

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

**19-04-2018**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Madame I. VAN DEN CRUYCE, membre BDU-DU  
Monsieur H. LELIEVRE., membre BDU-DMS  
Madame KUHN, architecte  
Madame R. SNAPS, ingénieure  
Madame WYFFELS, secrétaire technique (points 1=> 8)  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

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

Monsieur B. COLLARD, Mr Ch. MAGDALIJNS, Madame Ch. WAUTERS, Citydev Brussels,  
Madame C. SELVAIS, membre IBGE.

---

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

**Dossier 16958 – Demande de Monsieur et Madame Tanguy & Karolina MEZZANO-GRUDZEN pour agrandir et transformer une maison unifamiliale trois façades (extensions arrières et latérales aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, isolation et modifications de façades), avenue François-Elie Van Elderen 17**

---

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

**DESCRIPTION :** agrandir et transformer une maison unifamiliale trois façades (extensions arrières et latérales aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, isolation et modifications de façades)

**ENQUETE :** du 22 mars 2018 au 5 avril 2018. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- la diminution importante du retrait latéral, augmentant la vue plongeante dans le rez-de-chaussée et le jardin du 19 avenue Van Elderen
- l'importante augmentation de volume et la modification de la toiture à l'étage
- l'augmentation des baies de fenêtres en façade latérale qui engendrent des vues plongeantes depuis des pièces de vie (chambres) et non plus des escaliers ou salle de bain

**MOTIFS :** dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU

**AUDITION :** Monsieur et Madame Tanguy & Karolina MEZZANO-GRUDZEN, les demandeurs et architecte et Mme van de Kerkhove, la réclamante.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;  
Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer une maison unifamiliale trois façades (extensions arrières et latérales aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, isolation et modifications de façades) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension arrière et latérale au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage
- la construction d'une seconde extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage
- la modification du volume de toiture
- l'isolation par l'extérieur de la maison et la modification de la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 mars 2018 au 5 avril 2018 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- la diminution importante du retrait latéral, augmentant la vue plongeante dans le rez-de-chaussée et le jardin du 19 avenue Van Elderen
- l'importante augmentation de volume et la modification de la toiture à l'étage
- l'augmentation des baies de fenêtres en façade latérale qui engendrent des vues plongeantes depuis des pièces de vie (chambres) et non plus des escaliers ou salle de bain ;

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

Considérant que la demande porte sur la construction d'une extension sur 2 niveaux, située en partie à l'arrière de la maison et en partie en façade latérale ;

Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce que le projet y prévoit une construction ;

Considérant néanmoins que la maison présente déjà une extension de largeur plus importante à l'arrière des rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que cette extension n'est élargie que d'1,15m et agrandie vers l'avant afin de créer un hall d'entrée et un nouvel accès latéral à la maison au rez-de-chaussée ainsi qu'une chambre à l'étage ;

Considérant que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage (extension du volume comprenant la chambre 1 existante) observe un recul de la limite mitoyenne de droite de 3m, qu'elle n'engendre donc aucune rehausse du mur mitoyen ;

Considérant de plus que le projet maintient une zone de retrait latéral de plus de 3m ; que celle-ci est, outre l'aménagement d'un chemin piéton dallé, entièrement engazonnée ;

Considérant également la configuration particulière de la toiture à multiples pentes de cet immeuble, rendant les combles inhabitables ;

Considérant que les baies créées dans la façade latérale disposent, pour 2 d'entre elles, de dimensions limitées (0,80 \* 1,60m) ; qu'elles éclairent des pièces de vie de nuit (chambres) ;

Considérant que la 3<sup>ème</sup> baie présente une hauteur importante permettant un éclairage naturel généreux des pièces de vie depuis la façade Sud ;

Considérant que, bien que ces baies soient hautes, les vues depuis les chambres restent limitées à hauteur d'homme ;

**Considérant la particularité de la parcelle objet de la demande et de la parcelle voisine de gauche (n°19), situées dans un angle de la rue ;**

**Considérant que la distance entre les façades des extensions latérales récemment autorisées au n°19 et celles sollicitées dans cette demande varie entre 5,2m et 10,60m aux points les plus défavorables ;**

**Considérant que la distance projetée entre les constructions est suffisante pour ne pas porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant qu'une deuxième extension est projetée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ; que celle-ci 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 qu'elle dépasse de plus de 3m la profondeur de la construction mitoyenne de droite ;**

**Considérant cependant que cette extension vient s'adosser à l'extension existante de la maison et rehausser une extension existante au rez-de-chaussée, le long de la limite mitoyenne de droite ;**

**Considérant que l'impact de cette extension et de la rehausse du mur mitoyen conséquente est relativement limité vu l'orientation de la parcelle, l'annexe existante sur 2 niveaux et sa toiture à double pentes ;**

**Considérant que la demande prévoit d'isoler par l'extérieur ce mur pignon en attente, en surplomb de la propriété voisine de droite ;**

**Considérant qu'il y a lieu d'obtenir l'accord du propriétaire voisin relatif à la pose de cette isolation sur sa parcelle ;**

**Considérant que les modifications intérieure, et notamment le déplacement de l'escalier, permettent la création d'espaces plus ouverts et lumineux et une meilleure répartition des pièces de nuit à l'étage ;**

**Considérant que la toiture de l'immeuble présente de multiples pentes et volumes ;**

**Considérant que le projet prévoit de simplifier ceux-ci et d'agrandir quelque peu ces volumes ;**

**Considérant que le volume de toiture du corps principal de l'immeuble, en façade avant, est inchangé, outre une isolation extérieure ;**

**Considérant dès lors que 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'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) sont acceptables ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce qu'elle prévoit l'isolation des toitures par l'extérieur ;**

**Considérant néanmoins que cette dérogation est limitée à l'épaisseur de cette isolation (13cm) ;**

**Considérant que les toitures de ces 2 maisons jumelles sont séparées, au niveau du faîte, par une cheminée de taille relativement importante, atténuant ainsi les différences de niveaux engendrées par l'isolation extérieure de la toiture ;**

**Considérant que la toiture du pignon de la façade avant sera quant à elle isolée par l'intérieur afin de maintenir l'alignement des toitures jumelles en façade avant ;**

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

**Considérant que les façades seront également isolées par l'extérieur et couvertes d'un enduit de teinte blanche ;**

**Considérant que le front de bâtisse sera quelque peu modifié, dérogeant ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) ;**

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 cependant que cette dérogation est limitée aux 13cm de l'enduit sur isolant ;

Considérant que des seuils et un soubassement en pierre bleue sont prévus après transformations ;

Considérant que la demande prévoit également le remplacement des menuiseries (châssis et porte d'entrée) en aluminium ou acier de teinte grise ;

Considérant que les plans ne précisent pas la teinte et le matériau de la porte d'entrée ;

Considérant que la maison 3 façades est jumelle de la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que le projet, outre les interventions plus contemporaines à l'arrière, conserve la modénature principale de la maison en façade avant, des premiers mètres de la façade latérale et de la toiture avant de la maison ;

Considérant que la clôture à l'alignement de la parcelle sera constituée d'une haie, ainsi que d'un nouveau portillon en bois naturel et de 2 pilastres d'1,20m de hauteur ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer l'élévation de la clôture à rue aux plans de la demande ;

Considérant que les modifications projetées en façades mettent en valeur les caractéristiques architecturales de cette maison incluse dans une cité jardin remarquable ;

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- obtenir un accord enregistré du propriétaire voisin relatif à l'occupation de sa parcelle pour mettre en œuvre l'isolation extérieure ou réaliser l'isolation par l'intérieur ou supprimer celle-ci de la demande
- spécifier le matériau et la couleur de la porte d'entrée dans les plans
- intégrer l'élévation de la clôture à rue aux plans de la demande

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 en façade avant (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

## 2<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16956 – Demande de Monsieur et Madame Adrian & Sabrina CARASCO-ORTZ-GOMEZ pour transformer la toiture plate en terrasse au 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de 4 logements sis rue de la Vignette 40**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer la toiture plate en terrasse au 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de 4 logements

**ENQUETE :** du 20 mars 2018 au 3 avril 2018. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement la perte d'intimité pour le voisin direct du n° 42b par la création de vues depuis la toiture aménagée, tant vers la terrasse du 1<sup>er</sup> étage que vers l'intérieur de la maison (séjour) par les fenêtres de toit, qui représentent l'unique source de lumière côté sud.

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

**AUDITION :** Monsieur Adrian CARASCO, le demandeur et Monsieur Philibert de VIRON, l'architecte et Monsieur WAUTERS, réclamant.

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 la toiture plate en terrasse au 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de 4 logements ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 mars 2018 au 3 avril 2018 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la perte d'intimité pour le voisin direct du n° 42b par la création de vues depuis la toiture aménagée, tant vers la terrasse du 1<sup>er</sup> étage que vers l'intérieur de la maison (séjour) par les fenêtres de toit, qui représentent l'unique source de lumière côté sud ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que les garde-corps de la terrasse et le cabanon d'accès dépassent des profils des constructions mitoyennes ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de 4 logements à toiture plate ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que le demandeur dispose du droit, vis-à-vis de la copropriété, d'aménager cette toiture ;

Considérant que les toitures des maisons voisines, de part et d'autre de l'immeuble, présentent des toitures à double pentes ;

Considérant que le niveau de la toiture plate se situe entre les niveaux des faîtes des constructions mitoyennes ;

Considérant les dimensions généreuses de la parcelle, d'une largeur de 8,77m ;

Considérant de plus que l'arrière de cette parcelle particulièrement profonde donne sur le complexe commercial situé boulevard du Souverain et non sur un intérieur d'îlot fermé ;

Considérant que l'aménagement sollicité permet d'offrir un espace extérieur de qualité pour le logement du dernier étage de l'immeuble ;

Considérant que l'accès à la toiture aménagée est proposé par la construction d'un petit volume ;

Considérant que cette construction, qui permet de mettre à couvert la sortie de l'escalier menant à la terrasse depuis l'étage inférieur, présente des dimensions réduites (2,30\*1,50m et 2,40m de hauteur) ;

Considérant que, de par son implantation au centre de la toiture, son impact visuel depuis la rue et les jardins voisins sera limité ;

Considérant que la partie accessible de la terrasse observe des reculs, tant vers les limites mitoyennes de gauche et de droite (1,90m), que vers le front de bâtisse avant (1,90m) et arrière (2,30m) ;

Considérant que la présence d'annexes à l'arrière des immeubles de cette portion de la rue minimise également l'impact des aménagements projetés en toiture vers les jardins et toitures aménagées des propriétés voisines ;

Considérant cependant que des fenêtres de toit ont été installées en toiture des 2 constructions mitoyennes ; qu'il y aurait lieu de limiter les vues plongeantes depuis la terrasse vers ces fenêtres en augmentant le recul de la partie accessible de la toiture au niveau des angles de la terrasse, les plus proches des susdites fenêtres ;

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- limiter la largeur de la partie accessible de la terrasse par des retraits de 2,50m par rapport aux limites mitoyennes sur une profondeur supplémentaire d'1,90m
- fournir l'acte de base et l'acte de base modificatif évoqué dans l'acte d'achat du demandeur

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

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

### 3<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16952 – Demande de Monsieur et Madame PIETERS- RADERMECKER pour créer deux lucarnes en toiture avant et arrière et aménager les combles d'une maison unifamiliale sise avenue Théo Vanpé 61**

---

<b>ZONE :</b>	<b>au PRAS : zone d'habitation</b>
<b>DESCRIPTION :</b>	<b>créer deux lucarnes en toiture avant et arrière et aménager les combles d'une maison unifamiliale</b>
<b>ENQUETE :</b>	<b>du 22 mars 2018 au 5 avril 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.</b>
<b>MOTIFS :</b>	<b>dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)</b>
<b>AUDITION :</b>	<b>Madame RADERMECKER, la demandeuse et Monsieur Jérôme DINAUX, l'architecte.</b>

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 créer deux lucarnes en toiture avant et arrière et aménager les combles d'une maison unifamiliale ;**

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

- **la construction d'une lucarne dans chaque versant de toiture**
- **la mise en conformité de la modification de baies en façade arrière**
- **la mise en conformité de l'agrandissement de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée**

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 mars 2018 au 5 avril 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 toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne projetée en toiture arrière atteint une hauteur de plus de 2 m ;**

**Considérant que le projet prévoit la construction de lucarnes en toiture avant et arrière ;**

**Considérant qu'elles sont construites dans le prolongement du plan des façades ; que les châssis à cinq divisions en bois de teinte gris moyen seront légèrement rentrants ;**

**Considérant que la lucarne projetée en toiture avant se développe sur une hauteur de 2 m et sur une largeur de 4,32 m ; qu'elle est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la lucarne projetée en toiture arrière atteint une hauteur de 2,50 m pour 4,32 m de largeur ;**

**Considérant que ces lucarnes permettent de bénéficier d'une hauteur sous plafond de 2,36 m dans les combles aménagés ;**

**Considérant que les combles sont aménagés en deux chambres (14,9 m<sup>2</sup> et 17 m<sup>2</sup>) et une salle de douche ;**

**Considérant que leurs parties avant sont traitées en habillage de façade et que les joues sont constituées de panneaux en fibro-ciment de teinte gris clair ;**

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

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

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

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'agrandissement de baies au rez-de-chaussée en façade arrière ; qu'elles permettent un gain de lumière pour les pièces de vie du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que les murs existants entre ces mêmes pièces de vie (cuisine, living et salon) sont supprimés ;**

**Considérant que ces transformations intérieures permettent de créer des espaces ouverts, confortables et lumineux ;**

**Considérant que le balcon existant de droit à l'arrière du rez-de-chaussée a été transformé en une terrasse (6 m<sup>2</sup>) ; que l'escalier existant de droit est conservé et permet l'accès vers le jardin situé 3,20 m plus bas que le niveau du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que des garde-corps en acier laqué de teinte gris anthracite sont installés sur le pourtour de la terrasse et le long de l'escalier d'accès au jardin ;**

**Avis favorable.**

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

#### 4<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16953 – Demande de Monsieur et Madame DEKETELAERE - WILLAME pour rehausser la toiture, créer une lucarne en façade arrière, agrandir les baies et isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale sise avenue Jean Vanhaelen 26

---

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

**DESCRIPTION :** rehausser la toiture, créer une lucarne en façade arrière, agrandir les baies et isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 22 mars 2018 au 5 avril 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Monsieur Jérôme DINAUX, 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 rehausser la toiture, créer une lucarne en façade arrière, agrandir les baies et isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse du niveau du faîte de la toiture
- la construction d'une lucarne en toiture arrière
- le placement de panneaux solaires en toiture arrière
- l'isolation de la façade arrière
- l'ouverture de baies dans des murs porteurs au rez-de-chaussée et l'élargissement de baies de fenêtre en façade arrière
- la réalisation d'une toiture verte à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage (toiture plate)

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 22 mars 2018 au 5 avril 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la rehausse du faîte de la toiture de 41,5 cm ; qu'il s'alignera au niveau du faîte de l'immeuble voisin de droite (n°28) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne projetée en toiture arrière présente une hauteur supérieure à 2 m ;

Considérant que la lucarne projetée se développe à gauche de la toiture arrière sur une hauteur de 2,68 m et une largeur de 3,11 m ;

Considérant qu'elle est construite dans le prolongement du plan de la façade arrière ; que le large châssis coulissant sera légèrement rentrant ;



**Considérant qu'un recul de 34,5 cm est observé par rapport à l'axe mitoyen de gauche (vers le n°24) ;**

**Considérant que la baie de fenêtre est implantée à 60 cm de l'axe mitoyen, en respect des dispositions du code civil en matière de vues obliques ;**

**Considérant que la construction de cette lucarne permet l'aménagement d'un bureau (12,5 m<sup>2</sup>) dans les combles en lieu et place du grenier ; qu'il bénéficie d'une hauteur sous plafond de 2,30 m sur une large partie de sa superficie ;**

**Considérant qu'une rambarde en verre est prévue devant le châssis coulissant projeté ;**

**Considérant que la construction de la lucarne dans le prolongement du plan de la façade arrière et la pose d'un châssis coulissant sur toute la hauteur de la lucarne augmentent l'impact de cette lucarne depuis les jardins des parcelles voisines ;**

**Considérant qu'afin de diminuer son impact visuel depuis l'intérieur d'îlot, il y aurait lieu d'implanter la lucarne en retrait par rapport au plan de la façade arrière ;**

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

**Considérant que quatre panneaux solaires, pour une superficie de 10 m<sup>2</sup>, sont installés en partie supérieure de la toiture arrière ;**

**Considérant que le projet prévoit également d'isoler l'ensemble de la façade arrière par l'extérieur, ce y compris l'épaisseur des murs mitoyens ;**

**Considérant qu'en cas de projet d'extension sur les parcelles voisines, il y aura lieu de supprimer l'isolation du mur mitoyen, et ce afin de permettre la construction de murs mitoyens conformes ;**

**Considérant que les toitures plates (14,3 m<sup>2</sup>) non accessibles existantes sont entièrement verdurisées ;**

**Considérant néanmoins que la pose d'une isolation sur la façade arrière, le placement de panneaux capteurs solaires non visibles depuis l'espace public et la réalisation d'une toiture verte sans modification des murs acrotères constituent des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, tels que visés aux articles 21,3° et 21,15° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquentement ;**

**Considérant que le projet prévoit également l'élargissement de baies en façade arrière ; qu'elles permettent un gain de lumière vers les pièces de vie (salle de bain et cuisine) ;**

**Considérant que les baies existantes au rez-de-chaussée entre les pièces de vie existantes sont élargies ; que la liaison entre la cuisine et le hall d'entrée est supprimée au profit d'un WC ;**

**Considérant que ces modifications permettent la création d'espaces confortables et lumineux ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir, en toiture arrière, une lucarne de dimensions conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et implantée en retrait par rapport aux plans de la façade arrière

**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 – et lucarnes (titre I, art. 6) est refusée.**

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

## 5<sup>de</sup> VOORWERP

Dossier 16964 (stedenbouwkundige vergunning) en dossier 1280A milieu vergunning – Aanvraag van N.V. LUKOIL BELGIUM N.V. voor een gemengd dossier strekkende tot het plaatsen van aardgasinstallaties (prefab betonnen compressorhuis en middenspanningscabine), Triomflaan 167

---

- GEBIED :** in het GBP : gemengd gebied, langsheen structurerende ruimte in het BBP Nr. 6 (K.B. van 08 februari 1983) handels- en nijverheidsgebied en spoorweg gebied
- BESCHRIJVING :** Het plaatsen van aardgasinstallaties (prefab betonnen compressorhuis en middenspanningscabine)
- ONDERZOEK :** van 22 maart 2018 tot 5 april 2018. Er werden geen bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.
- MOTIEVEN :** afwijking op artikel 2 van het Gemeentelijk Bouwreglement (tuinhuisje)
- AUDITIE :** Mevrouw Karlien LUYTENS, vertegenwoordigde van de aanvrager

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

Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied, langsheen structurerende ruimte van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd en in een handels- en nijverheidsgebied en spoorweg gebied van het bijzondere bestemmingsplan Nr. 6 vastgelegd door Koninklijk Besluit van 08 februari 1983 ;

Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van aardgasinstallaties (prefab betonnen compressorhuis en middenspanningscabine) betreft ;

Overwegende dat de aanvraag in het bijzonder betreft:

- Het plaatsen van een betonnen compressorhuis (3 m x 6 m),
- Het plaatsen van een betonnen middenspanningscabine (3 m x 2,7 m),
- Het plaatsen van een verdeelzuil met twee pistolen;

Overwegende dat het een bestaand tankstation betreft waarvoor een geldige milieuvergunning bestaat;

Overwegende dat de nieuwe installatie zich in een afzonderlijk gebouwtje zal bevinden en waarvoor er een veiligheidsstudie werd uitgevoerd die aantoont dat de installatie zonder gevaar kan uitgerust worden;

Overwegende dat de verdeelzuil onder de bestaande luifel geplaatst zal zijn;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 22 maart 2018 tot 5 april 2018 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbare onderzoek ;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van het gemeentelijk bouwreglement inzake tuinhuisjes (art. 2) daar waar het ontwerp het plaatsen van twee afdaken voorziet die zichtbaar vanuit de openbare ruimte zijn;

Overwegende dat de afdaken met een afstand van minimum 3 m tot de grens van de achterkant van het perceel en met een afstand van 1,50 m tot de bestaande afsluiting geplaatst zijn;

Overwegende dat de voorziene installatie (vloerbedekking inbegrepen) op een afstand van ongeveer 3,50 m tot de perceelgrens langsheen de Jules Cockxstraat geplaatst wordt ;

**Overwegende dat de installatie in een beplant gebied in volle grond voorzien is, gelegen in het handels- en nijverheidsgebied en in het spoorweggebied gelegen is van het bijzonder bestemmingsplan;**

**Overwegende dat de bijgevoegde plannen voorzien in het verbergen van een deel van de installatie door beplantingen rondom de ondergrondse LPG citerne;**

**Overwegende dat de voorafgaande vergunning al de uitvoering van beplantingen voorzag;**

**Overwegende dat deze inrichtingen niet uitgevoerd werden;**

**Overwegende dat deze beplantingen, die aan de esthetiek van het perceel en aan de goede ruimtelijke ordening deelnemen, dienen uitgevoerd te worden;**

**Overwegende dat het verwezenlijken van de beplantingen een inbreuk zal opheffen;**

**Overwegende dat bijgevolg, overeenkomstig met artikel 192 van het BWRO, de vergunning uitvoeringstermijnen moet voorzien om de beplantingen te verwezenlijken;**

**Overwegende dat bovendien de beplante afsluiting het veroorlooft de visuele impact van de aangrenzende afdaken vanuit de Jules Cockxstraat te beperken;**

**Overwegende dat bijgevolg de afwijking aan de voorschriften van het Gemeentelijk Bouwreglement inzake afdaken aanvaardbaar is, mits de uitvoering van de decoratieve beplantingen;**

**Overwegende dat er geen verkennend bodemonderzoek ingediend is;**

**Overwegende dat het gewest de omschakeling naar alternatieve brandstoffen voor voertuigen wenst te stimuleren;**

**Overwegende het gunstige advies van de brandweer op de aanvraag;**

**Overwegende dat op de plannen, bijgevoegd aan de aanvraag, de uithangborden afgebeeld zijn;**

**Overwegende dat deze inrichtingen (de uithangborden) het voorwerp moeten zijn van een afzonderlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur;**

**Gunstig advies onder volgende voorwaarde :**

- het verkennend bodemonderzoek voor de 1<sup>ste</sup> juni 2018 bij het BIM indienen,
- de uithangborden van de plannen verwijderen,
- de beplantingen conform de ingediende plannen uitvoeren.

**De gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen, voorafgaandelijk aan de aflevering van de vergunning.**

**Gezien het unaniem gunstig voorwaardelijke advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van het BROH-DS en de Gemeente, is de afwijking aan de voorschriften van het gemeentelijk bouwreglement inzake afdaken (art. 2) toegekend en de stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden mits het naleven van de uitgebrachte voorwaarden en het bijgevolg aanpassen van de plannen.**

## 6<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16945 – Demande de S.P.R.L. CARTH & CO pour mettre en conformité deux maisons unifamiliales sise rue des Trois Ponts 33**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité deux maisons unifamiliales

**ENQUETE :** du 22 mars 2018 au 5 avril 2018. Deux demandes de convocation à la commission de concertation nous sont parvenues en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. 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 Guillaume de RIBAUCCOURT, le demandeur et l'architecte, Monsieur et Madame BENZERGA-DE KEERSMAECKER, les voisins.

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 deux maisons unifamiliales ;

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

- modification des menuiseries en façade avant de la maison unifamiliale (châssis et porte de garage)
- l'agrandissement de la cuisine à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment à front de rue
- la construction d'une lucarne en toiture arrière
- la couverture complète de la cour située à l'arrière du bien situé en fond de parcelle

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 22 mars 2018 au 5 avril 2018 et que deux demandes de convocation à la commission de concertation ont été introduites en cours d'enquête ;

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

Considérant que la porte cochère d'origine, qui présentait un intérêt architectural certain, a été remplacée par une porte de garage/d'entrée à trois ouvrants en bois ;

Considérant que la largeur de la porte de garage existante (2,16 m) et la profondeur du garage/hall (3,95 m) ne permet pas d'exploiter l'espace disponible en tant que garage pour une voiture de dimensions normales ;

Considérant que dans ce cas (suppression de l'emplacement de stationnement couvert du bien), il y a lieu de revoir le dessin de la façade avant en concordance avec l'utilisation effective des lieux ;

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

Considérant que les menuiseries placées, en PVC blanc et en aluminium, sont dépourvues d'imposte ;

Considérant que ces nouvelles menuiseries appauvrissent les qualités architecturales de cet immeuble de 1929 ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer des châssis munis d'imposte et des menuiseries dont les matériaux (PVC structuré ou bois) s'intègrent plus discrètement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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 construction d'une maison unifamiliale en fond de parcelle a été autorisée en 1931 et la couverture d'une partie de sa cour en 1939 ;**

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

**Considérant que la présente demande porte sur la mise en conformité de la couverture totale de la cour située à l'arrière de la maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;**

**Considérant que cette cour a été transformée en cuisine (5,5 m<sup>2</sup>) pour le logement unifamilial ;**

**Considérant en outre qu'une baie a été réalisée dans le mur porteur existant pour unifier le salon et la salle à manger en un espace de séjour (22,5 m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que cette extension permet de créer des espaces de vie ouverts et spacieux (séjour + cuisine = 28 m<sup>2</sup>) ; que deux coupoles assurent un apport de lumière suffisant dans les pièces situées en fond de parcelle ;**

**Considérant toutefois que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la cour située entre les deux maisons unifamiliales est presque entièrement imperméabilisée ;**

**Considérant que la cour constitue le seul espace extérieur pour les deux logements unifamiliaux ;**

**Considérant que l'imperméabilisation excessive de cette cour ne respecte pas la prescription 0.6 du PRAS ; qu'elle va à l'encontre du bon aménagement des lieux ;**

**Considérant qu'il y a lieu de proposer un aménagement qui vise au développement de la flore et d'augmenter les zones plantées en pleine terre ;**

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

**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 le volume accueillant la cuisine à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage de la maison unifamiliale implantée à front de rue dépasse la construction voisine la moins profonde de plus de 3 m ;**

**Considérant que le volume existant de droit à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage a été augmenté de 60 cm, passant de 1,15 m à 1,75 m de profondeur ;**

**Considérant qu'il dépasse du profil mitoyen le moins profond (n°31) de 3,10 m ; qu'il s'aligne en profondeur au profil voisin le plus profond (n°35) ;**

**Considérant l'absence de modification des murs mitoyens ;**

**Considérant que la dérogation ne porte que sur 10 cm ;**

**Considérant que le WC existant de droit a été supprimé ; qu'il accueille désormais une cuisine ;**

**Considérant l'étroitesse de la maison implanté à l'alignement (3 m de largeur de façade) ;**

**Considérant que cette modification a permis la création d'une zone de jour (séjour/cuisine + salon = +/- 26 m<sup>2</sup>) de dimensions plus importantes que celle existante de droit ;**

**Considérant par conséquent que cette extension n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la construction d'une lucarne en toiture arrière (environ 1,80 m de largeur sur 2 m de hauteur) ;**

**Considérant que cette lucarne a permis l'aménagement de deux chambres au 2<sup>ème</sup> étage et d'une salle de bain sous les combles ;**

**Considérant qu'elle est de dimensions raisonnables et s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;**

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **revoir la composition de la façade à rue en concordance avec l'utilisation effective de la pièce avant (hall en lieu et place du garage) et en s'inspirant de la façade du bien sis avenue Pré des Agneaux n°11**
- **proposer des châssis munis d'imposte et des menuiseries dont les matériaux (PVC structuré ou bois) s'intègrent plus discrètement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier**
- **proposer un aménagement de la cour intérieure qui vise au développement de la flore et augmenter les zones plantées en pleine terre**

**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.**

**La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) 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.**

### **7<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16852 – Demande de Monsieur Karim DRISSI pour régulariser, suite à PV d'infraction, la modification de la répartition intérieure de la maison unifamiliale et le changement de la destination du rez-de-chaussée de cabinet médical en logement, chaussée de Wavre 1663**

---

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

**DESCRIPTION :** régulariser, suite à PV d'infraction, la modification de la répartition intérieure de la maison unifamiliale et le changement de la destination du rez-de-chaussée de cabinet médical en logement

**ENQUETE :** du 22 mars 2018 au 5 avril 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**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, 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 régulariser, suite à PV d'infraction, la modification de la répartition intérieure de la maison unifamiliale et le changement de la destination du rez-de-chaussée de cabinet médical en logement ;**

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

- la création d'un accès vers le jardin depuis les caves
- la transformation du cabinet médical en logements

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 mars 2018 au 5 avril 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que l'immeuble accueille de droit (PU n°8326 délivré en 1959) une maison unifamiliale avec un cabinet médical accessoire au niveau du bel étage ;**

**Considérant que la demande est présentée comme visant à transformer la maison unifamiliale en une maison communautaire ; qu'elle constitue une régularisation d'une situation de fait ;**

**Considérant qu'en date du 16 avril 2018 le registre population renseigne 9 personnes inscrites à l'adresse du bien visé par la présente demande dont 4 chefs de ménage ; que le demandeur est l'un d'eux ;**

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

**Considérant que le programme du bâtiment, tel que présenté dans la demande, est réparti comme suit :**

- au rez-de-chaussée : un garage/local deux roues, 3 espaces de caves, un local pour les ordures ménagères et une buanderie
- au bel-étage : 5 chambres, deux espaces de dressing et 4 salles de douche
- au 1<sup>er</sup> étage : un espace salle à manger, une cuisine, un office, 3 chambres et 2 salles de douche ; une terrasse donnant accès au jardin
- au 2<sup>ème</sup> étage : un séjour, 6 chambres et 2 salles de douche/bain

**Considérant que le rez-de-chaussée a été aménagé pour accueillir un garage à deux emplacements, un local pour les ordures ménagères, une buanderie et trois caves ; qu'aucun local compteurs n'est prévu pour le bien ;**

**Considérant que le niveau du jardin est situé 1,65 m plus haut que le niveau du trottoir ;**

**Considérant qu'un couloir ainsi qu'un escalier permettant l'accès au jardin a été créé à l'arrière du sous-sol ; que le couloir sépare le vide sanitaire existant en deux fausses caves ;**

**Considérant qu'au bel-étage, la salle d'attente, le vestiaire et la chambre noire ont été transformés en une chambre avec dressing et salle de douche attenants ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie plancher (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce la superficie de plancher du séjour au 2<sup>ème</sup> étage et la superficie nette éclairante de la chambre en partie avant gauche du bel étage sont insuffisantes ;**

**Considérant que la chambre aménagée en lieu et place de la salle d'attente du bel-étage ne possède pas une luminosité suffisante ;**

**Considérant que la dérogation porte sur un déficit de 1,31 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que le séjour projeté au 2<sup>ème</sup> étage en lieu et place de la salle de jeux n'atteint pas les 20 m<sup>2</sup> tel que requis par le règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la dérogation ne porte que sur un déficit de 0,20 m<sup>2</sup> ;**

Considérant cependant que ce séjour constitue un des seuls espaces communs de la maison ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie plancher (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont excessives et ne sont dès lors pas acceptables ;

Considérant que la deuxième salle d'attente en partie droite du bel-étage a également été transformée en chambre avec salle de douche ;

Considérant qu'en partie arrière du bel-étage, en lieu et place du laboratoire, de la salle d'examen et du bureau, trois chambres, deux salles de douche et un dressing ont été aménagés ;

Considérant que les larges espaces de jour de la maison unifamiliale (salle à diner et living room) situés en partie avant du 1<sup>er</sup> étage ont respectivement été transformés en une salle de bain et deux chambres ;

Considérant que le vestiaire accueillent désormais un hall, un WC ; que la salle à déjeuner fait office de salle à manger (27 m<sup>2</sup>) ;

Considérant qu'au 2<sup>ème</sup> étage, la salle de jeux a été transformée en séjour (19,8 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la situation de droit de l'immeuble (PU n°8326 délivré en 1959) renseigne uniquement 7 chambres et des espaces de jours occupant presque l'entièreté de la superficie du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que les seuls espaces de jour prévus pour l'ensemble de l'immeuble sont la cuisine, la salle à manger et le séjour aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;

Considérant en outre que la superficie des espaces de jour (séjour, salle à manger, salon) ne sont pas proportionnels au nombre de chambres (14) existantes de fait dans l'immeuble ;

Considérant que la demande traduit une surdensification de l'immeuble ;

Considérant par conséquent que les aménagements proposés ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant en outre que la configuration de la maison ne se prête qu'à la création de trois beaux logements (un par étage) ;

Considérant dès lors que les conditions à imposer pour que la demande soit acceptable dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT ;

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

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 16883 – Demande de Monsieur Fabien SPLINGARD pour mettre en conformité le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant d'un immeuble de 2 logements sis Avenue Henri de Brouckère 71

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant d'un immeuble de 2 logements

**ENQUETE :** Néant. Pour avis uniquement.

**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 Fabien SPLINGARD, 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 en façade avant d'un immeuble de 2 logements ;**

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

- du remplacement des châssis en bois brun par des menuiseries en PVC de teinte gris anthracite,**
- du remplacement de la porte d'entrée en bois brun par une porte en bois brun 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 projetés seront identiques à celles de la situation existante de droit hormis celles du châssis du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que ce châssis à division tripartite a été divisé en 2 parties ;**

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

**Considérant que le cintrage des baies de la porte d'entrée et des châssis du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage (au-dessus de la porte) est très léger par rapport au plan du dernier permis d'urbanisme délivré (13/07/2010) ;**

**Considérant dès lors que les impostes de ces 3 éléments ne sont pas cintrées ;**

**Considérant que la partie centrale de la porte d'entrée est en verre clair et pourvue d'une grille en fer forgé ;**

**Considérant dès lors que cette partie vitrée permet un éclairage naturel du hall d'entrée ;**

**Considérant que le matériau et la teinte de la porte d'entrée sont différents de ceux 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 menuiseries à mettre en conformité s'accorderont discrètement aux qualités architecturales du bien ;**

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

**Considérant que les plans annexés à la demande ne représentent pas fidèlement la façade avant (degré de cintrage des baies) ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu de lever cette discordance entre la situation existante de fait et la situation à mettre en conformité telle que représentée sur l'élévation avant;**

**Considérant que ces plans doivent être adaptés en concordance avec la situation existante ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- adapter les plans conformément à la situation existante de fait,**
- peindre la porte d'entrée dans la même teinte que les autres menuiseries, à savoir gris anthracite.**

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 des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

## 9<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16954 – Demande de Monsieur et Madame Tanguy & Carole VOZ-BOSENS pour transformer une maison unifamiliale quatre façades sise avenue Vandromme 16**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale quatre façades

**ENQUETE :** du 22 mars 2018 au 5 avril 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux articles 7 (implantation d'une construction isolée) et 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- 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 et Madame Tanguy & Carole VOZ-BOSENS, les demandeurs et Monsieur Benjamin NÉLIS, 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 une maison unifamiliale quatre façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la suppression du bow-window au 1<sup>er</sup> étage en façade avant
- la suppression de la porte d'entrée en façade avant
- la construction d'une extension en façade arrière sur l'ensemble des étages
- la construction d'une terrasse à l'arrière du sous-sol
- la construction d'un escalier d'accès vers le jardin (tournant)
- le remplacement de l'ensemble des menuiseries
- la modification de la toiture
- la transformation des sous-sol et l'aménagement d'un bureau pour une profession libérale

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 22 mars 2018 au 5 avril 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, § 1<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande vise au remplacement de l'ensemble des menuiseries ; que les nouveaux châssis et portes d'entrée et de garage sont en aluminium extrudé, laqué de ton gris foncé ;

**Considérant que les châssis à division tripartite sont remplacés par des châssis à division bipartite ;**

**Considérant que la grandeur des baies telle que prévue dans le permis d'urbanisme de 1929, ne permet pas une utilisation satisfaisante de châssis à division tripartite ;**

**Considérant que les divisions et finitions des nouveaux châssis se rapprochent des caractéristiques d'origine du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant que le bow-window construit au 1<sup>er</sup> étage en façade avant (PU n°11856 en 1988) est supprimé pour permettre la construction d'un balcon identique à celui d'origine (garde-corps en bois peint) ;**

**Considérant que les éléments des façades en cimentage est peint en blanc ; que les tuiles rouges en toiture sont remplacées par des ardoises grises ;**

**Considérant que la porte d'entrée en façade avant est supprimée ; qu'elle est déplacée en façade latérale de droite ;**

**Considérant que la baie existante en façade avant est transformée en une baie de fenêtre similaire à celle existante ; que l'escalier d'entrée et le mur y associé sont supprimés ;**

**Considérant qu'une allège et un soubassement sont recréés, que les matériaux sont identiques à ceux d'origine ;**

**Considérant également que la zone de recul ainsi libérée est plantée en pleine terre ; qu'elle est clôturée à l'alignement par un muret identique à celui existant surmonté d'une grille en fer forgé ;**

**Considérant que le déplacement de la porte d'entrée en façade latérale de droite permet la création d'un hall d'entrée indépendant avec accès vers les étages et l'agrandissement du salon existant ;**

**Considérant que la nouvelle entrée s'insère dans un renforcement existant de la façade latérale de droite ; qu'elle est surmontée d'une « casquette » en métal laqué de ton gris foncé ;**

**Considérant que l'ensemble des modifications réalisées en façades avant et latérales s'accordent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et tendent à se rapprocher des caractéristiques d'origine du bien ;**

**Considérant qu'en façade arrière le projet prévoit la construction d'une extension en lieu et place de la terrasse existante à l'arrière du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que cette extension se développe sur trois étages ; qu'elle s'aligne en profondeur à la façade arrière existante du bien ;**

**Considérant qu'elle est amplement vitrée ; qu'elle permet d'ouvrir largement les pièces de vie sur le jardin et d'uniformiser la façade arrière ;**

**Considérant qu'un balcon de 1,36 m de profondeur est prévu à l'arrière du rez-de-chaussée ; que l'accès vers le jardin est permis par l'installation d'un escalier en sa partie gauche ;**

**Considérant que les baies en façade arrière sont modifiées ; qu'une porte fenêtre est prévue au sous-sol permettant l'accès vers la terrasse depuis le bureau ;**

**Considérant en outre que le projet prévoit la pose d'un enduit sur isolant de ton blanc sur l'ensemble de la façade arrière et sur une petite partie des façades latérales ;**

**Considérant qu'une lucarne, identique à celle existante en toiture arrière, est construite en toiture de l'extension projetée ;**

**Considérant que les modifications projetées en façade arrière ne sont 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 (titre I, art. 7) en ce que l'escalier projeté en façade latérale de gauche modifie l'implantation existante du bien ;**

**Considérant que l'escalier permettant l'accès au jardin depuis le balcon projeté à l'arrière des pièces de vie du rez-de-chaussée est modifié et forme un demi tournant vers le jardin ;**

**Considérant que la distance depuis cet escalier vers la propriété de gauche (n°14) est ramenée à 2,80 m au lieu des 3,60 m en situation existante de droit ;**

**Considérant qu'il sera en métal laqué de teinte gris ;**

**Considérant qu'il est implanté à une distance appropriée de la limite de propriété (n°14) ; qu'il n'engendre aucune vue non conforme aux dispositions du code civil vers la propriété voisine ;**

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

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 7) est acceptable ;**

**Considérant que l'emplacement de la porte d'entrée est modifié ; que l'accès à la maison se fait désormais par la zone de retrait latéral de droite ;**

**Considérant par conséquent que la zone de retrait latéral de droite est imperméabilisée par un dallage en pierre pour permettre l'accès vers cette nouvelle porte d'entrée ;**

**Considérant que le terrain est en pente ; que le sous-sol est semi enterré ;**

**Considérant que le niveau arrière du sous-sol est situé 1,43 m plus bas que le niveau du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que la terrasse en bois projetée à l'arrière du sous-sol (environ 26 m<sup>2</sup>) est légèrement surélevée par rapport au niveau du jardin (1,10 m) ; qu'elle permet un accès de plain-pied aux pièces de vie du sous-sol ;**

**Considérant que deux escaliers d'accès au jardin depuis la nouvelle porte d'entrée et la terrasse sont aménagés ;**

**Considérant que ces aménagements participent à l'amélioration du confort de l'habitation ; que leur emprise au sol est limitée compte tenu de la superficie plantée de la parcelle ;**

**Considérant par conséquent qu'ils ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**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, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;**

**Considérant qu'un bureau pour profession libérale est prévu au sous-sol du bien ;**

**Considérant que l'entrée vers ce bureau est commune au logement ; qu'il est donc accessoire au logement ;**

**Considérant néanmoins que ce bureau pourrait, d'après la disposition des lieux, fonctionner indépendamment du logement ;**

**Considérant que la demandeuse a déclaré en séance qu'elle exploiterait ce bureau ;**

**Considérant par conséquent qu'il sera accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;**

**Considérant que la superficie de cette activité reste inférieure à 75 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant par conséquent que cet aménagement respecte la prescription 0.12, 2° du PRAS ;**

**Considérant de plus que la continuité du logement est assurée, conformément à la prescription 2.5.4° du PRAS ;**

**Avis favorable.**

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

### 10<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16904 – Demande de Monsieur Jean-François MOENS pour transformer une maison unifamiliale en 3 unités de logement sis rue de la Stratégie 23

---

- ZONE :** au PRAS : zone mixte  
au PPAS n°6 (A.R. 08/02/1985) : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale en 3 unités de logement
- ENQUETE :** du 22 mars 2018 au 5 avril 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 Jean-François MOENS et Madame MALIBIRAN, les demandeurs et Monsieur MOENS, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale en 3 unités de logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la division d'une maison familiale en trois logements
- la mise en conformité de la construction de locaux d'entretien et WC à l'arrière des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages
- la mise en conformité du remplacement des menuiseries en façade avant

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 mars 2018 au 5 avril 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'un permis de bâtir (PU n°1083) pour la construction d'une maison unifamiliale a été délivré en 1923 ; que des transformations (construction de lucarnes en toiture avant et arrière et aménagement des combles) ont été autorisées en 1959 (PU n°8282) ;

Considérant que la présente demande tend à transformer la maison unifamiliale en 3 logements répartis comme suit :

- entresol et bel étage : un duplex 2 chambres (103 m<sup>2</sup>) avec accès à la terrasse et au jardin
- 1<sup>er</sup> étage : un studio (environ 41,5 m<sup>2</sup>)
- 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : un duplex 2 chambres (109 m<sup>2</sup>) avec mezzanine sous les combles

**Considérant que la répartition des 3 logements sollicités respecte la prescription II, 2) du PPASn°6 ;**

**Considérant que l'entresol est aménagé, en plus de la zone de nuit du 1<sup>er</sup> duplex, pour accueillir un local poussettes et vélos, ainsi que les compteurs ;**

**Considérant l'absence de garage pour l'ensemble des 3 logements ; que le nombre de caves prévues (1) n'est pas suffisant par rapport au nombre total de logements prévus ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu de transformer la chambre en façade avant (1<sup>er</sup> duplex) en un local vélos/rangement/caves accessibles aux 3 logements ;**

**Considérant que l'accès vers le jardin n'est possible qu'en traversant la chambre du 1<sup>er</sup> duplex prévue à l'arrière du sous-sols ;**

**Considérant que le local vélos et poussettes projeté peut quant à lui être rattaché au 1<sup>er</sup> duplex et permettre la création d'un accès aisé vers le jardin ;**

**Considérant que les plans annexés au permis de bâtir (PU n°1083) de 1923 ne faisaient pas mention des destinations des pièces ; que le permis d'urbanisme (PU n°8282) de 1959 portait sur l'aménagement des combles en pièces d'habitation (salle à manger + deux chambres) ;**

**Considérant que le registre du service population indique que l'immeuble a été divisé en deux logements dès 1965 et en trois logements à partir de 1975 ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie de plancher (titre II, art. 3), de WC (titre II, art. 8) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que les superficies de plancher et les superficies nettes éclairantes des différentes pièces des logements ne sont pas suffisantes ;**

**Considérant que les superficies des cuisines du studio et du 2<sup>ème</sup> duplex n'atteignent respectivement que 5,65 m<sup>2</sup> et 4,33 m<sup>2</sup> au lieu des 8 m<sup>2</sup> requis par le règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la dérogation porte sur des déficits de 2,35 m<sup>2</sup> (studio) et de 3,67 m<sup>2</sup> (duplex 2) ;**

**Considérant en outre que l'accès à la salle de bain et le WC du studio sont accessibles par la cuisine ;**

**Considérant qu'une suppression des cloisons existantes entre la cuisine et la salle à manger du studio et du 2<sup>ème</sup> duplex, ainsi que le déplacement de la porte d'accès à la salle de douche du studio permettraient aisément de se conformer à ces dispositions ;**

**Considérant qu'à l'exception du salon du 1<sup>er</sup> duplex, l'ensemble des pièces de vie des logements ne bénéficie pas d'une luminosité suffisante ;**

**Considérant que les déficits s'étendent de 0,10 m<sup>2</sup> à plus de 2 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;**

**Considérant que la grandeur des baies en façade avant, telle que prévue dans les permis d'urbanisme de 1923 et 1959, ne permet pas de respecter cette disposition ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie de plancher (titre II, art. 3) et de WC (titre II, art. 8) ne sont pas acceptables ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les locaux d'entretien et WC construits à l'arrière des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages dépassent les deux profils mitoyens ;**

**Considérant qu'ils dépassent en profondeur le profil voisin le plus profond de 1,15 m ;**

**Considérant que ce volume supplémentaire permet l'ajout d'un local d'entretien aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et d'un WC au 3<sup>ème</sup> étage ;**

**Considérant que l'emprise au sol du bâtiment n'est pas modifiée ;**

**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 qu'en 1959 (PU n°8282) un permis d'urbanisme a été délivré pour des transformations (construction de lucarnes en toiture avant et arrière et aménagement des combles) ; qu'il portait également sur la modification de la largeur des grandes baies en façade avant ;**

**Considérant cependant que l'ensemble des baies en façade avant n'a subi aucune modification depuis l'octroi du permis de bâtir en 1923 ;**

**Considérant que la porte d'entrée et les châssis ont été remplacés et les divisions modifiées ; que les châssis et la porte d'entrée en bois ont été remplacés par des châssis en PVC lisse de couleur blanche ;**

**Considérant qu'à tous les étages, les petits châssis à division bipartite ont été remplacés par des châssis sans division ; que les grands châssis à division tripartite ont été remplacés par des châssis à division bipartite ;**

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

**Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- transformer la chambre 1 du 1<sup>er</sup> duplex située en façade avant en un local vélos/rangements/caves accessible aux 3 logements
- rattacher l'espace prévu comme local vélo et poussettes au 1<sup>er</sup> duplex afin de permettre l'accès au jardin depuis le 1<sup>er</sup> duplex et adapter le cloisonnement de ce logement en conséquence
- supprimer les cloisons existantes entre la cuisine et la salle à manger du studio et du 2<sup>ème</sup> duplex
- déplacer la porte d'accès à la salle de douche du studio afin que celui-ci se fasse par le séjour et non par la cuisine

**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.**

**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 superficie de plancher (titre II, art. 3) et de WC (titre II, art. 8) 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.**

## 11<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16977 – Demande de S.P.R.L. WHITEHOUSE pour agrandir et transformer une maison unifamiliale (extension rez-de-chaussée, terrasse, modifications de façade) sise rue des Deux Chaussées 3**

---

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

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

**ENQUETE :** du 22 mars 2018 au 5 avril 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

**AUDITION :** Monsieur Jerry GENDARME, 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 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 rez-de-chaussée, terrasse, modifications de façade) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- l'aménagement des combles et la création d'un escalier intérieur
- le réaménagement intérieur de la maison
- les modifications de la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 mars 2018 au 5 avril 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 projetée à l'arrière du rez-de-chaussée vient remplacer une véranda construite sans autorisation ;

Considérant que cette extension vient s'implanter entre 2 constructions existantes ;

Considérant qu'elle n'engendre qu'une rehausse du mur mitoyen de droite, cette construction étant particulièrement basse (garage) ;

Considérant que cette extension permet la création d'espaces plus confortables, lumineux et ouverts sur le jardin ;

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 le mur mitoyen n'est pas constitué d'une maçonnerie ;

Considérant cependant que la dérogation ne porte que sur la pose d'une isolation de la façade arrière, elle-même alignée à celle de la construction mitoyenne de droite ;



**Considérant de plus que cette isolation n'est implantée que jusqu'à la limite mitoyenne de droite ; que celle-ci est aisément démontable en cas de rehausse 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) est acceptable ;**

**Considérant qu'un escalier intérieur est projeté afin de faciliter l'accès au niveau des combles ;**

**Considérant que cet étage sous toiture est aménagé en une chambre avec salle d'eau ;**

**Considérant que la répartition des pièces de vie de l'étage est revue (suppression d'une chambre au profit d'un bureau, modification de la salle de bain) ;**

**Considérant que ces aménagements améliorent l'aménagement intérieur tout en respectant les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que plus de la moitié de la zone de cour et jardin est pavée ;**

**Considérant la taille réduite de la parcelle ;**

**Considérant cependant qu'un espace planté en pleine terre est prévu ; que le ratio superficie dallée/pleine terre est proche de 50% ;**

**Considérant par conséquent que le projet ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du bien ;**

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

**Considérant que le 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 rénovation de la maison porte également sur les modifications suivantes de la façade avant :**

- mise en peinture des briques rouge dans une teinte blanche
- le remplacement des tuiles rouges par des nouvelles tuiles en terre cuite de teinte noire
- remplacement des châssis et porte d'entrée par des menuiseries en bois de teinte noire

**Considérant que le soubassement en pierre bleue ainsi que le chéneau de corniche en bois (peint en noir) sont maintenus ;**

**Considérant que les modifications projetées en façade avant améliorent l'esthétique du bien et s'intègrent discrètement dans le bâti environnant ;**

**Considérant que le jardinet existant en zone de recul est maintenu ;**

**Considérant cependant que la clôture à rue de cet espace engazonné (bordure basse en béton) déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôture de la zone de recul (art.4) ; ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir un ouvrage en matériaux durs formant soubassement, d'une hauteur comprise entre 20 et 50cm, conforme au prescrit du règlement communal sur les bâtisses ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôture de la zone de recul (art.4) n'est pas acceptable ;**

**Avis favorable à condition de clôturer le jardinet à rue par un ouvrage conforme au règlement communal sur les bâtisses.**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) et du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

## 12<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16959 – Demande de Monsieur et Madame Diego & Maja LEON BURGOS - GRZYMKOWSKA pour agrandir et transformer une maison unifamiliale (extensions aux rez et 1<sup>er</sup> étage, terrasse et lucarnes), avenue du Barbeau 14**

---

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

**DESCRIPTION :** agrandir et transformer une maison unifamiliale (extensions aux rez et 1<sup>er</sup> étage, terrasse et lucarnes)

**ENQUETE :** du 22 mars 2018 au 5 avril 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)
- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul - clôtures et avant-corps)

**AUDITION :** Monsieur et Madame Diego & Maja LEON BURGOS - GRZYMKOWSKA, les demandeurs et Monsieur Cezary KOTOWICZ, l'architecte.

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

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage
- la prolongation de la terrasse surélevée du rez-de-chaussée
- l'aménagement d'une terrasse, en partie couverte, à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage
- la création de 2 lucarnes en toiture
- l'isolation de la toiture par l'extérieur

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 mars 2018 au 5 avril 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la présente demande fait suite à une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'annexes à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage de la maison ;

**Considérant que ce permis a été délivré le 2 février 2011 mais qu'il n'a jamais été mis en œuvre ;**

**Considérant que les extensions sollicitées dans la présente demande sont identiques à celles précédemment autorisées ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que les extensions projetées, ainsi que les terrasses des rez et 1er étage dépassent les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant que le dossier a dès lors 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 néanmoins que la construction voisine de gauche (n° 12) est anormalement peu profonde (8m) ;**

**Considérant dès lors que, conformément au prescrit du règlement régional d'urbanisme, il n'y a pas lieu de tenir compte de cette dernière ;**

**Considérant que la terrasse existante à l'arrière du rez-de-chaussée est située environ 1,20m plus haut que le niveau du jardin ;**

**Considérant que cette terrasse, suite aux extensions projetées au rez-de-chaussée, sera prolongée d'environ 1,5m de profondeur et l'escalier d'accès au jardin quelque peu élargi ;**

**Considérant que cette terrasse engendre des vues droites non conformes au code civil vers les propriétés mitoyennes sans qu'aucun accord relatif à ces vues ne soit fourni ; qu'il y a lieu de respecter ce prescrit ;**

**Considérant que la demande prévoit la réalisation d'une annexe couvrant toute la largeur de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée sur 2m de profondeur, puis, en retrait de 2,80m de la limite mitoyenne de gauche, une extension sur 2,10m de profondeur supplémentaires ;**

**Considérant qu'une extension partielle, d'une largeur d'environ 2,80 m, à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage se situe du côté de la construction voisine la moins profonde (n° 12), qu'elle s'étend également sur 2 m par rapport à la construction existante ;**

**Considérant que cette extension est jouxtée, à droite, par une terrasse reprenant la profondeur de la terrasse voisine de droite ;**

**Considérant que ces agrandissements visent au réaménagement de la chambre et des rangements situés au rez-de-chaussée, l'extension de la cuisine et l'installation d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que la profondeur totale de bâtisse projetée varie entre 11,70 m et 13,80 m, profondeurs similaires à celles d'autres constructions de la même rue ayant récemment obtenu un permis d'urbanisme ;**

**Considérant que la terrasse projetée en toiture du rez-de-chaussée s'implante en grande partie entre l'extension à construire et la terrasse de la maison voisine de droite ;**

**Considérant par ailleurs que la terrasse de la maison voisine de droite (n° 16) porte la profondeur totale de bâtisse à 12,20 m, au centre de la parcelle ;**

**Considérant que les 50 derniers cm de la terrasse observent un recul suffisant (3m) vers la limite mitoyenne de gauche pour respecter le code civil en matière de vues droites ;**

**Considérant cependant que la terrasse engendre des vues obliques non conformes au code civil vers la propriété mitoyenne de droite ; qu'il y a lieu de respecter ces dispositions ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignon (art.7) en ce que ceux-ci ne sont pas constitués d'une maçonnerie pleine de 28cm construite à cheval sur la limite de propriété ;**

**Considérant que la construction voisine de droite (n° 16), la plus profonde, ne dispose pas d'un mur mitoyen conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses au droit de la terrasse aménagée au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant également que, lors de la demande d'autorisation pour la construction de la terrasse voisine, en 1968, une convention était jointe au dossier, visant l'autorisation temporaire pour le placement d'un verre armé mat sur sa propriété, en aboutissement de sa terrasse, côté n° 14 et devant être caché par un mur mitoyen à la première demande du propriétaire du bien sis au n° 14 ;**

**Considérant que le mur mitoyen à ériger entre les 2 terrasses du 1<sup>er</sup> étage serait donc utile aux 2 propriétés pour permettre, tant de respecter le code civil en matière de vues que le règlement communal sur les bâtisses ;**

**Considérant qu'il y a dès lors lieu de respecter le règlement communal sur les bâtisses en matière de constructions en mitoyenneté ; que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignon (art.7) n'est pas acceptable ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que la hauteur sous plafond prévue pour la chambre aménagée à l'arrière du rez-de-chaussée est inférieure à 2,50m ;**

**Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un immeuble existant ;**

**Considérant de plus que la chambre dispose d'une superficie suffisante (12m<sup>2</sup>) et d'un éclairage naturel généreux ; qu'elle profite également d'un accès direct vers le jardin ;**

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

**Considérant que la demande inclut la réalisation d'une lucarne dans chacun des deux versants de la toiture de l'immeuble ;**

**Considérant que ces lucarnes respectent les dispositions du règlement régional d'urbanisme ; qu'elles permettent d'améliorer l'habitabilité de la chambre et du bureau aménagés dans les combles ;**

**Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art.6) pour la mise en œuvre de l'isolation, la toiture avant existante étant plus haute que celle des 2 constructions mitoyennes ;**

**Considérant cependant que la dérogation ne porte que sur l'épaisseur de l'isolant et ne modifie que peu le profil de toiture ;**

**Considérant de plus que les toitures des 3 immeubles ne sont pas alignées, atténuant la modification prévue ;**

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

**Considérant par conséquent que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que la zone de recul n'a pas été aménagée selon la condition exigée par la Commission de concertation du 18 décembre 2008 et du Collège du 23 décembre 2008, à savoir « aménager la zone de recul en jardinet et la clôturer en-dehors des accès au bâtiment » lors de la précédente demande de permis d'urbanisme ;**

**Considérant qu'il y a lieu de respecter cette condition et de prévoir un aménagement de la zone de recul conforme au règlement communal sur les bâtisses ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir des dispositifs empêchant les vues droites non conformes au code civil depuis la terrasse du rez-de-chaussée sans rehausser les murs mitoyens ou obtenir un accord écrit et enregistré des propriétaires voisines sur celles-ci
- prévoir des rehausses des murs mitoyens conformes au règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 28cm construite à cheval sur la limite mitoyenne)
- prévoir un dispositif supprimant les vues obliques depuis la terrasse vers la propriété mitoyenne de droite depuis la terrasse du 1er étage, sans rehausser le mur
- aménager la zone de recul en jardinet et la clôturer en-dehors des accès au bâtiment

**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 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.**

### **13<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16955 – Demande de Monsieur et Madame Franck & Claire SEYNAVE-GARNIER pour rehausser la toiture, créer une lucarne dans chaque versant de toiture et aménager les combles d'une maison unifamiliale sise Avenue Gaston De Gryse 8**

---

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

**DESCRIPTION :** rehausser la toiture, créer une lucarne dans chaque versant de toiture et aménager les combles d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 22 mars 2018 au 5 avril 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Monsieur Laurent AGLAVE, 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 rehausser la toiture, créer une lucarne dans chaque versant de toiture et aménager les combles d'une maison unifamiliale ;**

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

- la rehausse de la toiture
- la construction d'une lucarne dans chaque versant de toiture
- l'aménagement des combles en une chambre parentale, une salle de bain et une salle de détente

**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 22 mars 2018 au 5 avril 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande vise à transformer les combles d'une maison unifamiliale ;**

**Considérant que la toiture existante est rehaussée de 17 cm au faite ; qu'elle s'aligne en hauteur à la toiture du bien voisin de droite (n°10) ;**

**Considérant que cette rehausse permet l'isolation complète de la toiture ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne projetée en toiture arrière a une hauteur de plus de 2 m ;**

**Considérant que les lucarnes projetées se développent sur une hauteur de respectivement 2 m et 2,56 m en toiture avant et arrière et sur une largeur de 3,63 m ;**

**Considérant qu'une telle hauteur de lucarne permet de bénéficier d'une hauteur sous plafond moyenne de 2,46 m dans les nouvelles pièces sous toiture ;**

**Considérant que les lucarnes s'implantent dans le prolongement des façades ; que les châssis sont placés en retrait de 20 cm ;**

**Considérant qu'elles permettent l'aménagement d'une chambre de 12,3 m<sup>2</sup> en partie arrière, d'une salle de bain en partie centrale et d'une salle de détente (11,5 m<sup>2</sup>) en partie avant ;**

**Considérant qu'une lucarne similaire a été construite en toiture avant de l'immeuble voisin de gauche (n°6) et en toiture arrière de l'immeuble voisin de droite (n°10)**

**Considérant par conséquent que la construction d'une lucarne dans chaque versant de toiture ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (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 – lucarnes (titre I, art. 6) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.**

### **14<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16918 – Demande de Monsieur et Madame Simon & Isabelle de PATOUL-COLLET pour rénover et agrandir une maison unifamiliale et régulariser l'accès latéral sis Avenue Colonel Daumerie 28**

---

**ZONE :**                      au PRAS : zone d'habitation  
                                    au PPAS n° 28 (16/03/1984) : zone de construction ouverte

**DESCRIPTION :** rénover et agrandir une maison unifamiliale et régulariser l'accès latéral

**ENQUETE :** du 22 février 2018 au 8 mars 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux prescriptions II, d) (toitures) et II, e) (aspect des constructions) du plan particulier d'affectation du sol n° 28
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

**AUDITION :** néant. Report d'avis.

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 et en zone de construction ouverte du plan particulier d'affectation du sol n°28 arrêté par arrêté royal du 16 mars 1984 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et agrandir une maison unifamiliale et régulariser l'accès latéral ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de la typologie d'une maison unifamiliale quatre façades ;
- la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;
- la rehausse de la façade avant ;
- la modification de la pente de la toiture arrière ;
- la rehausse et modification de la toiture de l'annexe existante à l'avant du rez-de-chaussée ;
- la création d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;
- la modification du cloisonnement intérieur ;
- la création d'un espace de nuit en lieu et place de l'atelier d'artiste existant ;

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 22 février 2018 au 8 mars 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS au vu de la transformation esthétique majeure de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge à la prescription II), d) du plan particulier d'affectation du sol n°6 (toitures) en ce que les pentes des toitures projetées sont inférieures aux pentes autorisées ;

Considérant que la toiture à versants existante est remplacée par une toiture présentant une pente moins importante, sans modification de la hauteur du faîte ;

Considérant que cette modification de pente découle de la rehausse de la façade avant et de la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant qu'à l'arrière du rez-de-chaussée, cette extension se développe sur une profondeur de 2,45 m ; que la profondeur de l'annexe existante, à l'arrière du rez-de-chaussée, est diminuée de 0,45 m ;

Considérant que la nouvelle extension est entièrement vitrée et présentera une courbure concave asymétrique en sa partie centrale ;

**Considérant que cette configuration permet un apport maximal de lumière vers les pièces de vie du rez-de-chaussée ;**

**Considérant qu'elle permet d'agrandir l'espace séjour-cuisine et de l'ouvrir largement sur le jardin ;**

**Considérant qu'une terrasse au niveau du jardin est aménagée en partie arrière gauche de cette nouvelle extension ;**

**Considérant que l'extension projetée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage s'étend sur une profondeur de 1 m ; qu'elle permet d'agrandir les chambres ;**

**Considérant qu'une terrasse couverte de 1,75 m de profondeur est prévue sur toute la largeur de la façade arrière ; qu'elle se développe sur le toit plat de l'extension prévue au rez-de-chaussée ;**

**Considérant que cet espace sera accessible via l'ensemble des chambres aménagées en partie arrière du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant la diminution de la profondeur de construction par rapport à l'existant ;**

**Considérant en outre que la modification de la toiture arrière et les extensions projetées à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que l'atelier d'artiste s'étendant de droit sur toute la superficie du 1<sup>er</sup> étage est transformé en espaces de nuit ;**

**Considérant qu'il accueille trois chambres en partie arrière, deux salles de bain en parties latérales et une quatrième chambre dans l'annexe située à l'avant du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que la toiture à versants de l'annexe existante à l'avant des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage est remplacée par une toiture à une seule pente reliée au faîte de la toiture du bâtiment principal ;**

**Considérant que cette nouvelle toiture permet d'augmenter la hauteur sous plafond dans la 4<sup>ème</sup> chambre projetée (minimum 2,60 m) ;**

**Considérant néanmoins que sa pente très faible lui donne un rendu de toiture plate depuis l'espace public ;**

**Considérant que la hauteur sous plafond en partie avant de la 4<sup>ème</sup> chambre projetée peut être diminuée tout en restant conforme aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant qu'il y a dès lors lieu d'augmenter légèrement la pente de la toiture de l'annexe en façade avant afin de limiter « l'effet toiture plate » depuis l'espace public ;**

**Considérant également que les façades avant sont rehaussées de 4,11 m ; que les façades à pignon existantes en partie avant sont supprimées ;**

**Considérant que cette rehausse de façade engendre une modification de la pente de la toiture avant ; qu'elle permet de bénéficier d'une hauteur sous plafond de minimum 3 m ;**

**Considérant que la hauteur sous plafond actuelle dans les pièces de vie situées en partie avant du 1<sup>er</sup> étage est insuffisante pour l'aménagement de pièces d'habitation confortables ;**

**Considérant également que la typologie existante de la toiture de l'annexe en façade avant ne permet pas la transformation de la pièce sous toiture en une chambre conforme aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que l'ensemble des baies existantes, à l'exception des porte d'entrée et de garage, est modifié ; que de nouvelles baies avec châssis en bois de ton foncé sont créées ;**

**Considérant que ces modifications effectuées en façade et toiture avant (modification des baies, rehausse et modifications des pentes et du type de toiture) ont pour conséquence d'effacer l'ensemble des caractéristiques urbanistiques d'origine représentatives de la période de construction du bien en proposant une vision plus moderne de celui-ci ;**



**Considérant néanmoins que le style de certaines baies, maintenues telles qu'à l'origine, rappelle les caractéristiques d'origine du bien que le projet a pour souhait de supprimer ;**

**Considérant qu'il y a dès lors lieu de veiller à ce que le style de l'ensemble des baies s'intègre harmonieusement à l'esthétique moderne du projet ;**

**Considérant dès lors que la dérogation à la prescription II), d) du plan particulier d'affectation du sol n°6 (toitures) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;**

**Considérant que la demande déroge à la prescription II), e) du plan particulier d'affectation du sol n°6 (aspect de la construction) en ce que la façade avant ne sera pas traitée en matériau de parement ;**

**Considérant que la rehausse sera bardée d'un habillage en lattes de bois ;**

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

**Considérant en outre que la pose d'un tel bardage modifierait sensiblement l'esthétique du bien ;**

**Considérant qu'il y a lieu de prévoir un matériau de parement pour les façades s'intégrant aux caractéristiques urbanistiques du voisinage et conforme aux dispositions du PPAS ;**

**Considérant dès lors que la dérogation à la prescription II), e) du plan particulier d'affectation du sol n°6 (aspect de la construction) n'est pas acceptable ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **augmenter légèrement la pente de la toiture de l'annexe en façade avant afin de limiter « l'effet toiture plate » de ce volume depuis l'espace public**
- **veiller à ce que le style de l'ensemble des baies s'intègre harmonieusement à l'esthétique moderne du projet**
- **proposer des matériaux de façade s'intégrant davantage aux caractéristiques architecturales du bien**

**La dérogation à la prescription II), d) du plan particulier d'affectation du sol n°6 (toitures) est acceptée par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;**

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

**La dérogation à la prescription II), e) du plan particulier d'affectation du sol n°6 (aspect de la construction) est, quant à elle, refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.**

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

## **15<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16837 – Demande de Monsieur et Madame Laurent & Marie ROBERTI-POUKENS pour isoler, transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (extensions au rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> étage et en façade avant, lucarne, modification de toiture) et abattre deux arbres, avenue Paul Vanden Thoren 118**

---

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

**DESCRIPTION :** isoler, transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (extensions au rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> étage et en façade avant, lucarnes) et abattre deux arbres

**ENQUETE :** du 22 février 2018 au 8 mars 2018. Neuf réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- l'ajout d'une grande surface habitable sur du terrain non bâtissable, prévu pour les jardins
- l'impact de l'extension projetée au 1<sup>er</sup> étage sur les propriétés voisines (ensoleillement, vues, perte d'intimité)
- la rupture de cohérence urbanistique engendrée par le projet (profondeur, alignement de la façade à rue, hauteur, toiture plate, changement de nature et de forme des vitrages)
- les modifications apportées au projet qui ne répondent pas aux prescriptions et à la cohérence urbanistique des constructions du lotissement historique du Parc des Princes et créeraient un précédent dans le quartier
- le bruit engendré par la pompe à chaleur et le manque d'informations sur ses caractéristiques et son installation
- le choix d'essences plus nobles et plus basses que les bouleaux pour les replantations
- le non-respect des prescriptions du PPA n° 44 concernant les servitudes
- le fait qu'outre la conformité aux prescriptions urbanistiques, la faisabilité du projet doit être examinée
- l'opposition à la construction d'un mur mitoyen, au rez-de-chaussée, en lieu et place de la haie vive existante

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction) art.6 (toiture - hauteur) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins ) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

**AUDITION :** néant : report d'avis

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

Considérant que la demande initiale (indice I) a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26 octobre 2017 au 9 novembre 2017 et que huit lettres de réclamations dont 2 hors délais nous étaient parvenues ;

Considérant qu'après un report d'avis, la commission de concertation a, en date du 13 décembre 2017, émis un avis défavorable sur la demande (indice I) telle que présentée ;

Considérant que le demandeur a, en date du 9 février 2018, à sa propre initiative et conformément à l'art. 126/1 du CoBAT, introduit une demande de permis modifiée (indice II) ;

Considérant que le dossier (indice II) a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 février 2018 au 8 mars 2018 et que neuf lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'ajout d'une grande surface habitable sur du terrain non bâtissable, prévu pour les jardins
- l'impact de l'extension projetée au 1<sup>er</sup> étage sur les propriétés voisines (ensoleillement, vues, perte d'intimité)

- la rupture de cohérence urbanistique engendrée par le projet (profondeur, alignement de la façade à rue, hauteur, toiture plate, changement de nature et de forme des vitrages)
- les modifications apportées au projet qui ne répondent pas aux prescriptions et à la cohérence urbanistique des constructions du lotissement historique du Parc des Princes et créeraient un précédent dans le quartier
- le bruit engendré par la pompe à chaleur et le manque d'informations sur ses caractéristiques et son installation
- le choix d'essences plus nobles et plus basses que les bouleaux pour les replantations
- le non-respect des prescriptions du PPA n° 44 concernant les servitudes
- le fait qu'outre la conformité aux prescriptions urbanistiques, la faisabilité du projet doit être examinée
- l'opposition à la construction d'un mur mitoyen, au rez-de-chaussée, en lieu et place de la haie vive existante

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 d'isoler, transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (extensions au rez-de-chaussée, au 1er étage et en façade avant, lucarne, modification de toiture) et abattre deux arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée (cave), bel-étage (jardin) et du 1<sup>er</sup> étage
- la construction d'une extension à l'avant de la maison, au bel-étage
- la modification et rehausse du volume de toiture
- la réalisation d'une lucarne en toiture avant et d'une rehausse en façade arrière
- l'aménagement des combles
- le remplacement des menuiseries
- l'isolation par l'extérieur du bâtiment
- l'abattage de 2 arbres

Considérant que le bien objet de la demande constitue la construction d'about, de droite, d'un ensemble de 3 maisons ;

Considérant que cet ensemble a été construit selon un modèle que l'on peut retrouver à de nombreux endroits dans le quartier (avenues Vanden Thoren, Leemans et rues Vandercammen, Denis, Vande Woestyne et Poedts) ;

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

Considérant que les réclamations portent, entre autre, sur des conditions générales et particulières du « *Lotissement du Parc des Princes* » et du plan particulier n°44 ;

Considérant que les archives communales ne contiennent ni plan particulier ni plan de lotissement dans lequel le bien concerné par la demande serait inclus ;

Considérant par conséquent que l'administration communale ne peut se référer qu'aux règlements urbanistiques en vigueur, à savoir le règlement régional d'urbanisme et le règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'on peut, néanmoins, reconnaître une portée civile au contenu des actes du 24 août 1956 et du 29 août 1961 ; que le projet doit dès lors se conformer aux prescriptions de l'acte de 1961 et aux servitudes qui s'imposent aux propriétaires des fonds du lotissement ;

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

Considérant que la demande prévoit la construction d'une extension (buanderie/chaufferie) à l'arrière du rez-de-chaussée, sur une profondeur limitée à

**2,90m ; que celle-ci sera entièrement enterrée, le jardin étant situé plus haut que le niveau du trottoir ;**

**Considérant de plus qu'un recul d'1m est prévu par rapport à la limite mitoyenne de gauche et qu'elle est implantée dans le prolongement de la façade latérale, à droite ;**

**Considérant dès lors que cette extension du rez-de-chaussée n'aura pas d'impact sur les propriétés mitoyennes ;**

**Considérant que l'extension projetée à l'arrière du bel-étage déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de celle-ci dépasse les profils des constructions voisines ;**

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

**Considérant que la façade arrière du bien est alignée à celle de la construction mitoyenne de gauche ;**

**Considérant également que la profondeur de cette extension est limitée à 3m et est donc conforme à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant qu'elle ne porte la profondeur de bâtisse qu'à 11,30m, ce qui reste raisonnable pour le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et habituel dans le quartier ;**

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

**Considérant que le projet envisage de modifier l'alignement de la façade avant, au niveau du bel-étage, par la construction d'une extension d'une profondeur de 57cm, au niveau du balcon existant, dérogeant ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction de la façade avant (titre I, art.3) ;**

**Considérant que, dans l'article 2 de l'acte de 1961, il est indiqué que « *Chaque acquéreur devra respecter les alignements, zones latérales de non bâtisse et zones de recul [...]* » ;**

**Considérant dès lors que cette extension du bel-étage en façade avant va manifestement à l'encontre de cette prescription ;**

**Considérant que la demande prévoit également l'isolation extérieure des façades, dont la façade avant, dérogeant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction de la façade avant (titre I, art.3) ;**

**Considérant cependant que cette dérogation ne porte que sur l'épaisseur de l'isolation, à savoir environ 15cm ;**

**Considérant que l'on peut considérer que l'alignement du front de bâtisse tel que décrit dans l'acte de 1961 est maintenu, le mur structurel de façade n'étant pas déplacé ;**

**Considérant l'existence d'une zone de recul de plus de 4m, limitant sensiblement la perception de cette modification du plan de revêtement de façade ;**

**Considérant également que l'isolation sera couverte d'un enduit blanc, de teinte similaire à la celle de la peinture des briques existantes ;**

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

**Considérant que la demande porte également sur la construction d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage en vue de permettre l'agrandissement de la salle de bain existante ;**

**Considérant que cette extension 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 qu'elle dépasse entièrement et de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne ;**

**Considérant que la profondeur de cette extension s'aligne à celle de l'extension projetée au rez-de-chaussée, portant également la profondeur de l'étage à plus de 11m ;**

**Considérant que le recul proposé par rapport à la limite mitoyenne de gauche permet d'en réduire quelque peu l'impact sur la maison mitoyenne, mais que celle-ci aura pour conséquence d'agrandir de manière excessive le pignon latéral de la maison ;**

**Considérant néanmoins qu'une extension pourrait être envisagée dans la profondeur de l'autre construction d'about de ce groupe de maisons (n°114) ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) n'est pas acceptable ; que les dérogations en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) liées aux extensions à l'arrière du bel-étage et du 1<sup>er</sup> étage sont acceptables, moyennant adaptations ;**

**Considérant que la toiture de l'immeuble sera rehaussée par l'installation d'une isolation extérieure ;**

**Considérant que cette modification entraîne également une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de toiture projeté dépassera celui des deux constructions voisines ;**

**Considérant cependant que cette dérogation ne porte que sur l'épaisseur de l'isolation (23cm) ;**

**Considérant que le niveau de corniche ne sera pas modifié ;**

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

**Considérant que le réaménagement intérieur de la maison propose également :**

- l'agrandissement du garage et la création d'un vestiaire par la suppression de caves
- la suppression d'une des 3 chambres existantes du 1<sup>er</sup> étage afin d'agrandir quelque peu les 2 chambres maintenues et d'installer une salle d'eau supplémentaire
- l'aménagement de 2 chambres et d'une salle de bain au niveau des combles

**Considérant que la demande prévoit donc d'agrandir le 2<sup>ème</sup> étage par la construction d'une lucarne en toiture avant de l'immeuble et par une rehausse de la façade arrière ;**

**Considérant que le groupe formé par les 3 maisons mitoyennes est particulièrement homogène et maintenu tel que dessiné à l'origine ;**

**Considérant que ces maisons ont toutes 3 été dessinées par le même architecte, M. Max Peeters, selon un modèle de type « Mon Rêve » ici décliné en 3 versions ;**

**Considérant que l'ensemble a gardé les caractéristiques architecturales de l'époque de sa construction ; qu'il y a lieu d'assurer le maintien de ces caractéristiques, d'autant plus en façade avant ;**

**Considérant dès lors que la lucarne projetée en façade avant, même si elle présente des dimensions conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, viendrait perturber l'ensemble formé par les 3 façades de maisons ;**

**Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une rehausse de la façade arrière ;**

**Considérant que cette lucarne s'apparente plus à une rehausse de la façade arrière, celle-ci se développant sur la largeur de l'étage inférieur ;**

**Considérant néanmoins que le débord latéral de toiture, élément caractéristique de la façade latérale, est maintenu ;**

**Considérant que les rehausses liées à la construction de cette lucarne seraient limitées à des triangles de taille relativement réduite (environ 5m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant également que cette lucarne permettrait un aménagement des combles pour une ou des pièces de vie supplémentaires ;**

**Considérant de plus que, étant située en façade arrière, son impact visuel serait limité depuis la rue ;**

**Considérant qu'aucun article de l'acte de 1961 ne mentionne de prescriptions relatives aux toitures ou lucarnes ;**

**Considérant que cette deuxième version du projet (indice II) inclut le réaménagement de la zone de retrait latéral ;**

**Considérant que le niveau des terres serait modifié de manière à disposer d'une surface plane au niveau du trottoir ; qu'un escalier et un muret de soutènement sont prévus pour lier les 2 niveaux projetés ;**

**Considérant que cet aménagement répond à l'art.12 du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zone de retrait latéral, celui-ci visant au développement de la faune et de la flore ;**

**Considérant néanmoins que l'acte privé de 1961 mentionne, dans son article 8, que « *L'acquéreur sera tenu de maintenir les jardinets en façade et les jardinets latéraux tels qu'ils auront été dessinés par l'architecte de la société* » ;**

**Considérant cependant qu'aucun plan n'a été fourni qui permette d'estimer si cet aménagement est bien conforme aux servitudes privées susmentionnées ;**

**Considérant par ailleurs que la demande inclut l'abattage de 2 arbres à haute tige situés en zone de retrait latéral ;**

**Considérant que les 2 conifères atteignent une taille importante ; qu'il sont implantés en zone de retrait latéral, conformément au code rural mais à moins d'1m de la façade latérale de la maison ;**

**Considérant qu'ils pourraient générer des dégâts à l'habitation ;**

**Considérant que l'abattage ne contrevient pas au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant que la demande prévoit la replantation de 2 arbres de « type bouleau » dans cette même zone ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu de choisir une essence plus adaptée aux dimensions de la zone de retrait latéral ou de planter les arbres dans le jardin, en respectant les prescriptions du code rural ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer l'extension prévue en façade avant du bel-étage**
- **limiter la profondeur de l'extension du 1<sup>er</sup> étage à celle de l'autre construction d'about (n°114)**
- **supprimer la lucarne projetée en toiture avant**
- **choisir une essence plus adaptée aux dimensions de la zone de retrait latéral ou d'implanter les arbres dans le jardin**

**Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de d'implantation de la construction de la façade avant (titre I, art.3) et toiture-hauteur (titre I, art. 6) sont acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;**

**L'avis étant non unanime (abstention de la Commune), le dossier nécessite d'être envoyé au Fonctionnaire délégué pour octroi desdites dérogations.**

-----