubles de bureaux (R+6 et plus), en face, chaussée de Wavre ;**

**Considérant que par conséquent que la densité équilibrée du projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage et à la configuration particulière de la parcelle d'angle ;**

**Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation et de la CRMS pour actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci), en application de l'article 237 du CoBAT ;**

**Considérant que la façade d'angle du projet est limitrophe à un périmètre de protection d'un bien classé (Jardin Massart, A.R. du 29/05/1997) ;**

**Considérant que les façades existantes en briques sont partiellement maintenues et rehaussées dans un appareillage similaire de briques mais de teinte contrastée (blanc ou gris) ;**

**Considérant que la récupération des briques existantes intègrent habilement le patrimoine au sein d'un projet contemporain ;**

**Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre de matériaux de qualité et de teintes harmonieuses ;**

**Considérant que le projet restructure l'ensemble des parcelles, améliore l'aspect esthétique du bien et revalorise cette partie de la rue des Deux Chaussées ;**

**Considérant que la demande participe également à la mise en valeur de la ZICHEE ;**

**Considérant que l'impact des modifications de perspectives depuis et vers le bien classé est limité et qu'elles ne sont pas de nature à dévaloriser le Jardin Massart ;**

**Vu l'avis de la CRMS sur la demande ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir une fermeture discrète de la terrasse du commerce depuis la rue aux heures de fermeture de l'établissement
- respecter le règlement régional d'urbanisme en matière de wc (titre II, art.8) dans les logements aménagés dans l'immeuble d'angle
- élargir les entrées de garage de manière à y faciliter l'entrée des voitures
- déplacer l'escalier d'accès au jardin de manière à respecter le code civil en matière de vues
- prévoir des rehausses des murs mitoyens conformes aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (28cm en maçonnerie pleine, à cheval sur la mitoyenneté)
- exclure le blanc « pur » pour les couleurs de matériaux de façade

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation en façade avant et en mitoyenneté (titre I, art. 3), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de normes minimales de superficie**

**(titre II, art.3) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

**La dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.**

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

-----