

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

**05-07-2018**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-DU  
Monsieur H. LELIEVRE., membre BDU-DMS  
Madame PATERNOSTRE B., membre Bruxelles Environnement  
Madame R. SNAPS, ingénieure  
Madame WYFFELS, secrétaire technique  
Madame S. PEETERS, secrétaire (points 4 & 7)  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

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

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

---

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

**Dossier 16988 – Demande de Monsieur Thierry GRAND-PERRET pour isoler les façades, placer des volets et remplacer les châssis d'une maison unifamiliale 4 façades, avenue Jean Van Horenbeeck 182**

---

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

**DESCRIPTION :** isoler les façades, placer des volets et remplacer les châssis d'une maison unifamiliale 4 façades

**ENQUETE :** du 7 juin 2018 au 21 juin 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)

**AUDITION :** Monsieur Thierry GRAND-PERRET, le demandeur

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

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

**Considérant qu'il s'agit d'isoler les façades, placer des volets et remplacer les châssis d'une maison unifamiliale 4 façades ;**

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

- la pose d'un enduit sur isolant extérieur, sur l'ensemble des façades de l'immeuble
- la réduction de la hauteur des murs de soutènement du garage
- le remplacement de châssis par des menuiseries en aluminium de teinte blanche
- la pose de volets extérieurs

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 juin 2018 au 21 juin 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 d'implantation des constructions isolées (titre I, art. 7) en ce que le projet modifie l'implantation de la construction ;**

**Considérant que l'épaisseur du complexe isolant sera limitée à 8 cm, plus l'épaisseur de l'enduit ;**

**Considérant de plus que la maison dispose d'une large corniche ;**

**Considérant également que le nouveau front de bâtisse reste sur la parcelle du demandeur et n'empiète pas sur le domaine public ;**

**Considérant en effet que le bien possède une zone de recul d'environ 6 m ;**

**Considérant également que la maison ne fait pas partie d'un long alignement homogène ;**

**Considérant cependant que les façades de la maison présentent aujourd'hui un soubassement en moellons ;**

**Considérant que ce matériau, typique de l'époque de la construction de l'immeuble, est également utilisé pour les murs de soutènement du garage ainsi que pour les murets d'alignement, soulignant ainsi uniformément le niveau enterré de la maison ;**

**Considérant que la demande prévoit de couvrir ces moellons d'un enduit sur isolant de teinte grise ;**

**Considérant que ce matériau noble fait partie des caractéristiques architecturales du bien ; et qu'il y a lieu de maintenir celui-ci ;**

**Considérant néanmoins que le demandeur a déclaré en séance que les moellons traversent toute l'épaisseur des murs de façade, que les plus grandes déperditions thermiques ont été constatées au niveau de ces moellons ;**

**Considérant qu'ils ne peuvent dès lors être maintenus ; qu'il y a donc lieu de poser un matériau similaire de qualité pour reprendre cette expression architecturale ;**

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

**Considérant que la demande porte également sur la réduction de la hauteur des murs de soutènement du garage ;**

**Considérant que ceux-ci participe au bon aménagement des lieux, assurant le rôle de garde-corps vis-à-vis de la pente de garage, située environ 2,50m plus bas ;**

**Considérant que le demandeur déclare en séance que les murets seront conservés, mais que leur hauteur sera alignée à la première hauteur de ceux-ci ;**

**Considérant dès lors que la protection contre les chutes reste assurée ;**

**Considérant que le remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries en aluminium de teinte blanche s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;**

**Considérant cependant que la demande prévoit le placement de caissons à volet extérieurs en façade avant et latérale ;**

**Considérant que les caissons à volet extérieurs sont particulièrement peu esthétiques ; qu'il y a lieu de prévoir un détail de mise en œuvre permettant de les intégrer totalement à l'isolation projetée, de manière à les rendre invisible ou de les supprimer ;**

**Considérant qu'à l'analyse du dossier il apparaît que des caissons à volet ont été placés au-dessus des fenêtres des lucarnes latérales, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;**

**Considérant que ces éléments en saillie des façades, de teinte claire sur le bois foncé des lucarnes, ne s'intègrent pas à l'esthétique du bâtiment ;**

**Considérant que l'enlèvement des caissons à volets placés sans permis d'urbanisme, mettra fin à une infraction urbanistique ;**

**Considérant par conséquent qu'il y a lieu d'imposer des délais de mise en œuvre pour ces travaux de mise en conformité, en application de l'article 192 du CoBAT ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **prévoir un matériau de qualité similaire aux moellons du soubassement en pied de façade (pierres ou autre)**
- **prévoir un détail de mise en œuvre permettant d'intégrer totalement à l'isolation les caissons à volet extérieurs placés au rez-de-chaussée des façades latérales, de manière à les rendre invisible ou les supprimer**
- **supprimer les caissons à volets extérieurs des lucarnes**
- **fournir des plans au format DIN A2 minimum**

**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 des constructions isolées (titre I, art. 7) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

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

## **2<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17028 – Demande de Monsieur Frédéric GOEMINNE pour isoler les façades latérale et arrière et percer des baies en façade latérale d'une maison sise rue de l'Application 68**

---

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

**DESCRIPTION :** isoler les façades latérale et arrière et percer des baies en façade latérale

**ENQUETE :** du 7 juin 2018 au 21 juin 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Monsieur Frédéric GOEMINNE, le demandeur et l'architecte.

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

**Avis favorable conditionnel pour les motifs suivants :**

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 d'isoler les façades latérale et arrière et percer des baies en façade latérale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation des façades arrière et latérale,
- le percement de baies en façade latérale ;

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 7 juin 2018 au 21 juin 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bien soumis à la demande est une maison trois façades ;

Considérant que la construction voisine de gauche, n°1 du Clos Paul Delforge, ainsi que toutes celles du Clos, présentent un alignement en recul d'environ 11,30 m par rapport au front de bâtisse du bien soumis à la demande ;

Considérant que le projet vise à percer 3 petites baies (dimensions de 0,55 m sur 0,85 m) dans la façade latérale ; qu'elles permettent l'apport de lumière naturelle à tous les niveaux de la cage d'escalier ;

Considérant qu'au vue de la localisation du bien, au croisement entre la rue de l'Application et du Clos Paul Delforge, les seules vues engendrées depuis ces nouvelles baies sont celles sur l'espace public ;

Considérant de plus que ces baies sont implantées à une distance minimum de 0,70 m de la limite avant de la parcelle voisine de gauche (n°1 du Clos Paul Delforge) ;

Considérant qu'elles sont dès lors conformes aux dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que les châssis projetés sont en bois de ton gris foncé, similaires aux autres menuiseries du bien ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 3) en ce qu'il est prévu d'isoler la façade arrière du bien par l'extérieur ;

Considérant que la façade latérale est implantée du côté de la voie publique ;

**Considérant que l'épaisseur totale de l'isolant et de l'enduit de couleur beige/blanc atteint 17 cm ;**

**Considérant que ces travaux d'isolation améliorent l'aspect architectural du pignon du bien visible depuis l'espace public ;**

**Considérant que l'isolation par l'extérieur ne porte pas sur la façade avant ; qu'elle ne modifie dès lors pas l'alignement du bien en façade avant ;**

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

**Considérant néanmoins la présence de deux armoires techniques implantées sur l'espace public contre la façade latérale ; que l'isolation de la façade en surplomb de celles-ci ne peut se faire sans l'obtention d'un accord préalable des gestionnaires de ces-dites armoires techniques ;**

**Considérant également qu'il convient d'obtenir une servitude de surplomb auprès du service de l'espace public communal ;**

**Considérant de plus la présence d'un arbre à moyenne tige implanté contre le mur pignon à isoler ; qu'il convient de prévoir des mesures particulières durant le chantier pour la protection de l'arbre existant ;**

**Considérant en outre que la demande prévoit également d'isoler le mur mitoyen droit par l'extérieur ;**

**Considérant que cette isolation par l'extérieur ne peut être effectuée sans l'obtention d'un accord enregistré préalable du voisin de droite (n°70) ;**

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **obtenir l'accord préalable des gestionnaires des armoires techniques implantées sur l'espace public**
- **obtenir une servitude de surplomb auprès du service de l'espace public communal**
- **fournir une note indiquant les mesures prises durant le chantier pour la protection de l'arbre existant**
- **obtenir l'accord enregistré du voisin de droite (n°70) pour la pose de l'isolation du mur mitoyen de gauche préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme,**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

### **3<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16994 – Demande de S.P.R.L. BELGICA IMMO pour régulariser, suite à un P.V. d'infraction, les transformations et extension d'un immeuble mixte sis chaussée de Wavre de 1729 à 1731**

---

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

**DESCRIPTION :** régulariser, suite à un P.V. d'infraction, les transformations et extension d'un immeuble mixte

**ENQUETE :** du 7 juin 2018 au 21 juin 2018. Une demande de convocation à la commission de concertation nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur - lucarnes) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur Gaëtan PARISI, l'architecte, Monsieur Sylvain BOLOGNE, le futur propriétaire du commerce et Madame DECOSTER, la riveraine.

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

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

Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à un P.V. d'infraction, les transformations et extension d'un immeuble mixte ;

Considérant l'historique particulier de la parcelle cadastrale ;

Considérant que la parcelle comportait, en 1909, une maison unifamiliale (n°1731) avec rez-de-chaussée commercial (débit de boissons) à front de rue et le long de la limite mitoyenne de gauche (n°1733) et une forge en intérieur d'îlot (n°1729) le long de la limite mitoyenne de droite (n°1727) ;

Considérant que cette maison est occupée comme logement depuis 1954, selon l'historique des inscriptions à la population ;

Considérant que le permis d'urbanisme, en 1914, a autorisé l'agrandissement de la salle des fêtes à l'arrière du commerce vers l'intérieur de l'îlot et la construction d'une étable et d'une écurie en partie arrière ;

Considérant qu'en 1922 l'ancienne forge est transformée en salle de dance ;

Considérant que le Collège a autorisé en 1971 la construction de 4 garages à l'arrière de la salle des fêtes ;

Considérant que les photographies aériennes de 1996 indiquent que le fond de la parcelle, entre la salle des fêtes et la salle de dance est ensuite entièrement construit ;

Considérant qu'entre 2008 et 2012, l'ancienne salle de dance en intérieur d'îlot est démolie au profit d'un garage deux places à toiture plate ;

Considérant que depuis 2007 plusieurs demandes de permis d'urbanisme, (PU n°13106 et n°14413) classées sans suite, ont été introduites afin de mettre en conformité les transformations effectuées sur la parcelle depuis 1922 ;

**Considérant qu'un permis d'urbanisme (PU n°14508) a été délivré le 28 octobre 2008 pour transformer et étendre un restaurant et un logement existants ;**

**Considérant que les travaux n'ont jamais été mis en œuvre ; que la dernière situation de droit de la parcelle est donc celle de 1971 ;**

**Considérant qu'un procès-verbal d'infraction a été dressé à l'encontre du demandeur pour la réalisation d'actes et travaux sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;**

**Considérant que les extensions en intérieur d'îlot sont occupées comme logement depuis 2000, selon l'historique des inscriptions à la population ;**

**Considérant que 4 chefs de ménage sont actuellement inscrits à cette adresse au service population ; que la parcelle a accueilli jusqu'à 6 chefs de ménage ;**

**Considérant la création de trois nouveaux logements ;**

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

- la mise en conformité de la construction d'extensions en fond de parcelle (garage pour deux voitures, logement),
- la mise en conformité de la construction d'une extension (cuisine) en partie arrière droite du corps de logis principal,
- la modification des caractéristiques du bien et des menuiseries en façade avant
- la transformation du café au rez-de-chaussée du corps de logis principal en commerce ( magasin et bureaux accessoires),
- la transformation de l'ancienne salle des fêtes, en intérieur d'îlot, en trois nouveaux logements,
- la construction d'une lucarne en toiture du bâtiment annexe au corps de logis principal (ancienne salle des fêtes),

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 juin 2018 au 21 juin 2018 et qu'une demande de convocation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que le café existant de droit dans le corps de logis principal est transformé en un commerce (magasin et bureaux) ; qu'une extension a été construite en partie arrière droite du rez-de-chaussée de ce bâtiment ;**

**Considérant qu'elle s'étend sur une profondeur d'environ 10 m et sur une largeur de 3,73 m ; qu'elle accueille une cuisine pour le commerce ;**

**Considérant que l'apport de lumière vers ce nouveau volume est assuré par une baie d'environ 1,7 m<sup>2</sup> vers le passage cocher ;**

**Considérant que ces transformations ne sont pas de nature à nuire aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant qu'une terrasse d'environ 8,5 m<sup>2</sup> est prévue sur la toiture plate de cette extension ; qu'elle constituera un accès extérieur pour le logement 3 chambres (lot 1) existant de droit au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment principal;**

**Considérant qu'en intérieur d'îlot sont créés 3 logements unifamiliaux liés par une entrée commune depuis la rue (porte cochère et entrée carrossable au n°1729) ;**

**Considérant qu'en lieu et place de la salle des fêtes (au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage) sont aménagés deux logements 3 chambres d'environ 100 m<sup>2</sup> (lot 2 et lot 3) ; qu'ils présentent des bonnes conditions d'habitabilité ;**

**Considérant qu'à l'arrière de l'extension du rez-de-chaussée (cuisine du commerce), un escalier de 1,80 m de longueur et une plateforme d'environ 4,50 m<sup>2</sup> permet d'atteindre le hall d'entrée commun pour les deux appartements ;**

**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 largeur de la lucarne construite dans le versant droit de la toiture du bâtiment situé en intérieur d'îlot dépasse les 2/3 du développement de la façade latérale dudit bâtiment ;**

**Considérant que cette lucarne se développe sur une largeur de 11 m ; qu'elle est implantée dans le prolongement de la façade ;**

**Considérant que la façade latérale de bâtiment atteint environ 15 m ; que la dérogation porte donc sur 1 m ;**

**Considérant qu'elle permet l'aménagement d'un logement au 1<sup>er</sup> étage (sous les combles - lot3) ;**

**Considérant qu'elle sera traitée dans le même matériau que les façades (enduit de ton beige-ocre) ; que la corniche sera munie d'une rive en bois lui permettant de s'intégrer relativement discrètement à l'esthétique du bien ;**

**Considérant qu'elle amènera une cohérence entre les bâtiments existants en intérieur d'îlot (différence des niveaux de corniches ramenée à environ 50 cm contre 2 m actuellement) ;**

**Considérant qu'un total de 10 baies sont percées en façade latérale dudit bâtiment ; qu'elles permettent l'apport de lumière vers les logements prévus au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que l'ensemble des menuiseries en intérieur d'îlot sera en aluminium de ton gris ; que des barreaux en aluminium, similaires aux garde-corps des balcons, seront apposés devant l'ensemble des nouvelles baies ;**

**Considérant par conséquent que la lucarne 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) pourrait être acceptable ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que le balcon prévu pour le logement du 1<sup>er</sup> étage dépasse les profils des constructions voisines ;**

**Considérant qu'un balcon d'environ 20 m<sup>2</sup>, donnant sur l'intérieur de l'îlot, est prévu pour chacun des appartements (soit un au rez-de-chaussée surélevé et un au 1<sup>er</sup> étage) ; qu'ils sont munis de garde-corps en aluminium ;**

**Considérant que le balcon projeté au rez-de-chaussée surélevé est quant à lui conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que ces balcons accessibles sont implantés en retrait par rapport à la limite mitoyen voisine d'environ 7 m ;**

**Considérant dès lors qu'ils n'engendrent aucune vue sur la parcelle voisine de droite ; qu'ils ne sont dès lors pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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



**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que les extensions construites en fond de parcelle dépassent les profils des constructions voisines, ainsi que les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;**

**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 les volumes sollicités sont implantés contre les limites de fond (n°149 du boulevard du Souverain) et latérales droite (n°1727 de la chaussée de Wavre) et gauche (n°1733 de la chaussée de Wavre) de la parcelle ;**

**Considérant qu'ils n'ont pas obtenu de permis d'urbanisme préalablement à leur construction ;**

**Considérant que d'après les photographies aériennes, ils ont été construits entre 1971 et 1996 ; qu'ils accueillent, de fait, un logement 1 chambre (lot 4) et un garage de deux emplacements ;**

**Considérant que le logement (d'environ 150 m<sup>2</sup>) aménagé en fond de parcelle situé au sous-sol est semi-enterré (niveau de plancher +/- 60 cm plus bas que le niveau du terrain) ;**

**Considérant qu'il se développe contre les limites de parcelles de gauche (n°1733 de la chaussée de Wavre) et du fond (n°149 du boulevard du Souverain) ;**

**Considérant que les seules baies prévues pour l'apport de lumière vers le logement donnent vers la cour de l'intérieur d'îlot ; qu'elles permettent d'éclairer le séjour/cuisine (60 m<sup>2</sup>) et la seule chambre du logement ;**

**Considérant dès lors que les pièces « centrales » sont uniquement éclairées zénithalement par des coupoles installées sur la toiture plate ;**

**Considérant que l'appartement comporte dès lors le programme suivant : un séjour/cuisine de 60 m<sup>2</sup>, une chambre de 23 m<sup>2</sup> avec dressing et salle de bain adjacents, un bureau de +/- 13,5 m<sup>2</sup> avec local d'archives adjacent, une deuxième salle de bain et une buanderie ;**

**Considérant que les toitures plates des extensions en intérieur d'îlot (lot 4 et garage) sont verdurisées conformément aux prescriptions du RRU (titre I, art. 13) ;**

**Considérant qu'il conviendrait de prévoir une telle verdurisation de la toiture de l'extension (cuisine) construite en partie arrière droite du rez-de-chaussée de ce bâtiment ;**

**Considérant que le demandeur argumente la régularisation de ces volumes en intérieur d'îlot sur l'absence de vues vers les propriétés voisines, l'existence de fait du garage, l'absence de nuisances sonores pour les voisins et une amélioration des qualités végétales et esthétiques de l'intérieur d'îlot ;**

**Considérant que le projet prévoit d'aménager des zones plantées le long de l'allée carrossable menant au garage construit en fond de parcelle ;**

**Considérant que la prescription 0.6 du PRAS précise que « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre » ;**

**Considérant que la demande ne prévoit la démolition d'aucun volume construit sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;**

**Considérant que le maintien de constructions pour y abriter un logement familial une chambre (lot 4) et un garage à deux emplacements ne peut raisonnablement être assimilée**

**ni à une dédensification, ni à une amélioration des qualités végétales, ni même esthétique ou paysagère de l'intérieur d'îlot ;**

**Considérant en outre, qu'au regard des plans annexés à la demande, l'imperméabilisation projetée de la parcelle en intérieur d'îlot atteindrait vraisemblablement 75 % ;**

**Considérant qu'une toiture végétale, telle que prévue pour les toitures plates des extensions à régulariser, ne constitue pas une amélioration suffisante de l'aménagement de la zone de cours et jardins ;**

**Considérant de plus que l'implantation d'un garage à deux emplacements en fond de parcelle ne permet pas une amélioration suffisante des qualités végétales et paysagères de cet intérieur d'îlot ;**

**Considérant qu'il y a lieu de supprimer les circulations motorisées en intérieur d'îlot ;**

**Considérant dès lors que ces constructions contreviennent au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant qu'un quatrième logement de plein pied, en lieu et place des anciens volumes (salle de dance) existants de droit, pourrait être autorisé sous réserve de proposer, en intérieur d'îlot, des espaces suffisants pour permettre des plantations en pleine terre et l'aménagement de jardins pour les logements projetés au rez-de-chaussée ;**

**Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme liées à l'aménagement d'un logement et d'un garage en intérieur d'îlot tels que sollicités ne sont pas justifiées (titre I, art. 4 – profondeur de la construction – et art. 6 – toiture – hauteur) ;**

**Considérant également qu'il y a lieu de prévoir l'installation d'un bassin d'orage tel que prévu par le règlement régional d'urbanisme en matière de collecte des eaux pluviales (titre I, art. 16 : minimum 33 l/m<sup>2</sup> de projection de toiture à l'horizontale) ;**

**Considérant que le risque d'inondation existe sur le territoire de la commune d'autant que le bien est situé dans la vallée de la Woluwe ;**

**Considérant qu'il y a lieu de prévoir un bassin tampon de minimum 50 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée de la parcelle, afin notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts en cas de fortes pluies ;**

**Considérant que la demande vise également à mettre en conformité les modifications effectuées en façade à rue (modification des baies, du parement de la façade et des menuiseries) ;**

**Considérant dès lors 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 et pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;**

**Considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage les châssis en bois à division bipartite munis d'imposte sont remplacés par des châssis en bois de ton blanc munis d'une allège vitrée ;**

**Considérant qu'à gauche de la porte cochère du rez-de-chaussée, les trois baies de fenêtre et les baies des portes d'entrée du café et du logement ont été remplacées par quatre baies de fenêtre et une porte d'entrée pour le commerce ;**

**Considérant que l'ensemble du rez-de-chaussée est couvert d'un bardage en bois peint de couleur gris clair ; que le 1<sup>er</sup> étage est en brique de ton rouge orangé ;**

**Considérant que l'élévation avant renseigne que le bardage sera repeint sans en indiquer le coloris ; que le choix de couleur pour le rez-de-chaussée en façade avant doit être mentionné sur les plans ;**

Considérant que les plans de la situation de fait renseignent des éléments du permis d'urbanisme n°14508 délivré le 28 octobre 2008 dont les travaux n'ont jamais été mis en œuvre ; que la situation de fait ne peut reprendre que les travaux réellement effectués ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de modifier ces plans afin de représenter strictement et uniquement la situation existante de fait ;

Considérant en outre que les caractéristiques du projet (superficies plancher, surfaces imperméables, citerne d'eau de pluie, etc.) renseignées dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme ne correspondent pas au projet tel que repris sur les plans ; qu'il y a lieu de corriger le formulaire de demande en concordance avec le projet proposé ;

Considérant toutefois que les conditions à imposer au projet pour qu'il ne contrevienne pas au bon aménagement des lieux dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT, notamment par la dédensification de l'intérieur de l'îlot et la réorganisation des deux logements acceptables au rez-de-chaussée ;

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

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

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

---

#### **4<sup>de</sup> VOORWERP**

Dossier ENS/49 – Aanvraag van N.V. COFINIMMO Mijnheer Domien SZEKER voor het plaatsen van 2 totems en een verlichte signalisatie op het kantoorgebouw, Jules Cockxstraat van 8 tot 10

---

**GEBIED :** In het GBP: sterk gemengd gebied, langsheen structurerende ruimte  
In de GSV: algemeen gebied

**BESCHRIJVING :** Het plaatsen van 2 totems en een verlichte signalisatie op het kantoorgebouw.

**ONDERZOEK :** Enkel voor advies.

**MOTIEVEN :** afwijking op art.39 §2 van titel VI van de GSV (uithangbord of reclame verwijzend naar het uithangbord vastgemaakt of geplaatst op de grond in de algemene of uitgebreide gebieden)

**AUDITIE :** Nihil. Alleen voor advies

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

**Overwegende dat het goed gelegen is in een sterk gemengd gebied, langsheen een structurerende ruimte van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd ;**

**Overwegende dat het goed gelegen is in een algemeen gebied van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;**

**Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van 2 totems en een verlichte signalisatie op het kantoorgebouw betreft ;**

**Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de GSV inzake uithangbord vastgemaakt of geplaatst op de grond (titel VI, op art.39 §2) daar waar het ontwerp meer dan één totem voor het gebouw voorziet ;**

**Overwegende dat de 3 bestaande, maar niet vergunde, totems afgebroken worden ;**

**Overwegende dat een nieuwe driehoekige totem links van de doorrit onder het gebouw wordt geplaatst ;**

**Overwegende dat een nieuwe rechthoekige totem, links van de inrit naar de ondergrondse parking, wordt geplaatst ;**

**Overwegende dat de afmetingen van de 2 totems (4m hoog) conform zijn met de voorschriften van de GSV ;**

**Overwegende dat het materiaal van de totems wit gepoederlakte aluminium plaat zal zijn;**

**Overwegende dat de naam van het gebouw en de huurders in het gebouw met zwarte kleefletters op de totems aangebracht zullen worden ;**

**Overwegende dat de totems niet intern verlicht zijn, ze zullen van onder uit met een spot verlicht worden ;**

**Overwegende dat de 2 totems zich integreren aan de aangrenzende gebouwen ;**

**Overwegende bovendien de belangrijke ontwikkeling van de gevel (meer dan 90m) van het kantoorgebouw ;**

**Overwegende dat de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake uithangbord of reclame verwijzend naar het uithangbord vastgemaakt of geplaatst op de grond in de algemene of uitgebreide gebieden (titel VI, art.39 §2) aanvaardbaar is ;**

**Overwegende dat het logo en de naam van het gebouw met afzonderlijk letters op de dakrand van de voorgevel worden geplaatst;**

**Overwegende dat de dakrand zich op de bouwlijn bevind ;**

**Overwegende dat de afmetingen van de letters conform zijn met de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake op een dak of op een terras geplaatst uithangbord (titel VI, art.38 §2) ;**

**Overwegende dat de afzonderlijke letters “logo en DELTA” vrij geplaatst worden op de dakrand en via de achterzijde onzichtbaar gesteund worden naar het achterliggende platte dak door middel van een dubbele metalen steun en betonnen ballasten die op het dak worden geplaatst ;**

**Overwegende dat de structuur en de ballasten niet zichtbaar zijn vanop de straat ;**

**Overwegende dat de lettres “Business Community” rechtstreeks op de dakrand bevestigd worden met een kokerstructuur ;**

**Overwegende dat de verkeerssituatie voor het gebouw zeer complex en verwarrend is ;**

**Overwegende dat de bezoekers (auto's en voetgangers) moeilijk het gebouw kunnen bereiken en/of de toegangen vinden en het verkeer plaatselijk vertragen ;**

**Overwegende dat een verlichte signalisatie op het dak en 2 totems verspreid over de voorgevel de zichtbaarheid van het gebouw op grote afstand zullen verbeteren ;**

**Overwegende dat er woningen dichtbij het gebouw zijn ;**

**Overwegende dat de lichtgevende uithangborden schade kunnen berokkenen voor de burens ;**

**Overwegende bijgevolg dat er een uurrooster voor de verlichting van de uithangborden opgelegd moet worden;**

**GUNSTIG ADVIES voor een periode van 9 jaren, onder de voorwaarde de verlichting van de uithangborden tot 22u te beperken.**

**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 de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake uithangbord of reclame verwijzend naar het uithangbord vastgemaakt of geplaatst op de grond in de algemene of uitgebreide gebieden (titel VI, art.39 §2) toegekend en de stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden.**

### **5<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17027 – Demande de la S.P.R.L. FIELD PROMOTION & DEVELOPMENT pour rehausser et étendre un immeuble d'habitation et créer un 4<sup>ème</sup> logement, boulevard des Invalides 108**

---

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

**DESCRIPTION :** rehausser et étendre un immeuble d'habitation et créer un 4<sup>ème</sup> logement

**ENQUETE :** du 7 juin 2018 au 21 juin 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

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

**AUDITION :** Messieurs Nicholas OTTE et LANOVE, les demandeurs, Monsieur Nicolas JOSEPH et Madame Céline MARCHAL, les architectes.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;  
Considérant qu'il s'agit de rehausser et étendre un immeuble d'habitation et créer un 4<sup>ème</sup> logement ;**

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

- la construction d'une extension à l'arrière des sous-sol et rez-de-chaussée
- la modification du sous-sol (création d'un local vélo accessible depuis la pente de garage, aménagement d'une chambre au sous-sol)
- l'aménagement d'un duplex sous-sol/rez-de-chaussée
- la modification de l'escalier existant et la création d'un escalier interne (duplex)

- la création de terrasses à l'arrière des rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage et d'un escalier d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée
- la modification du volume de toiture
- la réalisation de 2 lucarnes
- l'aménagement d'un 4<sup>ème</sup> logement en toiture de l'immeuble

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 juin 2018 au 21 juin 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 des logements ;

Considérant que l'extension d'1,50m prévue à l'arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée s'adosse, à gauche, à une construction mitoyenne existante, et à droite, à un mur mitoyen existant ;

Considérant que cette extension n'engendre que des rehausses relativement limitées des murs mitoyens ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, cette extension consiste en la fermeture d'un balcon existant et permet ainsi d'agrandir le séjour du logement ;

Considérant qu'elle permet, au sous-sol, d'aménager une 2<sup>ème</sup> chambre pour le logement du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que l'aménagement du sous-sol est revu pour permettre de créer un duplex avec le rez-de-chaussée :

- les caves sont maintenues (ainsi que le garage) mais réduites et implantées en partie centrale de l'immeuble
- la cave avant est transformée en local vélos et rendue accessible depuis la pente de garage
- un nouvel escalier indépendant de l'escalier principal est prévu entre les 2 niveaux du duplex
- la dalle de sol est excavée pour augmenter la hauteur sous plafond

Considérant que la répartition des pièces est revue par l'inversion des pièces entre l'avant et l'arrière du bâtiment : chambre à l'avant, cuisine centrale et pièces de jour dirigées vers le jardin ;

Considérant que des baies dans des murs porteurs sont créées ou agrandies ;

Considérant que l'escalier principal droit est remplacé par une cage d'escalier à double quart tournant moins longue ;

Considérant que les transformations intérieures permettent de créer des espaces plus ouverts, confortables et lumineux ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que les terrasses prévues en façade arrière et l'escalier d'accès au jardin dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

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

Considérant que la terrasse projetée à l'arrière du rez-de-chaussée s'adosse en partie au mur mitoyen de gauche existant, et observe un recul d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

**Considérant que l'escalier vient augmenter encore l'impact de ces nouvelles installations sur l'intérieur d'îlot, avec ses 3,50m de long supplémentaires ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu de diminuer l'impact de cet escalier en l'implantant de manière à ne pas dépasser la profondeur du mur existant à gauche, par exemple le long de la façade, quitte à diminuer l'emprise de la terrasse du rez-de-chaussée, le logement disposant du jardin et d'une terrasse généreuse au niveau de celui-ci ;**

**Considérant que les terrasses des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages dépassent entièrement les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant néanmoins qu'elles engendrent des prolongations du mur mitoyen de gauche limitées à 66 cm ;**

**Considérant que grands nombre des immeubles de rapport de cette portion de la rue disposent de balcons intégrés aux constructions ; que cette configuration permet de limiter les nuisances de ces espaces extérieurs situés en surplomb des jardins et propriétés environnants ;**

**Considérant de plus que les terrasses et balcon projetés au rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ne respectent pas les prescriptions du code civil en matière de vues obliques ; qu'il y a lieu de respecter ce prescrit ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) liées aux terrasses et balcon projetés au rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;**

**Considérant que le projet prévoit de modifier la toiture à double versants de l'immeuble ;**

**Considérant que les versants sont partiellement conservés, en partie basse, mais que le faite est supprimé au profit d'une toiture plate moins haute et reliant les 2 lucarnes ;**

**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 hauteur de la lucarne avant dépasse 2m ;**

**Considérant que la lucarne prévue en toiture avant est accolée au pignon en attente de l'immeuble voisin de droite**

**Considérant que celle-ci est couronnée par une corniche débordante reprenant le tracé arrondi de la corniche existante ;**

**Considérant que cette lucarne vient harmonieusement rehausser la façade avant ;**

**Considérant cependant que la partie pleine, en partie gauche de la lucarne, est trop importante et augmente son impact visuel depuis l'espace public ;**

**Considérant que les tuiles rouges seront remplacées par des tuiles de ton foncé ; que des tuiles de ton similaire à celles existantes participeraient d'autant plus au maintien des caractéristiques architecturales du bien ;**

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

**Considérant que la lucarne arrière étant en partie intégrée à la toiture en pente, celle-ci est conforme au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) ;**

**Considérant que les lucarnes participent à l'amélioration de l'habitabilité des espaces de vie aménagés dans les combles ;**

**Considérant néanmoins que la superficie plancher hors sol projetée de l'immeuble est portée à moins de 400 m<sup>2</sup>, soit moins de 100 m<sup>2</sup>/logement ;**

**Considérant que le logement proposé au 3<sup>ème</sup> étage dispose des normes d'habitabilité minimum imposées par le règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la terrasse créée en façade arrière pour ce logement occasionnerait des vues plongeantes intrusives vers les propriétés voisines et un impact excessif dans cet intérieur d'îlot peu profond ;**

**Considérant qu'un logement plus confortable pourrait être créé par l'annexion de ce niveau au logement de l'étage inférieur ;**

**Considérant également que l'immeuble ne dispose que d'un garage pour l'ensemble des 4 logements ;**

**Considérant que les demandeurs déclarent avoir acquis un emplacement de parking dans l'immeuble du n°109-117 ;**

**Considérant toutefois qu'aucun parking supplémentaire n'est créé, déplaçant le manque d'emplacements de stationnement ;**

**Considérant en outre que rien ne permet d'assurer que l'emplacement existant sera lié à l'un des appartements du bien objet de la demande ;**

**Considérant de plus que le bien est situé en zone d'accessibilité C ;**

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

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

**Considérant que les petits bois des châssis ont été supprimés mais que l'imposte a été maintenue ;**

**Considérant que la porte d'entrée d'origine a été remplacée par une porte en PVC de teinte blanche ;**

**Considérant que la porte de garage sera remplacée par une porte sectionnelle présentant des ouvertures dans sa partie supérieure ;**

**Considérant que les modifications de la façade s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant que, dans la zone de recul, les bandes plantées en pleine terre prévues au permis d'origine ont été supprimées ;**

**Considérant que celles-ci participent à l'embellissement de l'espace public et qu'il y a lieu de prévoir un aménagement paysager de la zone de recul ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer le logement supplémentaire aménagé au 3<sup>ème</sup> étage et éventuellement annexer les nouvelles pièces de vie au logement du 2<sup>ème</sup> étage**
- **supprimer la terrasse projetée à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage**
- **intégrer l'escalier d'accès au jardin dans la profondeur de la terrasse projetée à l'arrière du rez-de-chaussée ou l'implanter le long de la limite mitoyenne, avec la servitude de vue y associée**
- **respecter le code civil depuis les balcons des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages**
- **réduire, de moitié au moins, la partie pleine de la lucarne en toiture avant (à gauche)**
- **prévoir des tuiles rouges**



- prévoir un aménagement paysager de la zone de recul ou se conformer au permis de bâtir d'origine en matière d'aménagement de zones plantée en zone de recul (bandes plantées en pleine terre de part et d'autre de l'entrée de garage)

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

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

### 6<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 17031 – Demande de Monsieur et Madame Mihai & Oana Sinziana MACOVEI pour mettre en conformité et rehausser une maison unifamiliale sise avenue du Chant d'Oiseau 133

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** mettre en conformité et rehausser une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 7 juin 2018 au 21 juin 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur Mihai MACOVEI , le demandeur et Monsieur Cezary KOTOWICZ, l'architecte.

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

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée,
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage,
- la rehausse d'un étage de la maison unifamiliale (3<sup>ème</sup> étage) à toiture plate pour y aménager une chambre, un bureau et une salle de douche,

- l'isolation, par l'extérieur, de la façade avant, à partir de la poutre en béton entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ;

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 juin 2018 au 21 juin 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse surélevée à mettre en conformité à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse entièrement les deux profils mitoyens ;**

**Considérant dès lors 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 néanmoins qu'elle prolonge la terrasse existante ; que son niveau fini se trouve environ 75 cm au-dessus du niveau du jardin ;**

**Considérant que ses dimensions (environ 3 m de profondeur) restent raisonnables ;**

**Considérant que la demande conserve un jardin d'une profondeur de plus de 14 m ;**

**Considérant qu'il s'agit d'un aménagement d'agrément usuel ;**

**Considérant que des écrans brises-vues sont placés de part et d'autre de la terrasse, afin d'éviter toute vue droite vers les jardins voisins ;**

**Considérant toutefois que ces écrans sont implantés sur la limite de propriété du côté droit et à moins de 15 cm de la limite mitoyenne de gauche ; qu'ils ne permettent pas de respecter les dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures (haies vives) ;**

**Considérant que les écrans pourraient être implantés à minimum 15 cm de la limite de propriété pour ne pas empêcher toute construction éventuelle d'un mur mitoyen ;**

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

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

**Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate existante à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage de la maison unifamiliale ; qu'elle se développe sur une profondeur d'environ 2,50m ;**

**Considérant que cette terrasse est entièrement incluse entre les murs mitoyens existants ;**

**Considérant que, bien que l'aménagement de la terrasse respecte les dispositions du code civil en matière de vues, il serait de nature à engendrer des vues plongeantes sur les jardins en intérieur d'îlot ;**

**Considérant que cette terrasse constituerait un précédent dans ce quartier résidentiel, principalement composé de maisons unifamiliales disposant de jardins ;**

**Considérant néanmoins qu'elle n'est accessible que depuis une chambre : que le logement dispose d'une large terrasse eu niveau du jardin ;**

**Considérant dès lors que son utilisation ne sera pas intensive ;**

**Considérant par conséquent qu'un recul (par rapport à la façade arrière) de la terrasse sollicitée permettrait d'éviter les vues plongeantes vers l'intérieur de l'îlot ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de la maison dépasse les deux profils voisins et donc les hauteurs des deux façades avant de références ;**

**Considérant que la construction voisine de droite présente un gabarit de rez + 3 (toiture plate) ;**

**Considérant que la maison faisant l'objet de la demande dispose d'un haut mur acrotère au-dessus de sa corniche (environ 1,40 m) ;**

**Considérant dès lors que la construction du troisième étage de la maison limite la rehausse de sa hauteur de façade avant à environ 1,30 m ;**

**Considérant que le projet dépasse la construction voisine de gauche (la plus basse, n° 135) de 1,28 m et la construction voisine de droite (la plus haute, n° 131) de 0,81 m ;**

**Considérant que ce dépassement reste limité ; que le projet présente le même nombre de niveaux que la construction voisine la plus haute ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) est acceptable ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'isolation extérieure sollicitée modifie le front de bâtisse existant ;**

**Considérant que l'épaisseur du complexe isolant et de l'enduit est limitée à 13 cm ;**

**Considérant la présence d'une zone de recul de plus de 5,50 m ;**

**Considérant que les constructions érigées le long de l'avenue du Chant d'Oiseau présentent des caractéristiques urbanistiques variées ;**

**Considérant qu'il y a lieu de soigner le raccord de l'enduit sur isolant avec les constructions voisines en briques ;**

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

**Considérant toutefois que la demande inclut le placement d'une isolation en surplomb des deux propriétés mitoyennes, au-delà de l'emprise des murs mitoyens ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une occupation des propriétés voisines ; qu'il y a donc lieu de disposer de l'accord enregistré des propriétaires voisins avant la mise en œuvre de cette isolation ;**

**Considérant que les plans annexés à la demande ne représentent pas entièrement l'aménagement de la zone de recul ; qu'il y a lieu de compléter les plans ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- réduire la profondeur de la terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage d'un mètre, et prévoir une finition esthétique de cette partie de la toiture plate participant à exclure toute utilisation en terrasse de cette partie,
- présenter un détail de finition du raccord de l'isolation de la façade avant avec les constructions voisines,

- obtenir l'accord enregistré des propriétaires voisins pour la pose de l'isolation extérieure avant la délivrance du permis,
- prévoir, pour la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée (niveau du jardin) soit une palissade brises-vues implantée à minimum 15 cm de la limite de propriété, soit planter une haie conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures.

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 façade avant (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

### 7<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier PUB/100 – Demande de la S.P.R.L. CLEAR CHANNEL pour remplacer un panneau publicitaire de 10m<sup>2</sup> sur pignon par un dispositif de 8 m<sup>2</sup>, chaussée de Wavre 1608**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant  
 Au RRU : zone restreinte

**DESCRIPTION :** remplacer un panneau publicitaire de 10m<sup>2</sup> sur pignon par un dispositif de 8 m<sup>2</sup>

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

**MOTIFS :**

- application des dispositions générales concernant les interdictions de publicité du RRU (titre VI, art. 4 § 1, 2<sup>o</sup>)

**AUDITION :** Monsieur Michel MOERMAN, le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;  
 Considérant que le bien se situe en zone de publicité restreinte du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer un panneau publicitaire de 10m<sup>2</sup> sur pignon par un dispositif de 8 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il s'agit du pignon de l'immeuble jouxtant la promenade verte;

Considérant dès lors que ce pignon ne devrait pas être construit ;

Considérant que le demandeur y a posé une fresque décorative il y a quelques années ;

Considérant que le PRAS affecte la promenade verte en zone verte ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du RRU en matière d'interdictions de la publicité (titre VI, art. 4) en ce que le panneau est prévu à moins de 20 m autour d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde (« habitation double », chaussée de Wavre 1604-1606 – Arrêté du Gouvernement du 22/09/1994) ;

Considérant cependant la qualité de la fresque et l'entretien de la zone ainsi que la réduction de la superficie du panneau publicitaire de 10m<sup>2</sup> à 8m<sup>2</sup> ;

Considérant que le panneau est situé dans un plan parallèle à celui du pignon ;

Considérant de plus que le nouveau dispositif sera placé à 50 cm de la limite avant du pignon ;

Considérant que sa saillie est limitée à 25 cm ;

Considérant l'absence de gêne de voisinage ;

Considérant que le dispositif est situé en liseré de noyau commercial ;

Considérant dès lors qu'il ne contrevient pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du RRU (titre VI, art. 4 § 1, 2°) est acceptable.

**AVIS FAVORABLE**, pour une durée de 6 ans.

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

### 8<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17014 – Demande de S.A. DECO LIGOT pour transformer et agrandir un immeuble de commerce et bureaux, chaussée de Wavre 1314**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir un immeuble de commerce et bureaux

**ENQUETE :** du 7 juin 2018 au 21 juin 2018. Quatorze lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.  
Elles concernent principalement :

- le rehaussement d'1,50 m de la nouvelle toiture provoquant une perte d'ensoleillement et une sensation d'écrasement sur les n° 300 et 302 rue Valduc et donc une moins-value pour les appartements
- les risques liés à la stabilité, vu la façade fragile qui devra supporter un poids supplémentaire
- l'augmentation de l'inclinaison de la toiture

- le vis-à-vis supplémentaire pour les voisins, surtout si une partie du bâtiment était un jour affectée au logement
- la vue directe vers les appartements des n° 300 et 302 et les jardins voisins depuis les portes-fenêtres et balcons
- pour les bureaux, les fenêtres et balcons du 2<sup>ème</sup> étage devraient être remplacés par des fenêtres de toit dans le prolongement de l'inclinaison de la toiture actuelle
- la demande concernant un futur changement d'affectation de bureaux en logements éventuel, au vu de la deuxième cage d'escalier à droite de la rehausse
- la demande de verduriser la plateforme de l'entrepôt, conformément aux dispositions du RRU, comme cela a été réalisé au bénéfice de tous au-dessus du garage Valduc
- le fait que la plateforme est actuellement déjà utilisée en terrasse
- le dépassement des façades
- l'altération irréversible d'un bâtiment historique témoin de l'histoire industrielle de la commune (1773) au caractère singulier
- la servitude de passage pour desservir l'entrepôt Ligot via le garage voisin

**MOTIFS :**

- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur - lucarnes) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur Georges SCIARRELLI, le demandeur Monsieur DE LUTIS, l'architecte, et les réclamants : Monsieur LEMPEREUR, Madame SURY, Monsieur VALLS PURSALS, Monsieur et Madame VAN KEIRSBLICK, Monsieur et Madame WILLEMS-VAN DE WOUWEN.

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un immeuble de commerce et bureaux;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'un volume en partie droite de l'immeuble, en léger recul de la façade avant du bien existant (0,99 m),
- l'aménagement d'une cage d'escalier supplémentaire (sortie de secours) dans ce volume,
- la modification du profil de toiture avec rehausse du faîte,
- l'aménagement de bureaux accessoires au commerce du rez-de-chaussée et indépendants du commerce aux étages,
- la réalisation de lucarnes en toiture arrière,
- l'aménagement de terrasses à l'arrière des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages du bien ;

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 juin 2018 au 21 juin 2018 et que quatorze lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;**

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

- **le rehaussement d'1,50 m de la nouvelle toiture provoquant une perte d'ensoleillement et une sensation d'écrasement sur les n° 300 et 302 rue Valduc et donc une moins-value pour les appartements**
- **les risques liés à la stabilité, vu la façade fragile qui devra supporter un poids supplémentaire**
- **l'augmentation de l'inclinaison de la toiture**
- **le vis-à-vis supplémentaire pour les voisins, surtout si une partie du bâtiment était un jour affectée au logement**
- **la vue directe vers les appartements des n° 300 et 302 et les jardins voisins depuis les portes-fenêtres et balcons**
- **pour les bureaux, les fenêtres et balcons du 2<sup>ème</sup> étage devraient être remplacés par des fenêtres de toit dans le prolongement de l'inclinaison de la toiture actuelle**
- **la demande concernant un futur changement d'affectation de bureaux en logements éventuel, au vu de la deuxième cage d'escalier à droite de la rehausse**
- **la demande de verduriser la plateforme de l'entrepôt, conformément aux dispositions du RRU, comme cela a été réalisé au bénéfice de tous au-dessus du garage Valduc**
- **le fait que la plateforme est actuellement déjà utilisée en terrasse**
- **le dépassement des façades**
- **l'altération irréversible d'un bâtiment historique témoin de l'histoire industrielle de la commune (1773) au caractère singulier**
- **la servitude de passage pour desservir l'entrepôt Ligot via le garage voisin**

**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 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 terrasses sollicitées à l'arrière des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages dépassent les profils voisins ;**

**Considérant également que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les hauteurs des trois lucarnes dépassent 2 m (2,60 m) ;**

**Considérant que les lucarnes sollicitées en toiture arrière présentent des proportions excessives, à savoir 4,80 m de largeur pour chaque lucarne, portant la largeur totale des lucarnes à 14,40 m, pour un développement de façade d'environ 25,40 m ;**

**Considérant de plus que leur important encadrement (33 cm de part et d'autre de leur baie vitrée et 50 cm pour la partie supérieure) accentue leur impact visuel ;**

**Considérant également qu'une terrasse, accessible depuis lesdites lucarnes, d'un développement de 19,35 m et d'une saillie de 2,25 m par rapport au plan de la façade arrière est prévue ;**

**Considérant que la coupe jointe à la demande de permis semble représenter une structure de soutènement des terrasses ; qu'aucune colonne n'est toutefois représentée ni en plan, ni en élévation ;**

**Considérant que la demande d'aménagement d'une terrasse de plus de 40 m<sup>2</sup>, à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage (toiture), ne se justifie pas, d'autant que le bâtiment serait affecté à du commerce au rez-de-chaussée et du bureau aux étages ;**

**Considérant que le demandeur a déclaré, en séance qu'il s'agirait partiellement de bureaux accessoires au commerce ; que ces bureaux sont donc à comptabiliser en commerce et non pas en bureaux ;**

**Considérant qu'une partie de la toiture plate du commerce serait également aménagée en terrasse, à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que les dimensions de cette terrasse sont portées à 23,50 m pour son développement et pratiquement 4 m pour sa profondeur, soit une superficie de plus de 90 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant qu'aucun garde-corps ne délimite la partie accessible de la toiture plate ;**

**Considérant que de tels espaces extérieurs, pour des bureaux, ne se justifient pas en zone d'habitation ;**

**Considérant par ailleurs que ladite terrasse est accessible par un escalier, selon l'élévation arrière ; que cet escalier n'est ni visible en plan, ni en coupe ;**

**Considérant par conséquent que les imprécisions et discordances des plans annexés à la demande ne permettent pas de juger du préjudice que ce volet du projet porterait aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que la transformation de toiture projetée consiste en la modification de la pente de cette dernière, actuellement asymétrique, avec rehausse du niveau du faîte ;**

**Considérant que la modification de la pente du versant arrière de la toiture résulte de la prolongation du versant avant pour rehausser le niveau du faîte jusqu'à 12,83 m, soit une rehausse de 1,50 m ;**

**Considérant que les pentes de toiture seraient symétriques ;**

**Considérant que le 3<sup>ème</sup> étage abriterait du rangement, disposant d'une hauteur sous plafond de 3,43 m sous le faîte ;**

**Considérant que ces augmentations de volumes et transformations extérieures sont excessives ; qu'elles ne se justifient pas ;**

**Considérant que le volume projeté en partie droite de l'immeuble, en léger recul de la façade avant du bien existant (0,99 m) est prévu en ciment de teinte brun clair avec une porte d'accès en PVC gris anthracite ;**

**Considérant que le bâtiment existant est en pierre de couleur beige, que les châssis et volets sont en bois peint en rouge, tout comme la porte d'entrée ; que la porte existante de fait pour accéder au showroom est également de teinte rouge, mais en PVC ; que des descentes d'eau pluviale en PVC ont été placées en façade avant ; qu'elles ne disposent pas de permis d'urbanisme ;**

**Considérant que le volume sollicité abriterait une cage d'escalier supplémentaire (sortie de secours) ;**

**Considérant que si une sortie de secours est nécessaire, elle doit se faire de manière distincte et dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant que les transformations apportées à l'immeuble ne respectent ni sa typologie, ni son caractère architectural et patrimonial (grandes lucarnes, transformation de la toiture, extension latérale, façade avant existante, ...) ;**

**Considérant que la typologie de la toiture fait partie intégrante du caractère de la bâtisse ;**



Considérant en outre que le dossier ne reprend aucun reportage photographique de l'intérieur de l'immeuble, en particulier de sa charpente ;

Considérant qu'il y aurait lieu de procéder à quelques recherches historiques sur le bien ;

Considérant également l'imprécision quant à l'usage futur des étages (bureaux accessoires ou indépendants du commerce du rez-de-chaussée) ;

Considérant qu'une transformation et extension de l'activité peut s'envisager, mais dans le strict respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du bien ;

Considérant par conséquent que les conditions à imposer au projet, pour qu'il s'intègre discrètement au bâti existant, dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur et lucarnes (titre I, art. 6) contreviennent au bon aménagement des lieux et ne sont pas acceptables ;

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

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

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

### **9<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17026 – Demande de Monsieur Yves GOBERT pour transformer une maison unifamiliale sise rue des Pêcheries 18**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 7 juin 2018 au 21 juin 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** dérogations aux art.6 (toiture - hauteur) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

**AUDITION :** Monsieur Yves GOBERT, le demandeur et Monsieur Philippe-Henri BERTIN, l'architecte.

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

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

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

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

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- le maintien d'une cour dallée sur l'ensemble de la zone de cours et jardin,
- la rehausse de la façade arrière,
- l'aménagement d'une 4<sup>ème</sup> chambre et d'une salle de douche dans les combles ;

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 juin 2018 au 21 juin 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant qu'un permis de bâtir a été octroyé en 1950 pour la construction de la maison unifamiliale ; qu'aucun plan n'est disponible dans les archives communales ;**

**Considérant que la demande vise à construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée en lieu et place d'une ancienne véranda ;**

**Considérant que cette nouvelle extension dépasse en profondeur le profil de la construction mitoyenne de gauche (n°16) de 2,15 m ; qu'elle s'aligne en profondeur à la construction mitoyenne de droite (n°20) ;**

**Considérant qu'elle permet l'agrandissement des pièces de vie du rez-de-chaussée et l'ouverture de celles-ci sur le jardin ;**

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

**Considérant qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que le projet tend également à rehausser la façade arrière ;**

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

**Considérant que la façade arrière est rehaussée de 2,15 m ; qu'elle dépasse de 1,85 m la hauteur de la construction voisine la plus basse (n°16) et de 1,75 m celle de la construction voisine la plus haute (n°20) ;**

**Considérant que le projet s'insère entre deux constructions de typologies et de hauteurs différentes (n°20 à toiture plate et n°15 à toiture en pente) ;**

**Considérant que cette rehausse est traitée en enduit de teinte claire ; que deux baies sont prévues pour éclairer la nouvelle chambre et la salle de douche ;**

**Considérant que les rehausses de mitoyens restent relativement limitées ;**

**Considérant que le niveau du faite du bien est conservée ;**

**Considérant qu'elle s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et de celles du voisinage ;**

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

**Considérant que le projet prévoit également d'isoler l'ensemble de la façade arrière par l'extérieur, ce y compris la toiture plate de l'extension projetée ;**

**Considérant néanmoins que la pose d'une isolation sur la façade arrière constitue l'un des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, tel que visé à l'article 21,15° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquemment ;**

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la cour à l'arrière du bien est entièrement dallée ;

Considérant que la zone de cours et jardins s'étend sur environ 2,85 m de profondeur, soit environ 13 m<sup>2</sup> ;

Considérant la superficie réduite de cette cour et de son orientation nord ;

Considérant que cette imperméabilisation totale peut dès lors être autorisée pour des raisons de salubrité ;

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

**Avis favorable.**

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

### **10<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17024 – Demande de Monsieur et Madame Sónia & João KARAYIANNI-VASCONCELOS pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise boulevard des Invalides 29**

---

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

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

**ENQUETE :** du 7 juin 2018 au 21 juin 2018. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- l'isolation extérieure de la façade avant d'une épaisseur de 15 cm rompra l'alignement avec le bâti environnant
- l'isolation arrière doublera le décalage par rapport au n° 29, occasionnant une baisse de luminosité au niveau de la toiture de la véranda et de la fenêtre du 1<sup>er</sup> étage ; il faudrait ne pas dépasser l'alignement du mur mitoyen côté 31
- les autres façades sont en brique, l'enduit clair prévu ici démarquera également la maison de l'ensemble
- la terrasse surélevée créerait une vue sur le jardin et la véranda du n° 31, sans compter sur une propagation accrue des bruits
- la toiture plate de l'extension arrière au rez-de-chaussée devra être inaccessible pour éviter les vues plongeantes chez les voisins
- un état des lieux préalable devra être réalisé

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

**- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**

**AUDITION : Madame Agnieszka GANSINIEC et Monsieur Léo BILDSTEIN, les architectes, Monsieur et Madame LAPLACETTE, les réclamants**

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

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

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

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

- l'isolation par l'extérieur des façades avant et arrière,**
- la construction d'une lucarne dans chaque versant de la toiture,**
- la construction d'une extension et d'une terrasse surélevée 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 7 juin 2018 au 21 juin 2018 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur :**

- la modification du front de bâtisse par la pose d'une isolation extérieure en façades avant et arrière (15 cm) dont le matériau et le coloris (enduit clair) modifieraient les caractéristiques architecturales du bien ; qu'elle engendrerait également une baisse de luminosité pour la véranda et la fenêtre du 1<sup>er</sup> étage du n°31,**
- les vues et le bruit engendrés par la terrasse surélevée projetée à l'arrière du rez-de-chaussée,**
- la garantie que la toiture plate de l'extension construite à l'arrière du rez-de-chaussée reste inaccessible pour éviter les vues plongeantes chez les voisins ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse surélevée projetée et son escalier droit à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des deux constructions mitoyennes ;**

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

**Considérant que le projet prévoit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;**

**Considérant qu'elle se développe sur une profondeur de 1,83 m ; qu'elle s'aligne sur la profondeur de la construction voisine la moins profonde (n°31) ;**

**Considérant qu'elle permet d'agrandir les pièces de vie vers le jardin ; que la cuisine située à l'arrière du rez-de-chaussée est déplacée dans sa partie avant ;**

**Considérant qu'en séance, l'architecte assure que la toiture plate de cette extension n'est pas accessible ;**

**Considérant la présence d'une petite toiture plate à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage ;**

Considérant qu'il y a dès lors lieu de l'indiquer sur les plans et de prévoir le placement de garde-corps dans le plan de la façade devant les baies des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages en façade arrière ;

Considérant que le jardin est situé 1,15 m plus bas que le niveau du rez-de-chaussée ; qu'une terrasse d'environ 8,5 m<sup>2</sup> prolongée d'un escalier droit en sa partie centrale est prévue à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette construction, ce y compris l'escalier central, dépasse la profondeur de la construction la plus profonde (n°23) de 1,90 m et de 2,75 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde (n°31) ; que la profondeur de la terrasse n'atteint que 1,50 m ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que la largeur de la terrasse sera diminuée ; qu'un recul de 1,90 m sera observé par rapport à la limite mitoyenne de gauche (vers le n°31) en respect du code civil en matière de vues ;

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

Considérant néanmoins qu'elle engendre des vues non conformes au code civil vers la propriété voisine de droite (n°23) ; qu'il y a lieu de prévoir le placement d'un brise-vues de 1,80 m de hauteur, le long de la limite mitoyenne de droite (hors de l'emprise de tout mur mitoyen éventuel), et un bac planté de 0,60 m sur 0,60 m en about de la terrasse, de son côté droit ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les lucarnes projetées dans chaque versant de la toiture présentent une hauteur supérieure à 2 m ;

Considérant que ces lucarnes se développent, respectivement, sur une largeur de 3,88 m et 3,50 m en toiture avant et arrière ; qu'elles atteignent une hauteur d'environ 2,87 m et 3,15 m ;

Considérant qu'en toiture avant, la lucarne aménagée permet de bénéficier d'une hauteur sous plafond de 2,30 m pour un local de rangement/grenier, espace non habitable ;

Considérant qu'une hauteur sous plafond de minimum 2,20 m est suffisante pour les locaux non habitables ; que la hauteur sous plafond au faîte dans ce grenier est de 2,57 m ;

Considérant en outre que la lucarne projetée en toiture avant est implantée dans le prolongement du plan de la façade ; que son impact visuel depuis l'espace public est excessif ;

Considérant dès lors que la construction d'une lucarne en toiture avant ne reflète pas le bon aménagement des lieux ; que l'apport de lumière naturelle dans ce-dit grenier peut être assuré par le placement d'une simple fenêtre de toiture ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire (15,9 m<sup>2</sup>) au 2<sup>ème</sup> étage, en lieu et place d'un grenier ;

Considérant qu'elle permet de bénéficier d'une hauteur sous plafond de 2,45 m sous la lucarne ;

Considérant que l'acrotère de la lucarne projetée atteint 35 cm ; qu'une isolation de la toiture de cette lucarne est également prévue ;

Considérant qu'afin de diminuer son impact visuel depuis l'intérieur d'îlot, il y aurait lieu de limiter la hauteur de la lucarne à 2,50 m et de limiter la hauteur de son acrotère à 15 cm ;

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que la demande prévoit l'isolation par l'extérieur de la façade avant ;**

**Considérant que la façade du bien (briques de teinte rouge et soubassement en pierres) présente des détails architecturaux représentatifs de l'époque de construction du bien (linteau, seuil, etc.) ; que les maisons voisines (n°23, 31, 33 et 35) présentent le même type de caractéristiques ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu d'en préserver les caractéristiques architecturales, ce à quoi la présente demande ne répond pas ;**

**Considérant que l'isolation par l'extérieur de la façade avant de l'immeuble telle que présentée ne reflète pas le bon aménagement des lieux ;**

**Considérant qu'il y a lieu soit de supprimer l'isolation par l'extérieur de la façade avant, soit de proposer un parement de façade en briquettes avec seuils en pierre bleue et appareillage de briquettes adapté pour le contour des baies se rapprochant des caractéristiques d'origine du bien ;**

**Considérant que le projet prévoit également d'isoler la toiture et l'ensemble de la façade arrière par l'extérieur, ce y compris l'épaisseur des murs mitoyens ; que le niveau du faîte n'est pas modifié ;**

**Considérant néanmoins que la pose d'une isolation sur la façade arrière et la modification de son revêtement 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 dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir le placement d'un brise-vues de 1,80 m de hauteur, le long de la limite mitoyenne de droite, hors de l'emprise du mur mitoyen, et un bac planté de 0,60 m sur 0,60 m dans le coin droit de la terrasse,
- supprimer la lucarne en toiture avant,
- limiter la hauteur de la lucarne projetée en toiture arrière à 2,50 m et la hauteur de l'acrotère de cette dite lucarne à 15 cm,
- soit supprimer l'isolation par l'extérieur de la façade avant ; soit proposer un parement de façade en briquettes avec seuils en pierre bleue et appareillage de briquettes adapté pour le contour des baies,
- indiquer sur les plans le caractère non accessible de la toiture plate de l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée,
- prévoir le placement de garde-corps dans le plan de la façade devant les baies des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière ;

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

régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur et lucarnes (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

### 11<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17006 – Demande de Monsieur et Madame Alexandre & Dominique JENART-POTELLE pour rehausser la toiture et aménager deux chambres dans les combles d'une maison unifamiliale sise rue des Paons 20**

---

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

**DESCRIPTION :** rehausser la toiture et aménager deux chambres dans les combles d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 7 juin 2018 au 21 juin 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et toiture-lucarnes)

**AUDITION :** Monsieur Laurent VAN EYCK, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de rehausser la toiture et aménager deux chambres dans les combles d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation du volume de toiture à deux pentes en une toiture mansardée,
- la construction de lucarnes (bow-window),
- la construction d'une mezzanine dans chacune des chambres existantes sous les combles,
- l'aménagement d'un cabinet de neuropsychologie au 1<sup>er</sup> étage accessoire au logement,

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 7 juin 2018 au 21 juin 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la transformation et la rehausse de la toiture à deux pentes en une toiture mansardée à l'avant et à l'arrière du bien ;

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture rehaussée et isolée par l'extérieur dépasse les profils des toitures des deux constructions voisines ;**

**Considérant que le projet vise à isoler la toiture par l'extérieur et à augmenter la hauteur sous plafond dans les chambres sous combles ;**

**Considérant que la toiture à deux versants existante est transformée en une toiture à la Mansart ;**

**Considérant que le niveau du faîte est augmenté de 64 cm, passant de 10,85 m à 11,49 m ; que cette nouvelle toiture dépasse de 2,45 m le niveau du faîte de la construction voisine la plus basse et de 97 cm celui de la construction voisine la plus haute ;**

**Considérant que la hauteur actuelle de la maison (10,85 m) est supérieure à celle des deux constructions voisines, respectivement 10,52 m et 9,04 m pour les n°18 et n°22 ;**

**Considérant que la rehausse du niveau du faîte sera peu perceptible depuis l'espace public au vu de son important recul par rapport à l'alignement ;**

**Considérant qu'une mezzanine de 5,5 m<sup>2</sup> est construite dans chacune des chambres existantes dans les combles ; que la hauteur sous plafond sous le faîte pour ces mezzanines atteint environ 2,20 m ;**

**Considérant que les rehausses de mitoyens sont uniquement prévues sur la profondeur du corps de logis principal ;**

**Considérant que les pertes d'ensoleillement pour les propriétés voisines sont limitées ;**

**Considérant par conséquent que cette rehausse 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-hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ;**

**Considérant que le projet porte également sur la modification des deux lucarnes existantes en toiture avant et arrière ;**

**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 lucarnes projetées se développent sur une largeur de 3,45 m et une hauteur de 1,79 m ; qu'elles sont construites dans le prolongement du plan des façades ;**

**Considérant que la lucarne en toiture avant reprend le tracé arrondi du bow-window existant au 1<sup>er</sup> étage ; que le même profil arrondi de lucarne est repris pour la construction de la lucarne en partie gauche de la toiture arrière ;**

**Considérant qu'elles peuvent dès lors être apparentées à une rehausse de façade par la construction de bow-window en toiture ; que ces lucarnes, ainsi que les lignes de bris du toit à la Mansart sont couronnées par une corniche débordante reprenant le tracé de la corniche existante ;**

**Considérant que ces lucarnes sont couvertes d'un bardage blanc ; que le brisis du Mansart présente des ardoises artificielles de ton rouge/orangé ;**

**Considérant néanmoins qu'aucun bow-window n'existe en façade arrière ;**

**Considérant que la partie supérieure de la façade arrière, depuis le niveau fini du plancher de l'étage sous combles, est modifiée afin de construire la structure portante nécessaire à la création du bow-window projeté en toiture ;**

**Considérant que cet élément et les matériaux utilisés pour sa construction s'intègrent peu aux caractéristiques architecturales du bien ;**



**Considérant de plus que le châssis central du bow-window projeté en toiture arrière n'est pas aligné avec la baie existante au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant en outre que la construction de lucarnes dans le prolongement du plan des façades augmente l'impact de ces lucarnes depuis l'espace public et depuis les jardins des parcelles voisines ;**

**Considérant qu'afin de diminuer l'impact visuel de ces modifications en toiture avant et arrière, il y aurait lieu de prévoir, dans le brisis, la construction de lucarnes (sortantes) de facture plus traditionnelle, similaires à celles existantes au n°28 de la rue des Paons ;**

**Considérant également qu'un châssis sera installé dans la partie gauche du brisis ;**

**Considérant que la pose de fenêtres de toiture dans un brisis ne s'intègre pas suffisamment discrètement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire ;**

**Considérant en outre que la pose d'une lucarne dans le brisis en lieu et place de la fenêtre de toiture prévue permettra d'alléger l'impact visuel de la nouvelle toiture depuis l'espace public ;**

**Considérant que la demande prévoit également d'isoler (cimentage sur isolant d'une épaisseur de 8 cm) les murs mitoyen par l'extérieur (vers les n°18 et n°22);**

**Considérant que cette isolation par l'extérieur ne peut être effectuée sans l'obtention d'un accord enregistré préalable des deux propriétaires voisins ;**

**Vu les accords enregistrés des propriétaires des constructions voisines (n°18 et n°22) (n°88) établis en date du 6 juin 2018 ;**

**Considérant que la demande vise également à aménager un cabinet de neuropsychologie au 1<sup>er</sup> étage en lieu et place d'une chambre ;**

**Considérant que les demandeurs ont déclarés en séance qu'ils exploiteraient ce cabinet ;**

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

**Considérant que sa superficie est inférieure à 75 m<sup>2</sup> ; que son aménagement est donc dispensé de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, conformément à l'article 13,1° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 tel que modifié subséquentement ;**

**Avis favorable à condition de :**

- prévoir, dans le brisis, la construction d'une ou plusieurs lucarnes (sortantes) de facture plus traditionnelles, similaires à celles existantes au n°28 de la rue des Paons, en lieu et place des lucarnes et des fenêtres de toiture projetées,

**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.**

**Dossier 17033 – Demande de Monsieur et Madame Nicolas & Eléonore CARIAT - DE DUVE pour isoler les façades et la toiture par l'extérieur, abattre un arbre et placer un portail d'accès dans le mur de clôture en fond de parcelle, chaussée de Tervuren 119**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** isoler les façades et la toiture par l'extérieur, abattre un arbre et placer un portail d'accès dans le mur de clôture en fond de parcelle
- ENQUETE :** Du 7 juin 2018 au 21 juin 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art. 5 (hauteur de la façade avant) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
  - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur Nicolas CARIAT, le demandeur.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'isoler les façades et la toiture par l'extérieur, abattre un arbre et placer in portail d'accès dans le mur de clôture en fond de parcelle ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation, par l'extérieur, des façades avant et arrière de la maison unifamiliale,
- la pose d'un crépi sur l'isolant,
- l'isolation de la toiture plate par l'extérieur,
- l'abattage d'un arbre (saule) en zone de cours et jardins,
- la réalisation d'un portail d'accès dans le mur de clôture en fond de parcelle (donnant sur la rue de la Piété) ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 7 juin 2018 au 21 juin 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 d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'isolation sollicitée modifie l'implantation de la façade avant ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que l'isolation sollicitée englobe la façade avant et la toiture et rehausse donc la hauteur de la façade avant existante ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'isolation de la toiture plate dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que la maison faisant l'objet de la demande dispose d'une toiture plate ; que les deux constructions voisines sont des maisons à toiture en pente ;

Considérant que les gabarits des constructions voisines sont un *rez + 1 + toiture en pente* pour le n°121 (construction voisine de gauche) et un *rez + 2 + toiture* pour le n° 117 (construction voisine de droite) ;

Considérant par conséquent que le profil projeté de la toiture présente des dépassements par rapport aux profils mitoyens ;

Considérant que la façade avant existante est implantée à l'alignement ; que le complexe isolation + finition présentera une épaisseur totale de 14 cm ;

Considérant que la demande prévoit de réduire cette épaisseur à 12 cm sur les derniers 30 cm, en bas de façade ;

Considérant par conséquent que ce complexe isolant empiète sur l'espace public de 12 cm sur 30 cm et de 14 cm à partir de 30 cm de hauteur ;

Considérant que les maisons de la chaussée de Tervuren sont implantées à l'alignement ; qu'il s'agit d'une voirie régionale ;

Considérant que la largeur du trottoir est actuellement d'environ 2 m ; que la réduction de cette largeur limiterait le passage des personnes à mobilité réduite et des usagers de l'espace public ;

Considérant de plus la présence d'un arrêt de bus à proximité immédiate du bien ;

Considérant que le bien se situe sur un cheminement piéton fréquenté (accès vers le site du Rouge Cloître, église, ...) ;

Considérant que l'alignement est une donnée essentielle de ce tronçon de la voirie ;

Considérant en outre que la façade présente certains détails de finition, tels les encadrements de fenêtres en briques blanches dans un plan différent de celui des briques grises, les seuils en pierre bleue et la corniche saillante ;

Considérant que ces détails constituent les caractéristiques architecturales de la maison ;

Considérant que la façade isolée supprime tous les détails de cette façade ; qu'elle serait entièrement lisse, sans aucun détail de finition ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver les caractéristiques architecturales du bien situé en ZICHEE ;

Considérant que la suppression des détails esthétiques de la façade avant du bien et la modification de son implantation sont de nature à porter préjudice à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant qu'une isolation de la façade avant pourrait être acceptable, moyennant la conservation de la largeur du cheminement piéton (trottoir) et d'un jeu de reliefs et/ou d'appareillage (encadrement de fenêtres entrants, corniche saillante) ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) et de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) pourraient être acceptables, moyennant certaines adaptations ;

**Considérant que l'isolation de la toiture plate et de la façade arrière de la maison peut être réalisée sans modification de la façade avant ;**

**Considérant que la pose d'une isolation de la toiture plate et de la façade arrière n'est 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 (titre I, art. 6) est acceptable ;**

**Considérant que l'arbre à abattre est un saule ; qu'il est implanté en zone de cours et jardins ;**

**Considérant que le saule à abattre est constitué de 5 tiges, de circonférences variées, atteignant maximum 80 cm ;**

**Considérant que cet arbre à haute tige est implanté en fond de parcelle ; que certains troncs sont situés à moins de 2 m des limites de propriété ;**

**Considérant que le saule engendre des dommages à la cour et aux murs de clôture ;**

**Considérant que la superficie de la zone de cours et jardins est limitée à 25 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la demande s'inscrit dans une gestion tenant compte de la sécurité, de l'environnement circonvoisin et des relations de bons voisinage ;**

**Considérant qu'aucune élévation de la porte prévue dans le mur de fond de parcelle n'est fournie ;**

**Considérant que cet accès permettrait une circulation plus aisée des occupants de la maison (accès vélos, etc.) ;**

**Considérant que le mur clôturant la parcelle le long de la rue de la Piété est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;**

**Considérant qu'il présente plusieurs portes d'accès aux maisons sises le long de la chaussée de Tervuren ;**

**Considérant dès lors que la réalisation d'un percement dans ce mur peut s'intégrer à la ZICHEE, mais qu'il y a lieu de soigner l'esthétique de la porte projetée ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- revoir l'isolation en façade avant, sans aucun empiètement sur l'espace public à moins de 2,50 m de hauteur par rapport au niveau fini du trottoir,
- soigner l'esthétique de la porte d'accès à la rue de la Piété et fournir une élévation de cette porte.

**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 façade avant (titre I, art. 3), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

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

### **13<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17032 – Demande de Monsieur Quentin WATELET pour rénover et transformer une maison unifamiliale sise rue Guillaume Demuylder 38**

---

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

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

**ENQUETE :** du 7 juin 2018 au 21 juin 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) art.6 (toiture - hauteur – lucarnes) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

**AUDITION :** Monsieur Quentin WATELET et Madame BROUWERS les demandeurs et Monsieur Dimitri FERIER, l'architecte.

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

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation des façades avant et arrière par l'extérieur, revêtues d'un enduit naturel,
- l'isolation du volume de toiture par l'extérieur,
- la modification de la lucarne existante en toiture arrière, déplacée dans le plan de la façade,
- la réalisation d'un brisis végétal en toiture avant,
- la réalisation d'un nouvel accès au jardin depuis les caves ;

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 7 juin 2018 au 21 juin 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 d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'isolation de la façade avant modifie le plan du front de bâtisse existant ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que l'isolation serait prévue en liège et non plus en enduit sur isolant ; qu'il en sera de même pour le brisis qui était initialement prévu en *mur végétal* ;

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 demandeur précise que la brique de parement serait supprimée pour limiter l'empiètement sur l'espace public à 10 cm maximum ;

**Considérant que ce débordement est identique à la saillie des encadrements de fenêtre existants en pierre ;**

**Considérant que la demande inclut le placement d'un nouveau soubassement en pierre bleue, protégeant la façade avant projetée en liège ;**

**Considérant que le trottoir présente une largeur supérieure à 2 m ;**

**Considérant que l'empiètement sur l'espace public sollicité maintient un cheminement piéton respectant les dispositions du titre VII du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la demande inclut le placement de seuils de fenêtre en pierre bleue ;**

**Considérant toutefois que les dimensions des fenêtres du 2<sup>ème</sup> étage, en façade avant, sont conservées, alors qu'elles seront dépourvues de leur encadrement ;**

**Considérant que la modification de façade accentue l'effet d'optique de *petites baies* pour ce niveau ;**

**Considérant que le projet prévoit actuellement l'aménagement d'un grenier et d'un rangement en partie avant du 2<sup>ème</sup> étage ;**

**Considérant néanmoins que le demandeur a déclaré, en séance, que ce niveau serait réaménagé ultérieurement en pièces de vie (chambres, ...) ; qu'il y a dès lors lieu de s'assurer d'un éclairage naturel suffisant de ces pièces avant ;**

**Considérant par conséquent que la proportion des baies de ce niveau n'est pas suffisante ; qu'elle ne permet pas une bonne intégration du projet dans l'esthétique de la façade à rue ;**

**Considérant que le maintien des seuils en pierre bleue et la pose d'un revêtement de façade isolant en liège ne nuit pas aux caractéristiques architecturales de la maison et du bâti circonvoisin ;**

**Considérant néanmoins qu'il y a lieu de préciser la finition prévue du liège ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est acceptable, moyennant adaptation du projet aux déclarations du demandeur faites en séances et des proportions des baies du 2<sup>ème</sup> étage en façade avant ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que les murs de soutènement de l'escalier d'accès au logement dépassent les deux profils mitoyens ;**

**Considérant que la hauteur de ces murs de soutènement est limitée à environ 60 cm ;**

**Considérant que ce dépassement est limité ; qu'il s'agit d'un aménagement de jardin usuel ;**

**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 minimes et acceptables ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la demande inclut l'isolation du complexe de toiture par l'extérieur ; que ce complexe d'isolation dépasse les profils mitoyens ;**

**Considérant que la rehausse du faîte est inférieure à 30 cm ;**

**Considérant que le niveau fini du complexe de toiture s'aligne au niveau du faîte de la construction voisine de droite (n° 40) ;**

**Considérant par conséquent que la rehausse de la hauteur de la façade avant, liée à l'isolation du complexe de toiture ne sera pratiquement pas perceptible depuis l'espace public ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à l'isolation de la toiture sont minimales et acceptables ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne prévue en toiture arrière dépasse 2 m (3 m) ;**

**Considérant que cette importante hauteur s'apparente pratiquement à une rehausse d'un étage ;**

**Considérant qu'il y a lieu de conserver des proportions raisonnables à cet élément en saillie en toiture ;**

**Considérant que la hauteur sous plafond projetée des combles atteint 2,53 m ; que le titre II du règlement régional d'urbanisme permet l'aménagement de pièces de vie, sous toiture, avec une hauteur sous plafond de 2,30 m sur la moitié de leur superficie plancher ;**

**Considérant que les immeubles voisins de la demande ne disposent d'aucune lucarne en toiture arrière ;**

**Considérant dès lors que l'augmentation de ses dimensions, telle que sollicitée, est excessive ;**

**Considérant par conséquent qu'une légère dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) pourrait être acceptable ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **adapter les dimensions des baies du 2<sup>ème</sup> étage, en façade avant aux proportions des parties pleines et afin de disposer d'un éclairage naturel suffisant des pièces y aménagées,**
- **adapter les plans de la façade avant aux déclarations du demandeur en séance,**
- **limiter la hauteur extérieure de la lucarne arrière à environ 2 m (mesure prise verticalement).**

**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 façade avant (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

**Des plans modificatifs, conformes aux évolutions du projet, seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.**

## **14<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17021 – Demande de Monsieur et Madame Benoît & Céline NUSSBAUM-MAEREVOET pour construire une extension sur 3 niveaux en façade latérale d'une**

**maison unifamiliale trois façades, une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et un escalier d'accès au jardin sis Square Georges Golinvaux 10**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** construire une extension sur 3 niveaux en façade latérale d'une maison unifamiliale trois façades, une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et un escalier d'accès au jardin
- ENQUETE :** Du 24 mai 2018 au 7 juin 2018. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne principalement :
- l'impact important du projet et des matériaux projetés sur l'esthétique uniforme de l'ensemble du lotissement
  - la rupture des alignements avec les autres bâtiments, notamment liée à l'isolation extérieure
  - la crainte d'un précédent urbanistique pour la construction de terrasses débordant de la façade arrière et des vues supplémentaires qui seraient engendrées entre les propriétés
  - la demande de respecter les règles lors du chantier de construction afin d'en limiter les nuisances
- MOTIFS :**
- dérogation aux articles 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), 6 (toiture - hauteur) et 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.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension sur 3 niveaux en façade latérale d'une maison unifamiliale trois façades, une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et un escalier d'accès au jardin ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'une extension latérale de la maison, comprenant :

- au sous-sol, un vide couvert de 33,5 m<sup>2</sup>
- au rez-de-chaussée, une extension du séjour de 28,5 m<sup>2</sup> et une terrasse de 9,2 m<sup>2</sup> avec escalier d'accès au jardin
- au 1<sup>er</sup> étage, une chambre de pratiquement 17 m<sup>2</sup> et une salle de jeux d'un peu plus de 13 m<sup>2</sup>
- au 2<sup>ème</sup> étage, une chambre (sous toiture) de pratiquement 11 m<sup>2</sup>

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 mai 2018 au 7 juin 2018 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;



**Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'impact important du projet et des matériaux projetés sur l'esthétique uniforme de l'ensemble du lotissement, la rupture des alignements avec les autres bâtiments, notamment liée à l'isolation extérieure, la crainte d'un précédent urbanistique pour la construction de terrasses débordant de la façade arrière et des vues supplémentaires qui seraient engendrées entre les propriétés et la demande de respecter les règles lors du chantier de construction afin d'en limiter les nuisances ;**

**Considérant la situation particulière de la parcelle, située à l'un des angles du square ;**

**Considérant que la maison constitue la construction d'about d'un ensemble de 6 maisons, celui-ci étant lui-même situé dans un ensemble de type « cité-jardin » construit en 1960, sur base d'une seule demande de permis de bâtir (n° 8548) pour la construction de 36 « maisons à bon marché » ;**

**Considérant que le projet consiste en l'extension de la maison unifamiliale par l'agrandissement de chacun des niveaux dans la zone de retrait latéral située à gauche de l'immeuble, dans les mêmes gabarits que ceux existants, sur une largeur de 4,63m à l'avant et 5,40m à l'arrière ;**

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

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art.12) en ce qu'elle prévoit la réalisation d'une construction en zone de retrait latéral ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art.3) en ce que la façade avant du volume sollicité dépasse l'alignement existant de 15cm ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse et l'escalier d'accès au jardin dépassent le profil de la construction de référence, à droite (n° 9) ;**

**Considérant que la maison faisant l'objet de la demande est située dans l'un des seuls squares du territoire de la commune ;**

**Considérant que l'alignement des maisons est l'une des données essentielles du bon aménagement des lieux de ce square ;**

**Considérant que la façade latérale existante de la maison est alignée sur les façades avant des maisons formant le côté gauche dudit square ;**

**Considérant en outre que l'extension sollicitée présente une façade latérale oblique ; que cette oblique ne fait appel à aucune autre ligne de force présente dans le quartier et est donc inopportune ;**

**Considérant que cette configuration particulière n'est pas justifiée ; qu'elle augmente encore l'impact visuel de l'extension dans la perspective depuis le square ;**

**Considérant qu'il s'agit davantage du dédoublement de la maison existante plutôt que d'une extension de celle-ci ;**

**Considérant que le nouveau volume viendrait boucher le dégagement visuel existant entre l'ensemble des 4 maisons formant la partie gauche du square et celui de 6 maisons qui le termine ;**

**Considérant que le quartier est constitué de cheminements piétons bordés de végétations ; que l'un de ces cheminements passe par cette percée visuelle existante entre les maisons n° 10 et 11 ;**

**Considérant qu'il y a lieu de maintenir tant cette percée visuelle que l'alignement existant des façades, éléments essentiels du bon aménagement des lieux de cette « cité-jardin » ;**

**Considérant que la maison existante comporte un niveau semi-enterré de caves, les pièces de vie principales au rez-de-chaussée (d'une superficie d'un peu plus de 32 m<sup>2</sup>), deux chambres confortables, un bureau et une salle de bain au 1<sup>er</sup> étage et une 3<sup>ème</sup> chambre avec salle de douche sous les combles ;**

**Considérant que la demande, telle que sollicitée consiste pratiquement en un doublement du volume de la maison (superficie plancher passant de 123 à 220 m<sup>2</sup> et volume de 425 à 750 m<sup>3</sup>) ;**

**Considérant que cette extension double également la superficie de la pièce de vie principale ; qu'en dépit de ce dédoublement, le projet n'aménage qu'une 4<sup>ème</sup> chambre, une salle de jeux et des rangements, ce y compris l'espace couvert mais non fermé prévu au rez-de-jardin ;**

**Considérant de plus que la demande inclut le placement d'un escalier d'accès au jardin, en prolongation de la terrasse sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée (1<sup>er</sup> étage par rapport au niveau du jardin) et parallèle aux façades avant et arrière ;**

**Considérant que cet escalier augmente l'intrusion du projet dans la zone de retrait latéral de pratiquement toute sa longueur, à savoir d'environ 3 m ;**

**Considérant que, bien que la terrasse soit à moitié intégrée au volume construit, elle dépasse d'1m l'alignement des façades arrières ;**

**Considérant en outre que le choix des matériaux pour le projet, différents de ceux existants, renforce l'absence d'intégration de cette extension de la maison au groupe d'immeubles formant le square ;**

**Considérant dès lors que la demande d'extension ne s'intègre pas aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ; qu'elle contrevient donc au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant par conséquent que les conditions à imposer au projet, pour qu'il s'intègre discrètement au bâti circonvoisin, dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3), de toiture-hauteur (titre I, art. 6) et d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art.12) contreviennent au bon aménagement des lieux et ne sont pas acceptables ;**

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

**Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3), de toiture-hauteur (titre I, art. 6) et d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art.12) ne sont pas acceptées par la commission de concertation ;**

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