

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

**01-02-2018**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Monsieur Michaël BRIARD, membre BDU-DU  
Monsieur H. LELIEVRE., membre BDU-DMS  
Madame C. SELVAIS, membre IBGE  
Madame R. SNAPS, ingénieure (à partir du point 8)  
Madame KUHN, architecte  
Madame WYFFELS, secrétaire technique  
Madame S. PEETERS, secrétaire

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

Monsieur B. COLLARD, Mr Ch. MAGDALIJNS, Madame Ch. WAUTERS, Citydev  
Brussels

---

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

**Dossier 16830 – Demande de Monsieur Michel NEUWELS pour mettre un immeuble d'équipement et logement en conformité, rue Guillaume Dekelver 61**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre un immeuble de commerce et logement en conformité

**ENQUETE :** du 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

**AUDITION :** Monsieur Michel NEUWELS, le demandeur.

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

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

**Considérant qu'il s'agit de mettre un immeuble d'équipement et logement en conformité ;**

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

- la construction d'un 2<sup>ème</sup> étage,**
- la modification des menuiseries en façades avant,**
- l'imperméabilisation d'une partie 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 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande porte sur la régularisation de la construction d'un 2<sup>ème</sup> étage sur le toit plat de l'immeuble ;**

**Considérant que les matériaux utilisés pour la construction de cet étage supplémentaire sont similaires aux matériaux utilisés pour la construction de l'immeuble ;**

**Considérant en outre que depuis 1935 les photographies aériennes montrent un niveau de toiture pour l'immeuble, par rapport aux maisons voisines, qui semble identique à celui d'aujourd'hui ;**

**Considérant que cet étage reprend l'ensemble des caractéristiques typiques de la période de construction de l'immeuble ;**

**Considérant qu'il n'a jamais fait l'objet de plainte ;**

**Considérant dès lors que ce volume est conforme ;**

**Considérant que ce volume accueille les chambres du logement de l'immeuble aménagé en duplex;**

**Considérant que l'ensemble des menuiseries en façade avant ont été remplacées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;**

**Considérant que les châssis à division tripartite munis d'une imposte ont été remplacés par des châssis en PVC blanc à division bipartite munis d'une imposte ;**

**Considérant que les portes d'entrées en bois et ferronneries ont été remplacées par des portes d'entrée en PVC blanc ;**

**Considérant néanmoins que la baie la plus large au 1<sup>er</sup> étage est limitée à 1,65 m ; que cette proportion ne permet pas une division tripartite fonctionnelle des châssis ;**

**Considérant toutefois que les grands châssis au rez-de-chaussée ne sont pas cintrés contrairement aux baies dans lesquelles ils sont placés ;**

**Considérant qu'il y aurait donc lieu de prévoir des châssis respectant le cintrage des baies au rez-de-chaussée afin de se rapprocher des caractéristiques architecturales d'origines représentatives de la période de construction (1933) de l'immeuble ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et d'entretien des zones de recul (titre I, art. 11) en ce que la zone de recul a été entièrement imperméabilisée ;**

**Considérant que la zone de recul est entièrement dallée et utilisée comme accès extérieur pour les enfants de la crèche ;**

**Considérant que des dalles amortissantes en caoutchouc ont été installées ;**

**Considérant que l'immeuble est situé sur un angle ; qu'en l'absence de jardin, la zone de recul est le seul accès vers l'extérieur disponible pour les enfants de la crèche ;**

Considérant dès lors que l'imperméabilisation de la zone de recul est justifiée ;  
Considérant néanmoins que la zone de recul est actuellement délimitée par le placement de clôtures en bois ;  
Considérant que celles-ci ne s'intègrent pas aux caractéristiques du bien ni à celles du voisinage ;  
Considérant qu'il y a lieu de proposer des clôtures dont le matériau (fer forgé) s'intègre aux caractéristiques architecturales du bâti et des constructions voisines ; qu'il y a lieu de représenter ces clôtures sur l'ensemble des plans ;  
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et d'entretien des zones de recul (titre I, art. 11) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir, au rez-de-chaussée, lors du prochain remplacement de châssis, des châssis cintrés en bois afin de se rapprocher des caractéristiques architecturales d'origine représentatives de la période de construction (1933) ,
- proposer des clôtures délimitant la zone de recul occupée par la crèche dont le matériau (fer forgé) et le dessin s'intègrent aux caractéristiques architecturales du bâti et des constructions voisines et les représenter sur l'ensemble des plans.

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'aménagement et d'entretien des zones de recul (titre I, art. 11) 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.

## 2<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16902 – Demande de Monsieur Bernard PHILIPPE pour mettre en conformité et agrandir une maison unifamiliale (construction d'une lucarne en toiture arrière, modifications de façade et aménagement des combles) rue Jean-Baptiste Vannypen 4**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité et agrandir une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée, modifications de façade et aménagement des combles)

**ENQUETE :** du 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - lucarnes) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

**AUDITION :** Monsieur Bernard PHILIPPE, le demandeur et Monsieur Harold BURNET, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et agrandir une maison unifamiliale (construction d'une lucarne en toiture arrière, modifications de façade et aménagement des combles) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité du remplacement des portes d'entrée et de garage,
- la mise en conformité de la modification des baies au 1<sup>er</sup> étage en façade avant,
- la mise en conformité de l'imperméabilisation de la zone de recul,
- la mise en conformité de la construction d'une lucarne en toiture arrière,
- la mise en conformité de l'aménagement d'une chambre dans les combles,
- la construction d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage,
- le remplacement des châssis en façade avant ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le remplacement de la porte d'entrée vitrée en bois par une porte d'entrée en PVC texturé de ton blanc ;

Considérant que la porte de garage en bois panneautée à 3 ouvrants a été remplacée par une porte sectionnelle en PVC texturé de ton blanc ;

Considérant également que l'ensemble des châssis en bois en façade avant est remplacé par des châssis en PVC texturé ;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage le châssis à division quadripartite muni d'une imposte inférieure fixe est remplacé par un châssis à division quadripartite sans imposte ;

Considérant que cette nouvelle division s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

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'escalier d'accès vers la nouvelle terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une terrasse en partie arrière droite du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la terrasse existante de droit en partie arrière gauche du 1<sup>er</sup> étage est supprimée ;

Considérant que la terrasse projetée s'étend sur une profondeur de 1,50 m ; qu'un escalier droit donnant accès au jardin est prévu en partie gauche de cette terrasse ;

Considérant qu'il dépasse des deux profils mitoyens d'environ 0,50 m ;

**Considérant par conséquent que cette terrasse et l'escalier y associé 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) sont minimales et acceptables ;**

**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) en ce que la zone de recul est entièrement imperméabilisée (dallée) ;**

**Considérant que le plan du rez-de-chaussée de la situation de fait indique que la zone de recul est conforme à la situation de droit (plantée en pleine terre à l'exception des accès vers les portes d'entrée et de garage et clôturée à l'alignement) ;**

**Considérant néanmoins que les photographies du bien et le plan d'implantation indiquent que la zone de recul est entièrement dallée ;**

**Considérant les discordances des plans ;**

**Considérant en outre que l'architecte déclare en séance que le projet vise bien à réaménager la zone de recul conformément à la situation de droit (plantée en pleine terre à l'exception des accès vers les portes d'entrée et de garage et clôturée à l'alignement) ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) n'a pas lieu d'être ;**

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

**Considérant que la lucarne en toiture arrière a été construite sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;**

**Considérant que la lucarne s'étend sur une largeur de 5,65 m, soit 87% du développement de la façade arrière, et sur une hauteur de 2,39 m ;**

**Considérant que cette lucarne n'a jamais fait l'objet de plainte ;**

**Considérant qu'elle permet l'aménagement d'une 4<sup>ème</sup> chambre et d'une salle de douche sous les combles ;**

**Considérant en outre que la toiture de la construction mitoyenne de droite est plus haute que la toiture de la lucarne du bien concerné par la demande ;**

**Considérant également qu'une lucarne similaire a été construite en toiture arrière de la construction mitoyenne de gauche ;**

**Considérant par conséquent que le chien assis à régulariser s'intègre aux caractéristiques du bien et du voisinage ;**

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

**Avis favorable à la condition suivante :**

- prévoir, à l'exception des accès aux portes d'entrée et de garage, le réaménagement de la zone de recul en jardinet planté en pleine terre et la clôturer à l'alignement, conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses 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 et lucarne (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

### 3<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16130 – Demande de Monsieur Xavier LUST pour transformer et agrandir un immeuble mixte (commerce et 2 logements) et aménager une terrasse en toiture, boulevard du Souverain 151**

---

- ZONE :** au PRAS : zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** transformer et agrandir un immeuble mixte (commerce et 2 logements) et aménager une terrasse en toiture
- ENQUETE :** du 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- les nuisances liées à l'escalier métallique installé illégalement à l'arrière de l'immeuble
  - le refus d'octroyer une quelconque servitude relatives aux vues vers la propriété du n° 149
- 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
  - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
  - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur Xavier LUST, le demandeur et Mme DECOSTER, la réclamante

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 que la demande de permis initiale a été introduite le 29 décembre 2014, suite au constat du 2 octobre 2013, par le service de l'urbanisme, de travaux réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

**Considérant l'avis de la commission de concertation du 13 mai 2015, favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer la baie créée dans le mur mitoyen à l'arrière du rez-de-chaussée ou obtenir la servitude de vue liée à celle-ci**
- **supprimer l'extension (cuisine) et la terrasse réalisées sans permis à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage**
- **supprimer la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage ou la réduire de manière à respecter les dispositions du code civil (recul d'1,9 m par rapport à la limite mitoyenne arrière)**
- **supprimer l'escalier d'accès en toiture**
- **supprimer la terrasse aménagée en toiture de l'immeuble ou la limiter de manière à respecter le code civil en matière de vues sans rehausser les murs mitoyens, ni poser de dispositifs brise-vues, prévoir un recul d'au moins 3m par rapport au nu de la façade arrière et prévoir l'accès à cette terrasse éventuelle depuis l'intérieur du bâtiment**
- **supprimer les conditionnements d'air et évacuation d'air vicié des hottes placés sans permis et prévoir ces dispositifs à l'intérieur de l'immeuble**
- **fournir un avis du SIAMU sur la demande adaptée**

**Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs (indice II) en date du 29 novembre 2017, suite à un rappel de la Commune ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir un immeuble mixte (commerce et 2 logements) et aménager une terrasse en toiture ;**

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

- **la création, au rez-de-chaussée, d'une baie dans le mur mitoyen en fond de parcelle**
- **la construction d'une extension (cuisine) à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage**
- **la fermeture des balcons à l'arrière des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages**
- **la construction de terrasses à l'arrière des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages**
- **la construction d'un escalier d'accès (extérieur) à la toiture de l'immeuble**
- **l'aménagement de la toiture de l'immeuble en terrasse**
- **modifications de la façade avant**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur les nuisances liées à l'escalier métallique installé illégalement à l'arrière de l'immeuble et le refus d'octroyer une quelconque servitude relative aux vues non conformes vers la propriété du n°149 depuis les différentes installations réalisées ;**

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

**Considérant que la demande comporte la régularisation des modifications de la façade avant, à savoir :**

- **la mise en peinture de la façade (gris foncé)**
- **le remplacement des châssis et de la porte d'entrée par des menuiseries en aluminium de teinte gris moyen**

**- la pose d'un garde-corps métallique en toiture de l'immeuble**

**Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales de l'immeuble et du bâti circonvoisin ;**

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

**Considérant qu'une baie de fenêtre en façade arrière du rez-de-chaussée a été réalisée, sans permis d'urbanisme, dans le mur mitoyen situé en fond de parcelle ;**

**Considérant que cette fenêtre donne, à l'intérieur, sur les toilettes du restaurant et à l'extérieur, sur la toiture plate d'un bâtiment construit en fond de parcelle, au n°1729-1731 chaussée de Wavre ;**

**Considérant que le demandeur, a, en date du 29 avril 2017, fourni une attestation du notaire COLLON relative à l'octroi de plusieurs servitudes entre son bien et le fonds de la sprl BELGICA IMMO, propriétaire du n°1729 chaussée de Wavre ;**

**Considérant cependant que plusieurs des actes et travaux réalisés engendrent des vues non conformes au code civil vers les autres fonds voisins, aux numéros 149 et 153-155 du boulevard du Souverain ;**

**Considérant qu'un rapport de M. MEEUS, géomètre expert, du 22 février 2016, mentionne des installations réalisées en surplomb de la parcelle voisine de droite (n°149), ainsi que des aménagements engendrant des vues droites et obliques non conformes au code civil ;**

**Considérant que la demande ne comporte la preuve d'aucune servitude de vue ou de surplomb vers les propriétés voisines du boulevard du Souverain ;**

**Considérant dès lors que la demande ne respecte pas le prescrit du code civil et qu'il y a lieu de supprimer les aménagements non conformes au code civil ;**

**Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la fermeture des balcons en façade arrière, repris aux plans du permis de bâtir n°6642 ;**

**Considérant que cette fermeture permet d'accéder à la salle de bain sans passer par un espace extérieur ;**

**Considérant qu'une extension (cuisine) a été réalisée, également sans permis d'urbanisme, à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, entre la construction mitoyenne de droite et l'annexe existante ;**

**Considérant que cette extension est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme mais qu'elle engendre des vues non-conformes au code civil vers la propriété mitoyenne en fond de parcelle ;**

**Considérant que ces vues font partie des servitudes octroyées par le propriétaire de ladite propriété mitoyenne ;**

**Considérant que le nouvel aménagement intérieur du logement du 1<sup>er</sup> étage déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale en ce que la chambre ne dispose que d'une superficie de 10,94 m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> prescrits ;**

**Considérant de plus que la chambre ne possède plus de vue directe vers l'extérieur, supprimant ainsi la ventilation naturelle de cette pièce de vie ;**

**Considérant que les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme imposent une ventilation et un éclairage naturels pour les pièces de vie ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu de revoir la disposition de l'appartement de manière à respecter les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;**



**Considérant que les terrasses aménagées à l'arrière de l'immeuble, aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, engendrent des vues non-conformes au code civil vers la propriété mitoyenne de droite ;**

**Considérant que la suppression de ces vues nécessiterait des rehausses de mitoyens ou l'installation de dispositifs brise-vues ne reflétant pas le bon aménagement des lieux en ce qu'ils augmenteraient encore l'impact visuel de ces terrasses depuis l'intérieur de l'îlot ;**

**Considérant en outre que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de murs pignons (art.7) en ce que les rehausses réalisées au niveau de la limite mitoyenne de droite (châssis, garde-corps,...), au 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages n'ont pas été réalisées en maçonnerie de briques pleines de 28cm d'épaisseur ;**

**Considérant que cette dérogation n'est ni demandée ni motivée dans la demande ;**

**Considérant de plus que ces installations empêchent toute rehausse éventuelle de ce mur mitoyen ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de murs pignons (art.7) ne peut être que refusée ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse aménagée en toiture de l'immeuble et les garde-corps de celle-ci dépassent le profil des 2 constructions mitoyennes ;**

**Considérant que les 2 constructions mitoyennes sont plus élevées que le niveau de la toiture plate de l'immeuble, que la terrasse vient donc en partie s'adosser à des murs mitoyens existants ;**

**Considérant que le niveau haut du mur mitoyen supportant la construction mitoyenne de droite n'est que d'1,20m plus élevé que le niveau de la terrasse aménagée au 3<sup>ème</sup> étage, et donc insuffisant pour supprimer les vues droites vers cette propriété ;**

**Considérant que, du côté de la propriété mitoyenne de gauche, un recul d'1,90m est prévu à l'arrière de l'immeuble, en dehors du profil du mur mitoyen existant, mais qu'aucun recul n'est prévu au niveau du premier mètre de profondeur de la terrasse depuis le plan de la façade avant ;**

**Considérant que la terrasse aménagée en lieu et place de la toiture plate engendre donc également des vues non-conformes au code civil vers les propriétés mitoyennes de gauche et de droite ;**

**Considérant de plus les dimensions excessives de la terrasse, quasi aménagée sur l'entièreté de la toiture, à savoir plus de 60m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que cette large superficie pourrait donner lieu à une occupation immodérée de la terrasse, située plus de 10m au-dessus du niveau de l'intérieur d'îlot ;**

**Considérant de plus que l'accès à cette terrasse a été réalisé par un escalier métallique placé en façade arrière de l'immeuble, dans la seule partie de la parcelle libre de construction, un petit triangle dont la profondeur maximale n'est que d'1,50m ;**

**Considérant que cet escalier de 3,50m de haut est placé à moins de 30cm de la limite arrière de parcelle ;**

**Considérant que cet escalier, de par sa configuration (très étroit, tournant et très haut) et son implantation, ne répond pas au bon aménagement des lieux et paraît inadéquat à son utilisation et pour le moins dangereux, sans autre sécurité qu'un garde-corps de 75cm ;**

**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 la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage ne sont pas acceptables ;**

Considérant que l'évacuation des eaux depuis la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage n'est pas représentée sur les plans joints à la demande ;

Considérant que celle-ci est installée au-delà de la limite mitoyenne, sur la propriété du n°149 ;

Considérant également que des installations de conditionnement d'air ont été placées sur la terrasse du 1<sup>er</sup> étage ; que celles-ci ne figurent pas aux plans annexés à la demande et qu'aucune information technique n'est fournie les concernant ;

Considérant que ces installations présentent des dimensions importantes et qu'en date du 5 janvier 2018, celles-ci n'ont toujours pas été supprimées ;

Considérant par conséquent que le projet, tel que présenté, tant dans sa première version de 2014 (indice I) que dans cette version quelque peu adaptée (indice II), est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et qu'elle contrevient au bon aménagement des lieux ;

Considérant les avis du SIAMU du 6 décembre 2017 sur la demande adaptée (indice II) et du 13 mai 2015 sur la demande initiale (indice I) ;

Considérant que rien ne permet de ne pas imposer à tout le moins les conditions émises lors de la commission de concertation du 13 mai 2015 ;

Considérant que ces conditions ne seraient pas accessoires et modifieraient l'objet de la demande ;

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

**Avis défavorable.**

**Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis doit être refusé.**

#### **4<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16905 – Demande de la S.A. JURIMNOT pour mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale avec dépôt (couverture de la cour, aménagement d'un logement en intérieur d'îlot et modifications de façade), rue Jacques Bassem de 35 à 37**

---

**ZONE :** au PRAS : zone de forte mixité

**DESCRIPTION :** mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale avec dépôt (couverture de la cour, aménagement d'un logement en intérieur d'îlot et modifications de façade)

**ENQUETE :** du 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur Jean-Luc INDEKEU, le demandeur et Monsieur Cezary KOTOWICZ, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité 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'une maison unifamiliale avec dépôt (couverture de la cour, aménagement d'un logement en intérieur d'îlot et modifications de façade) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation du remplacement des menuiseries en façade avant de la maison unifamiliale (châssis et porte d'entrée)
- la régularisation de la couverture de la cour
- la transformation du 1<sup>er</sup> étage du dépôt situé en fond de parcelle en 2<sup>ème</sup> logement

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la porte cochère d'origine, qui présente un intérêt architectural certain, a été maintenue ;

Considérant cependant que les autres menuiseries d'origine ont été remplacées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les menuiseries placées, en PVC blanc, ne respectent ni le dessin des baies de fenêtres dans leur partie supérieure ni les divisions d'origine ;

Considérant que ces nouvelles menuiseries appauvrissent les qualités architecturales de cet immeuble de 1911 ;

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 plusieurs extensions à l'arrière du rez-de-chaussée ont été autorisées : une écurie, un dépôt sur 2 niveaux en 1922, une extension de la salle à manger en 1925, et un bureau en 1932 ;

Considérant que la parcelle est déjà densément bâtie en situation existante de droit ;

Considérant que la cour du rez-de-chaussée, entre la façade arrière de la maison unifamiliale et le dépôt situé à l'arrière de la parcelle, ainsi que les anciens escaliers extérieurs sont aujourd'hui entièrement couverts ;

Considérant que la vue aérienne de 1953, fournie pour justifier de la date de sa construction, n'est pas assez claire pour attester de l'existence de cette toiture plate à cette date ;

Considérant qu'aucune demande de permis de bâtir ne porte sur la construction de ce volume supplémentaire ;

Considérant de plus que cette couverture de la cour vient totalement refermer la parcelle ;  
Considérant en outre que cette couverture totale de la cour supprime tout espace extérieur dédié à la maison unifamiliale ;  
Considérant que l'habitabilité des pièces de vie du rez-de-chaussée de la maison perdent également un apport substantiel de lumière et de ventilation naturelles ;  
Considérant dès lors que la fermeture de la cour ne répond pas au bon aménagement des lieux ;  
Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'un logement au premier étage du bâtiment existant en fond de parcelle et anciennement dédié à un dépôt (conservé au rez-de-chaussée) ;  
Considérant que ce logement présente 2 chambres aménagées sous la toiture en pente existante, qu'elles ne disposent chacune que d'une fenêtre de toit comme source d'éclairage et de ventilation ;  
Considérant de plus que ces fenêtres de toit, situées à 1,50m du niveau fini du plancher, sont implantées à moins d'1,90m de la limite mitoyenne, qu'elles engendrent donc des vues non conformes au code civil vers la propriété mitoyenne ;  
Considérant que le demandeur n'apporte aucune servitude ou accord écrit relatif à ces vues ;  
Considérant également que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse aménagée au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment en intérieur d'îlot dépasse de plus de 3m la profondeur de la construction mitoyenne ;  
Considérant de plus que l'implantation de ce logement avec terrasse génère une promiscuité excessive ;  
Considérant que l'habitabilité de ce petit logement monorienté est insuffisante ;  
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;  
Considérant par conséquent que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;  
Considérant que les adaptations à apporter au projet dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT ;

Avis défavorable.

### 5<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16867 – Demande de Monsieur Olivier HENDRICKX pour mettre en conformité le remplacement des châssis et remplacer la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale sise avenue Josse Smets 16

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité le remplacement des châssis et remplacer la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale

**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 Olivier HENDRICKX, le demandeur

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

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

**Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité le remplacement des châssis et remplacer la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale ;**

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

- **la mise en conformité du remplacement des châssis en bois par des menuiseries en PVC structuré de teinte brune,**
- **le remplacement de la porte d'entrée en bois par une porte en PVC structuré avec une partie en verre translucide ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique et acoustique du logement ;**

**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 divisions des châssis remplacés sont identiques à celles de la situation existante de droit hormis le châssis central du bow-window ;**

**Considérant que ce châssis central a été divisé en 2 parties ;**

**Considérant que les différents châssis ont été dépourvus de leurs petits bois ;**

**Considérant de plus que les nouveaux châssis sont dépourvus d'évacuation des eaux et de grille de ventilation visibles ;**

**Considérant que le matériau des châssis est différent par rapport à la situation existante de droit, à savoir du PVC structuré de teinte brune à la place du bois ;**

**Considérant qu'en date du 26 janvier 2018, le dessin de la porte d'entrée a été modifié sur le plan de la situation projetée et ce, dans un souci de se rapprocher davantage de la situation existante ;**

**Considérant que le matériau de la porte d'entrée qui est actuellement en bois avec du verre translucide en sa partie supérieure sera également différent, à savoir du PVC structuré ;**

**Considérant que les plans annexés à la demande mentionnent un verre opaque, que le demandeur a déclaré en séance qu'il s'agira d'un verre opalin ;**

**Considérant dès lors que la partie supérieure de la porte d'entrée restera en verre translucide ;**

**Considérant que cette partie vitrée sera augmentée et permettra un meilleur éclairage naturel du hall d'entrée ;**

**Considérant que les plans annexés à la demande doivent donc être adaptés en concordance avec les déclarations du demandeur en séance ;**

**Considérant que les modifications s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Avis favorable à condition d'adapter les plans conformément aux déclarations du demandeur en séance.**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant adaptation des plans en conséquence.**

### **6<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16878 – Demande de Madame Sophie DE CLERCQ pour remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale sise avenue Jean Van Horenbeeck 268**

---

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

**DESCRIPTION :** remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale

**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 :** néant

**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 ;**  
**Considérant qu'il s'agit de remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale ;**

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

- des châssis en PVC de teinte blanche par des menuiseries en aluminium de teinte gris foncé (UMBRA GREY – RAL 7022),
- de la porte d'entrée en PVC de teinte blanche par une porte en chêne naturel ;

**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 divisions des châssis projetés seront identiques à celles de la situation actuelle ;**

**Considérant de plus que les nouveaux châssis seront dépourvus d'évacuation des eaux et de grille de ventilation visibles ;**

**Considérant que les différentes impostes (châssis et portes) seront pourvues de petits bois ;**

**Considérant que ces divisions mettront en valeur le bien ;**

**Considérant que la fenêtre de toiture sera remplacée par une structure plus large ;**

Considérant que le matériau et la teinte de la porte d'entrée seront différents de celle des autres menuiseries du bien ;

Considérant que la mise en peinture de la porte d'entrée dans une teinte identique à celle des châssis permettrait d'avoir un ensemble homogène ;

Considérant dès lors que les remplacements envisagés s'intégreraient discrètement aux qualités architecturales du bien ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique et acoustique du logement ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable à condition de peindre la porte d'entrée dans la même teinte que les autres menuiseries, à savoir la teinte UMBRA GREY (RAL 7022).

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

### 7<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16891 – Demande de Monsieur Michel ARETS pour mettre en conformité la transformation d'une véranda et du mur mitoyen d'une maison unifamiliale sise rue de la Vignette de 131 à 135

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité la transformation d'une véranda et du mur mitoyen d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018. Quatre lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- les travaux réalisés ne respectent aucunement le PU initial de 2008 (14599) et le bâti environnant
- les proportions de la véranda sont exagérées
- la situation ne correspond pas aux plans, notamment en ce qui concerne le mur mitoyen (matériau et épaisseur non conformes)
- la rehausse de la façade arrière et le bardage en bois, ne s'harmonisant pas au bâti environnant
- la toiture arrière dépasse largement de la façade avec une récupération des eaux de pluie problématique
- les descentes d'eau inesthétiques
- la durée anormale des travaux, le manque de qualité des matériaux
- la hauteur insuffisante de la cheminée (problèmes de fumée)
- la perte de vue pour le n° 129

- la terrasse en bois et l'escalier trop proches du n° 137
- la jonction inachevée du toit avec le n° 137 (infiltrations)

**MOTIFS :** - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme

**AUDITION :** Monsieur Michel ARETS, le demandeur, Monsieur et VAN DEN DRIESCHE, son conseil et Monsieur Pierre GILLOT, l'architecte et Messieurs CAESENS et LEVEQUE, les réclamants.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 mettre en conformité la transformation d'une véranda et du mur mitoyen d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse et l'allongement du mur mitoyen de droite ;
- la transformation du mur mitoyen en escalier en un mur en pente ;
- la rehausse et la transformation du toit de la véranda sise à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;
- la pose d'un bardage en bois sur la partie haute de la façade arrière ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018 et que quatre lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- le non-respect ni du PU initial de 2008 (14599), ni du bâti environnant lors des travaux effectués
- la discordance entre la situation existante de fait et la représentation qui en est faite sur les plans, notamment en ce qui concerne le mur mitoyen (matériau et épaisseur non conformes)
- l'impact important des proportions de la véranda
- la rehausse de la façade arrière et sa finition en bardage en bois, ne s'harmonisant pas au bâti environnant
- le large dépassement de la toiture arrière par rapport à la façade avec une récupération des eaux de pluie problématique
- le manque d'esthétisme des descentes d'eau
- la jonction inachevée du toit avec le n° 137 (infiltrations)
- la hauteur insuffisante de la cheminée (problèmes de fumée)
- la perte de vue pour le n° 129
- la terrasse en bois et l'escalier non réalisés conformément aux plans et trop proches du n° 137
- la durée anormale des travaux, le manque de qualité des matériaux choisis

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour la construction d'une extension arrière, la modification de toiture et la régularisation d'une modification de destination partielle a été délivré en date du 22 juillet 2009 ;



**Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme similaire à la présente demande a été refusée par le Collège en date du 3 octobre 2017 pour cause d'absence de représentation fidèle et à l'échelle de l'ensemble des travaux réalisés ;**

**Considérant que la présente 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 le mur mitoyen de droite (vers le n° 129) dépasse les profils voisins ;**

**Considérant que le mur mitoyen sollicité atteint une hauteur de 2,84 m en sa partie basse et de 3,35 m en sa partie haute, soit respectivement 11 cm et 34 cm de plus que les hauteurs autorisées par le précédent permis de 2009 ;**

**Considérant également que ce mur, initialement construit *en escalier* à 3 niveaux, a été réalisé en une pente ;**

**Considérant que la toiture de la véranda est rehaussée de 29 cm et rallongée de 15 cm ; qu'elle est désormais vitrée en lieu et place du toit plein isolé précédemment octroyé ;**

**Considérant qu'elle dépasse en profondeur le mur mitoyen sur lequel elle s'appuie ;**

**Considérant que ces modifications supplémentaires de volume entravent davantage la vue générale depuis la construction voisine de droite ;**

**Considérant que ces dérogations n'ont été ni sollicitées, ni argumentées ;**

**Considérant que ces modifications sont de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et qu'elles ne s'intègrent pas à leurs caractéristiques urbanistiques ;**

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

**Considérant que la façade arrière a été rehaussée de 22 cm ;**

**Considérant que la rehausse réalisée lors des travaux porte sur 1,12 m plutôt que sur les 0,90 m prévus dans le permis d'urbanisme de 2009 ;**

**Considérant néanmoins que l'impact de cette rehausse sur les propriétés voisines est minime au vu de l'orientation Nord-Est de la façade arrière ;**

**Considérant dès lors que cette rehausse de façade et la modification de la pente du toit qui en résulte sont acceptables ;**

**Considérant cependant qu'un bardage bois a été apposé en partie supérieure de la façade arrière (sur le dernier mètre) ;**

**Considérant qu'un isolant a été apposé sur la façade en-dessous de ce bardage ;**

**Considérant par conséquent que la façade, ainsi que le bord de la toiture arrière dépasse du profil des constructions voisines d'environ 15 cm ;**

**Considérant que ce bardage ne s'intègre ni aux caractéristiques architecturales du bien, ni à celles du bâti environnant ;**

**Considérant de plus que les façades arrières des maisons de ce tronçon de la rue de la Vignette sont enduites de couleur claire et relativement uniformes ;**

**Considérant en outre que la façade arrière est visible depuis la promenade verte et donc depuis l'espace public ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer ce bardage et de le remplacer par du cimentage ou de l'enduit de ton gris/blanc tel qu'autorisé par le précédent permis d'urbanisme ;**

**Considérant également que la corniche en bois prévue en toiture arrière a été remplacée par une gouttière en PVC ;**

**Considérant que la modification de cet élément est de nature à porter préjudice aux qualités architecturales de l'ensemble ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir vers une corniche présentant une esthétique davantage en cohérence avec le bien tel que prévu dans le permis d'urbanisme de 2009 ;**

**Considérant en outre que les lettres de réclamation et les photographies introduites en cours d'enquête indiquent plusieurs discordances entre les travaux réalisés (la situation existante de fait) et les plans annexés à la présente demande ;**

**Considérant que les discordances observées concernent principalement :**

- la réalisation de la terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage non conforme au dessin et aux conditions imposées (recul de 2 m par rapport aux limites mitoyennes) par le permis d'urbanisme octroyé en 2009
- la profondeur de la véranda par rapport à celle du mur mitoyen de droite
- la hauteur des deux extrémités du mur mitoyen de droite (vers le n°129)
- l'absence de vitrage translucide contre la limite mitoyenne droite du châssis de la véranda

**Considérant qu'en date du 6 juillet 2017 la commission de concertation avait décidé de reporter son avis et avait invité le demandeur à introduire des plans et des photographies complètes et corrigées permettant de statuer sur la précédente demande en toutes connaissances de cause ;**

**Considérant que, faute de plans et de photographies correctes, le permis d'urbanisme n'a pu qu'être refusé par le Collège en date du 10 octobre 2017 ;**

**Considérant les discordances importantes subsistant toujours à ce jour entre les plans joints à la présente demande et la réalité ;**

**Considérant par conséquent que le projet tel que présenté dans la première demande de permis d'urbanisme (PU n°16656) et dans cette version quelque peu corrigée est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et qu'elle contrevient au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant qu'il y a lieu de se conformer, pour les constructions à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, à la situation de droit telle qu'octroyée dans le permis d'urbanisme de 2009 (PU n°14599) ;**

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

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

**Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis doit être refusé.**

### 8<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16900 – Demande de Madame Anne-Clara MEISTER pour mettre en conformité l'extension arrière d'une maison unifamiliale, le remplacement des châssis en façade avant et isoler les façades ainsi que la toiture, avenue du Kouter 351**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité l'extension arrière d'une maison unifamiliale, le remplacement des châssis en façade avant et isoler les façades ainsi que la toiture

**ENQUETE :** du 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** -dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU  
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Madame Céline SURDIACOURT, 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 mettre en conformité l'extension arrière d'une maison unifamiliale, le remplacement des châssis en façade avant et isoler les façades ainsi que la toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la construction d'extensions à l'arrière de la maison ;
- la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant ;
- la modification du cloisonnement des espaces intérieurs ;
- l'isolation par l'extérieur des façades et de la toiture ;
- la création d'un escalier extérieur d'accès au jardin ;

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 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'en façade arrière les sous-sols sont situés au niveau du jardin, soit environ 2,65 m sous le niveau de la rue ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité plusieurs volumes construits à l'arrière des sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que ces volumes ont, d'après les photographies aériennes, été construits après 1971 ;

Considérant qu'ils se développent sur une profondeur de 2,27 m ; qu'ils se développent sur toute la largeur de la parcelle, sauf à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage où la largeur est limitée à 2,29 m à partir de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que ces extensions permettent d'agrandir les pièces de vie de la maison (atelier au sous-sol, cuisine au rez-de-chaussée et salle de bain au 1<sup>er</sup> étage) ;

Considérant la superficie au sol très réduite de l'immeuble (41 m<sup>2</sup>) ;

**Considérant que ces annexes n'ont jamais fait l'objet de plaintes ;**

**Considérant que la demande vise également à aménager une terrasse d'environ 8 m<sup>2</sup> sur le toit plat de l'extension du rez-de-chaussée ;**

**Considérant qu'elle s'étendra sur l'entièreté de la superficie du toit plat ; qu'elle s'aligne en profondeur aux constructions mitoyennes ;**

**Considérant qu'elle s'adosse complètement à l'extension existante de fait en partie droite du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que l'accès à cette terrasse sera possible via la chambre aménagée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant qu'un bac de 0,60 m de large est prévu en partie extrême gauche de la terrasse afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) pour l'isolation par l'extérieur de la toiture et des façades ;**

**Considérant que la rehausse de la toiture est due à l'isolation par l'extérieur de cette dernière ;**

**Considérant que le dépassement en hauteur est limité à 15 cm par rapport aux maisons mitoyennes ;**

**Considérant en outre que l'isolation n'engendrera aucune modification des niveaux de corniches en façade avant ;**

**Considérant toutefois que la corniche existante est en PVC, que les travaux d'isolation nécessitent une intervention sur cet élément ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir vers une corniche présentant une esthétique davantage en cohérence avec le bien ;**

**Considérant par conséquent que la rehausse de la toiture n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités architecturales de l'ensemble, moyennant réalisation d'une corniche esthétique ;**

**Considérant que la dérogation liée à l'isolation des façades ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci et de l'enduit (environ 12 cm) ;**

**Considérant que l'immeuble possède une zone de recul d'au moins 4,70 m ;**

**Considérant par conséquent que la modification de l'implantation ne sera que peu perçue depuis l'espace public ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) liées à l'isolation des façades et de la toiture sont minimales et 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 l'escalier prévu en façade arrière dépasse la profondeur des deux profils mitoyens ;**

**Considérant qu'en façade arrière l'allège de la baie gauche du rez-de-chaussée est supprimée pour permettre l'accès vers une plateforme d'environ 0,90 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que cette plateforme est implantée à moins de 1,90 m de la limite de propriété, engendrant des vues non conformes aux dispositions du code civil ;**

**Considérant qu'un escalier en colimaçon est prévu en partie droite de cette plateforme afin de donner accès au jardin depuis les pièces de vie principales du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que cet escalier atteint une profondeur de 1,40 m ; qu'il est situé à un minimum de 1,90 m des limites de propriétés ;**

**Considérant dès lors qu'il est conforme aux dispositions du code civil en matière de vues ; qu'il 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 l'ensemble des menuiseries en façade avant a été remplacé par des châssis et porte en PVC de ton blanc ;**

**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 respectent les caractéristiques architecturales de l'immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant toutefois que la pose d'une porte d'entrée en PVC serait de nature à nuire à l'esthétique générale du bien ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir la pose d'une porte d'entrée en bois, panneautée, s'intégrant davantage aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir une porte d'entrée en bois, panneautée, s'intégrant davantage aux caractéristiques architecturales du bien,
- prévoir une corniche s'intégrant davantage à l'esthétique du bien (rive en bois ou sidings, etc.),
- prévoir un écran le long de la passerelle vers l'escalier d'accès au jardin permettant de respecter le prescrit du code civil en matière de vues.

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

## 9<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16903 – Demande de Monsieur et Madame Gill & Lauranne CAUSTEUR - VAN DER HEYDEN pour agrandir et transformer une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée, lucarne arrière et modifications de façade), avenue Walckiers 2**

---

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

**DESCRIPTION :** agrandir et transformer une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée, lucarne arrière et modifications de façade)

**ENQUETE :** du 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur et Madame Gill & Lauranne CAUSTEUR - VAN DER HEYDEN, les demandeurs et Monsieur Lionel CUMPS, 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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée, lucarne arrière et modifications de façade) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- le réaménagement intérieur par la création d'un nouvel escalier et le déplacement de la porte d'entrée de la maison
- la construction d'une lucarne en toiture arrière
- l'aménagement des combles
- la modification de la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant la particularité de cette parcelle d'angle ;

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

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée vient s'implanter entre les constructions mitoyennes de gauche et de droite, sa profondeur venant s'aligner à celle de la construction de gauche, la moins profonde ;

Considérant que cette extension n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens existants ;

Considérant qu'elle permet d'y installer une cuisine relativement confortable et ainsi libérer les espaces avant pour l'aménagement du séjour ;

Considérant que la demande porte également sur la modification de l'escalier intérieur et de la répartition des pièces du logement unifamilial ;

**Considérant qu'une nouvelle cage d'escalier est créée et qu'une chambre et une salle-de-bain sont aménagées au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que la lucarne projetée déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la largeur de celle-ci reprend celle de la façade arrière ;**

**Considérant que, vu la forme particulière de la parcelle, la largeur de la façade arrière au niveau du 2<sup>ème</sup> étage n'atteint que 2,35m ;**

**Considérant que cette lucarne, qui s'apparente plus à une rehausse de la façade permet d'améliorer l'habitabilité des pièces de vie aménagées dans les combles ;**

**Considérant que les rehausses engendrées par la réalisation de la lucarne sont limitées ;**

**Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que les rehausses du mur mitoyen de gauche sont constituées de maçonnerie de 15cm et d'une isolation de 15cm ;**

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

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

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

**Considérant par conséquent 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 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) pour les chambres aménagées dans les combles en ce que celle-ci est inférieure à 2,30m ;**

**Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ; que les 2 chambres sont aménagées sous une toiture à double pente ;**

**Considérant cependant que les chambres présentent un bon éclairage et une hauteur sous plafond supérieure à 2,30m sur une partie de leur surface ;**

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

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

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

- le déplacement de la porte d'entrée vers la rue des Deux Chaussées
- la création et la modification de baies de fenêtre
- le remplacement des menuiseries d'origine par des châssis et une porte d'entrée en bois gris anthracite
- la pose d'un cimentage de ton blanc
- la pose d'une planche de rive en bois blanc

Considérant que les modifications apportées à la façade permettent l'amélioration de la qualité architecturale de celle-ci ;

Considérant néanmoins que la composition de la façade projetée perd de sa cohérence, par le maintien de baies cintrées existantes et la création de nouvelles baies de typologie différente ;

Considérant également que l'entablement de corniche panneauté en creux au-dessus de la porte d'entrée participerait d'autant plus au maintien des caractéristiques architecturales de la maison ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir des rehausses des murs mitoyens conformes au Règlement Communal sur les Bâtisses (28cm de maçonnerie pleine à cheval sur les 2 propriétés)
- prévoir une plus grande cohérence dans la composition de la façade (baies droites, divisions des châssis,...)
- maintenir et adapter le panneau en creux dans l'entablement, au niveau de la porte d'entrée

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 toiture – lucarne (titre I, art. 6) et de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

### 10<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16908 – Demande de Monsieur Gaëtan FAVEERS pour mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades (construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et aménagement d'un garage dans le jardin), avenue Charles Schaller 61**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades (construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et aménagement d'un garage dans le jardin)

**ENQUETE :** Du 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018. 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 l'article 2 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)



- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

**AUDITION :** Madame Bénédicte PARMENTIER, représentant le bureau d'architecture et Monsieur Jean-Marc DAUWE, le nouveau propriétaire.

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 mettre en conformité une maison unifamiliale 3 façades (construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et l'aménagement d'un garage dans le jardin) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la mise en conformité de la transformation du garage implanté en zone de cour et jardin

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que l'extension construite à l'arrière du rez-de-chaussée s'adosse, au niveau de la limite mitoyenne de droite, à une construction existante ;

Considérant que l'extension est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que, vers la gauche, l'extension observe un recul suffisant par rapport à la limite mitoyenne, celle-ci étant construite dans la prolongation de la façade latérale existante ;

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

Considérant de plus que celle-ci permet d'aménager un séjour plus confortable, lumineux et ouvert sur le jardin ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de l'agrandissement du garage autorisé en 1955 ;

Considérant dès lors que cet aménagement ne déroge pas aux prescriptions de l'article 2 du titre I du règlement communal sur les bâtisses (abri de jardin) ;

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 profondeur du garage (7,40m) a été agrandie d'environ 3m ;

Considérant que cet agrandissement a, d'après les photos fournies, été réalisé à la construction du garage ;

Considérant que cette construction s'intègre discrètement dans son environnement ;

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) en ce que la zone dallée imperméable permettant l'accès au garage a été agrandie ;

Considérant que la première partie de l'allée est constituée de graviers ;

Considérant le maintien d'un jardin de bonnes dimensions, planté en pleine terre ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'améliorer quelque peu cet aménagement afin de l'intégrer harmonieusement à la zone de cours et jardins dans laquelle il se trouve ;

Considérant par conséquent que les aménagements réalisés ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant augmentation de leur superficie perméable ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

**Avis favorable à condition d'améliorer l'aménagement de la zone de retrait latéral et de la zone de cours et jardins en prévoyant une augmentation des zones perméables et plantées.**

**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'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) 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.**

### **11<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16890 – Demande de Monsieur et Madame Hugues & Geneviève REY - JANSSEN pour mettre une maison unifamiliale mitoyenne en conformité, rue Valduc 178**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre une maison unifamiliale mitoyenne en conformité

**ENQUETE :** néant. Uniquement pour avis

**MOTIFS :** application de l'art. 207 §1<sup>er</sup>. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Madame Geneviève JANSSEN, la demanderesse, Monsieur Laurent AGLAVE, l'architecte et sa collaboratrice, Madame JIN.

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

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

**Considérant qu'il s'agit de mettre une maison unifamiliale mitoyenne en conformité ;**

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

- la modification des menuiseries en façade avant,
- la rehausse des annexes construites à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage,
- la construction partielle de l'extension prévue à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage en 1957 ;

**Considérant que l'ensemble des menuiseries en façade avant a été remplacé ;**

**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 en bois ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ; que les divisions d'origine de certains châssis n'ont pas été respectées ;**

**Considérant également que les croisillons présents dans les impostes fixes ont été supprimés ;**

**Considérant qu'au rez-de-chaussée, le châssis en bois à division tripartite a été remplacé par un châssis en PVC à division bipartite ;**

**Considérant que le châssis à division bipartite dans la lucarne en toiture avant a été remplacé par un châssis sans division ;**

**Considérant que la largeur de ces baies est limitée à 1,36 m et 1 m ; que ces proportions ne permettent pas des divisions tripartite et bipartite fonctionnelles ;**

**Considérant qu'il y aurait néanmoins lieu de se rapprocher des caractéristiques architecturales d'origine représentatives de la période de construction (1911) de l'immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en prévoyant, lors du prochain remplacement de châssis, la pose de châssis en bois ;**

**Considérant que la porte d'entrée en bois panneautée a été remplacée par une porte en bois de ton blanc vitrée dans sa partie supérieure ;**

**Considérant qu'elle s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'extension construite à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que ce volume a été autorisé dans le permis d'urbanisme délivré en 1957 ; qu'il présentait cependant une hauteur légèrement inférieure (environ 20 cm) ;**

**Considérant que le volume tel que réalisé est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur ;**

**Considérant également que le permis d'urbanisme délivré en 1957 prévoyait la construction, au 2<sup>ème</sup> étage, d'une extension similaire à celle construite à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant cependant qu'une rehausse de la façade arrière sur une largeur de 2,78 m a été réalisée en lieu et place de cette extension ;**

**Considérant qu'elle a permis l'agrandissement de la chambre située au 2<sup>ème</sup> étage ;**

**Considérant que ces modifications en façade arrière ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Avis favorable à la condition suivante :**

- prévoir, lors du prochain remplacement de châssis, la pose de châssis en bois

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

## **12<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16899 – Demande de Monsieur Benoit & Beatriz NICOLAY-AVILA pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise rue Valduc 213**

---

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

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

**ENQUETE :** du 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Monsieur Benoit NICOLAY, le demandeur.

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

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

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

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

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la construction d'une terrasse à l'arrière de l'extension projetée ;
- la mise en conformité du remplacement des menuiseries en façade avant ;

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018 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 l'extension projetée dépasse les deux profils mitoyens ;**

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

**Considérant que l'extension projetée se développe à l'arrière du rez-de-chaussée en lieu et place du volume abritant la cuisine ;**

**Considérant que l'extension dépasse en profondeur les deux profils voisins de 0,27 m ; qu'elle dépasse en hauteur les toitures des volumes voisins construits d'environ 0,50 m ;**

**Considérant dès lors que les rehausses des murs mitoyens sont minimales ;**

**Considérant en outre que la hauteur de la toiture prévue permet de bénéficier, dans la nouvelle cuisine, d'une hauteur sous plafond confortable (2,60 m) ;**

**Considérant que l'accès vers le jardin sera possible via une porte fenêtre à deux ouvrants ;**

**Considérant que cette extension permet d'agrandir la cuisine et d'ouvrir l'ensemble des pièces de vie du rez-de-chaussée vers le jardin ;**

**Considérant également qu'un lanterneau est prévu sur le toit plat de l'extension afin d'apporter encore davantage de lumière vers les pièces du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que l'extension projetée ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que la demande prévoyait d'isoler cette extension par l'extérieur ; que le demandeur a déclaré, en séance, que l'isolation du mur mitoyen de droite sera réalisée à l'intérieur ;**

**Considérant que les plans doivent refléter cette adaptation relative à la mise en œuvre de l'isolation ;**

**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 minimales et acceptables ;**

**Considérant que la demande vise également à construire une terrasse à l'arrière de l'extension projetée ;**

**Considérant que le niveau du jardin est situé environ 0,80 m plus haut que le niveau de la terrasse ;**

**Considérant qu'un escalier est créé en partie gauche de la terrasse afin de donner accès au jardin ;**

**Considérant le maintien d'un jardin de dimensions raisonnables d'environ 38 m<sup>2</sup> de superficie perméable sur la parcelle ;**

**Considérant par conséquent que ces aménagements s'intègrent discrètement aux caractéristiques paysagères du voisinage et qu'ils ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;**

**Considérant également que la demande porte sur la mise en conformité du changement des portes d'entrée et de garage et des châssis en façade avant ;**

**Considérant que les menuiseries en bois ont été remplacées par des menuiseries en PVC de ton gris-vert clair ;**

**Considérant que les portes d'entrée et de garage présentent des vitrages en partie haute ;**

**Considérant qu'il y a lieu de proposer des châssis et portes respectant davantage les caractéristiques architecturales du bien, à tout le moins, lors du prochain remplacement des châssis ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir l'isolation du mur mitoyen de droite de l'extension à l'intérieur,
- prévoir, lors du prochain remplacement, des châssis et portes respectant davantage les caractéristiques architecturales du bien.

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

### **13<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16894 – Demande de Monsieur François SNOECK pour transformer la toiture d'une maison unifamiliale et aménager une chambre supplémentaire, avenue Henri de Brouckère 111**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer la toiture d'une maison unifamiliale et aménager une chambre supplémentaire

**ENQUETE :** du 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur François SNOECK, le demandeur et architecte.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 la toiture d'une maison unifamiliale et aménager une chambre supplémentaire ;**

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

- l'agrandissement du volume de toiture
- la création d'une lucarne dans le versant avant
- l'aménagement d'une 3<sup>ème</sup> chambre dans les combles

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 4 janvier 2018 au 18 janvier 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la toiture à double pente sera remplacée par une toiture mansardée, à l'avant et à l'arrière ;**

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

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

Considérant que la construction mitoyenne de droite, située en retrait de l'alignement, présente un gabarit supérieur, tant en façade avant qu'en façade arrière ;

Considérant que le projet n'engendre que des rehausses triangulaires limitées des murs mitoyens ;

Considérant que plusieurs constructions dans la rue présentent également des toitures mansardées ;

Considérant que la largeur de la lucarne projetée en toiture avant est limitée à 1,60m ;

Considérant que la chambre aménagée sous toiture présente de bonnes conditions d'habitabilité ; qu'un nouvel escalier permet un accès aisé au niveau des combles ;

Considérant que le logement unifamilial disposera de trois chambres confortables et d'un bureau ;

Considérant que le projet s'intègre relativement bien aux caractéristiques urbanistiques du bien et du bâti circonvoisin ;

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

**Avis favorable.**

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

### **14<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16877 – Demande de Monsieur Serkan BALLI pour transformer un rez-de-chaussée commercial en un appartement une chambre dans un immeuble mixte (1 commerce et 2 logements), chaussée de Wavre de 1387 à 1389**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer un rez-de-chaussée commercial en un appartement une chambre dans un immeuble mixte (1 commerce et 2 logements)

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

**MOTIF :** - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION : néant – uniquement pour avis.**

**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 transformer un rez-de-chaussée commercial en un appartement une chambre dans un immeuble mixte (1 commerce et 2 logements) ;**

**Considérant la création d'un nouveau logement ;**

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

**Considérant que la présente demande fait suite à un permis d'urbanisme délivré pour mettre en conformité et réaménager un immeuble mixte (commerce et deux logements) ;**

**Considérant que ce permis d'urbanisme portait également sur la régularisation de la couverture de la cour arrière afin d'agrandir le commerce du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que dans cette précédente demande, la transformation du commerce en logement avait été refusée ;**

**Considérant cependant que la maison fait partie du dernier tronçon du liseré de noyau commercial qui s'étend depuis le n°1089 de la chaussée de Wavre ;**

**Considérant que le demandeur a apporté la preuve de la publicité relative à la mise en location du rez-de-chaussée commercial depuis plusieurs mois ;**

**Considérant que cette mise en location est restée sans succès ;**

**Considérant que l'avis d'Atrium confirme que la zone n'est pratiquement plus commerciale ;**

**Considérant la difficulté de louer cet espace commercial et la faillite des 2 derniers exploitants du commerce ;**

**Considérant que l'immeuble se situe entre 2 maisons d'habitation ;**

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

**Considérant que le projet prévoit de transformer le commerce existant du rez-de-chaussée en un logement une chambre ; que la chambre du logement sera aménagée dans l'extension précédemment régularisée pour l'agrandissement du commerce ;**

**Considérant que, dès lors que l'immeuble devient uniquement résidentiel, il y a lieu d'adapter les constructions à cette affectation, par la création d'un espace extérieur au rez-de-chaussée aujourd'hui entièrement construit ;**

**Considérant que la démolition de l'extension construite sur l'ancienne cour permettrait l'aménagement d'un espace extérieur confortable pour un studio d'environ 40m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que l'aspect du mur clôturant la parcelle du côté de l'allée des Colzas est peu qualitatif ; qu'une fois l'annexe démolie, il y aurait lieu de prévoir une finition plus esthétique de ce mur ;**

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

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



**Considérant également que la façade avant sera modifiée en vue de répondre à la nouvelle affectation du rez-de-chaussée ;**

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

**Considérant que ces modifications s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques de l'immeuble ;**

**Considérant cependant que les nouveaux châssis prévus sont en PVC ; que ce matériau ne met pas en valeur les qualités architecturales du bien ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer l'extension arrière (chambre) au profit de l'aménagement d'une cour extérieure agrémentée de plantations en privilégiant la pleine terre**
- **revoir l'aménagement du logement en conséquence**
- **prévoir une finition esthétique du mur de clôture le long de l'allée des Colzas**
- **prévoir des nouveaux châssis en alu ou bois ou PVC structuré sans évacuation de eaux ni grilles de ventilation visibles**

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

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

-----