



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

**25/04/2019**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Madame V. HENRY, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement  
Madame R. SNAPS, ingénieure  
Madame C. KUHN, architecte  
Madame R. WYFFELS, secrétaire technique  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

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

Monsieur B. COLLARD, Madame Ch. WAUTERS, Citydev Brussels, Madame F. CORDIER,  
BDU-DMS

---

**1er. OBJET**

**Dossier 17144 - Demande de Monsieur et Madame SCHMITZ-GOSSELIN pour  
construire un étage supplémentaire en toiture d'une maison unifamiliale, rue Valduc 125**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** construire un étage supplémentaire en toiture d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Néant. Pour avis sur plans modificatifs 126/1 à l'initiative du demandeur.
- 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
- AUDITION :** Monsieur et Madame SCHMITZ-GOSSELIN, les demandeurs et Monsieur ETIENNE Julien, l'architecte.

Monsieur ETIENNE, l'architecte, présente la demande, qui vise à créer un étage supplémentaire avec toiture en pente.

Monsieur LEFÈBVRE, Président, estime que la maison présente un défi particulier, à l'angle de la rue et rejoint deux fronts bâtis différents. Dans le premier projet, la terrasse prévue, orientée au sud, posait problème.

Monsieur ETIENNE, l'architecte, explique que le jardin est orienté au nord, et que c'était une façon de pouvoir bénéficier du soleil.

Madame KUHN demande des explications sur l'escalier d'accès au jardin depuis la terrasse : il y a des vues non conformes du côté du voisin de gauche.

L'architecte avait considéré les vues depuis la terrasse et non depuis les marches.

Madame KUHN ajoute que les vues depuis la terrasse posent également problème : un accord avec le voisin est nécessaire, et un bac à plantes doit être dessiné sur les plans, de même que la rehausse du mitoyen en maçonnerie pleine.

Monsieur SCHMITZ répond que l'accord est en cours de négociation avec le voisin.

Il remet également le formulaire PEB en séance.

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

**Avis favorable pour les motifs suivants :**

**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 un étage supplémentaire en toiture d'une maison unifamiliale ;**

**Considérant que la demande initiale (indice I) a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13 décembre 2018 au 27 décembre 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant qu'en date du 10 janvier 2019, la Commission de Concertation décide de reporter son avis ;**

**Considérant qu'en date du 20 mars 2019, les demandeurs ont introduit une demande modifiée à leur initiative, en application de l'art.126/1 du CoBAT ;**

**Considérant que cette demande adaptée (indice II) porte plus précisément sur :**

- l'agrandissement de l'abri couvert existant à l'arrière du rez-de-chaussée et de la terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage
- la modification des escaliers d'accès au jardin
- l'agrandissement de baies en façade arrière
- la construction d'un volume en toiture de la maison et l'aménagement d'une terrasse en façade avant

**Considérant que cette version du projet réduit les dérogations liées à la construction de l'étage supplémentaire en toiture ;**

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

**Considérant que le permis délivré pour la construction de la maison en 1973 prévoyait la réalisation d'une terrasse à l'arrière du 1er étage ;**

**Considérant que le permis n'a pas été réalisé tel que délivré, la profondeur de la terrasse ayant été agrandie ;**

**Considérant que la présente demande vise à construire une terrasse de même profondeur (2,50m), sur la totalité de la largeur de la parcelle ;**

**Considérant que la terrasse vient, à droite, entièrement s'adosser à la construction mitoyenne, et à gauche, à un mur de séparation existant ;**

**Considérant que l'agrandissement de la terrasse et de l'abri couvert créé sous celle-ci n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens ;**

Considérant néanmoins que l'aménagement de la terrasse telle que présentée engendre des vues obliques non conformes au code civil vers la propriété de gauche ; qu'il y a lieu de supprimer celles-ci sans engendrer de rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'escalier d'accès au jardin depuis le 1<sup>er</sup> étage dépasse de plus de 3m la construction mitoyenne la moins profonde (de gauche) ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin est projeté sur toute la largeur de la parcelle (6,50m) et interrompu, en son centre, par les garde-corps de l'escalier reliant le rez-de-chaussée au jardin ;

Considérant que l'escalier projeté à droite de la parcelle s'adosse à la construction mitoyenne existante, contrairement à celui prévu à gauche, qui engendre des vues non conformes au code civil vers la propriété voisine de gauche ;

Considérant que l'installation de brise-vues le long de cet escalier, sur 1,60m supplémentaires, engendrerait une rehausse excessive le long de la mitoyenneté ;

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

Considérant que les modifications de baies prévues en façade arrière permettent d'améliorer l'éclairage naturel des pièces de vie principales ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que le volume de toiture dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant la particularité de la parcelle d'angle, entre 2 alignements de la rue ;

Considérant que les 6 premiers mètres de la parcelle, depuis la façade avant, forment un triangle, entre les 2 constructions mitoyennes ;

Considérant que cette partie, maintenue en toiture plate, est aménagée en terrasse, cette façade étant orientée au Sud ;

Considérant que le volume projeté en toiture dispose, dans cette nouvelle version, d'une toiture plate à l'avant et d'une toiture en pente à l'arrière ;

Considérant que ce volume permet d'aménager une chambre et une salle d'eau supplémentaires, ainsi qu'une terrasse en façade avant ;

Considérant que la façade avant du nouvel étage est implantée dans le plan de la façade de l'immeuble de droite et en retrait de celle de gauche de plus de 6m ;

Considérant que le volume à construire s'adosse en partie au pignon en attente de la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant que le niveau projeté de la façade reste inférieur à celui du faîte de la maison mitoyenne de gauche ;

Considérant également que la toiture arrière du volume projeté reprend la pente de la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant que les dérogations engendrées par le dépassement du profil de cette construction de référence résultent principalement de la différence des alignements des bâtisses, qui suivent la courbe de la rue ;

Considérant que le retrait du volume en façade avant limite son impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant que les constructions de cette portion de la rue présentent des volumes de toiture de diverses typologies ;

Considérant que le projet s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques de son environnement bâti ;

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

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant néanmoins que l'aménagement de la terrasse en façade avant engendre des vues droites non conformes au code civil vers la propriété mitoyenne de gauche ; qu'il y a lieu de supprimer celles-ci sans rehausse de mitoyen ou installation de brise-vues qui auraient tendance à augmenter l'impact visuel de l'extension ou d'obtenir un accord écrit des propriétaires voisins ;

Considérant que le dessin des plans ne précise pas la composition des rehausses des murs mitoyens ; que celles-ci doivent être conformes aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (28cm de maçonnerie pleine, à cheval sur la limite mitoyenne) ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer les vues non conformes au code civil depuis la terrasse arrière et depuis la partie gauche de l'escalier d'accès au jardin sans rehausse de mur ni installation de brise-vues
- supprimer les vues non conformes au code civil depuis la terrasse avant, sans rehausse ou installation de brise-vues ou obtenir un accord écrit des propriétaires voisins
- prévoir des rehausses des murs mitoyens conformes aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (28cm de maçonnerie pleine, à cheval sur la limite mitoyenne) et les dessiner sur les plans

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

---

## 2e. OBJET

**Dossier 17051 - Demande de Messieurs CRUYT-MUSIEK pour transformer et agrandir un immeuble en intérieur d'îlot et y créer 2 logements, Rue des Trois Ponts 28**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir un immeuble en intérieur d'îlot et y créer deux logements

**ENQUETE :** du 28 mars 2019 au 11 avril 2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Messieurs CRUYT et MUSIEK, les demandeurs et architectes et Madame VINCENT, architecte.

Le projet a pour but d'aménager et verduriser la partie arrière de la parcelle, avec un potager notamment, et de déplacer le parking sous l'arbre, où le sol est déjà imperméabilisé (tarmac). Après dépollution, le sol, très bien exposé, sera planté, et des arbres seront placés au sud sud ouest.

Le rez comporte un show-room, et les demandeurs désirent créer deux logements à l'étage. Le faite sera rehaussé de 60 cm. Il y a peu d'impact sur le voisinage.

Il existe également un espace de stockage au rez-de-chaussée, accessible par la même entrée, et appartenant à un autre propriétaire qui collectionne des meubles.

Un escalier d'accès extérieur sera réalisé à l'endroit de la serre qui sera démolie.

Madame HENRY, BUP, estime que le projet est peu qualitatif au niveau des logements, et on rehausse un bâtiment en intérieur d'îlot. Les deux logements doivent pouvoir fonctionner de manière autonome et indépendamment du rez.

Monsieur CRUYT estime que la mixité du projet est intéressante : il existe une complémentarité entre le logement et l'activité.

Le chantier ne touche pas aux abords du bâtiment.

Madame HENRY, BUP, demande pourquoi ne pas prévoir un accès aux logements par le volume d'en dessous.

Monsieur CRUYT explique qu'il faut conserver une autonomie d'accès dans les projets aux activités multiples.

Madame PATERNOSTRE (BXL ENVIRONNEMENT) demande des explications sur la nature de la citerne d'eau de pluie.

Monsieur CRUYT explique que l'eau est mal récupérée pour l'instant : les chenaux collectant les eaux à la base de la toiture pour en permettre l'évacuation sont en mauvais état.

**Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis pour permettre une visite des lieux.**

### **3e. OBJET**

**Dossier 17125 - Demande de Madame DELVIGNE pour diviser et changer l'affectation en partie avant du rez-de-chaussée d'un immeuble mixte (de commerce avec logement accessoire vers équipement d'intérêt collectif), rue Valduc 227**

---

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

**DESCRIPTION :** diviser et changer l'affectation en partie avant du rez-de-chaussée d'un immeuble mixte (de commerce avec logement accessoire vers équipement d'intérêt collectif)

**ENQUETE :** du 28/03/2019 au 11/04/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

**AUDITION :** Madame ARAUJO MINO, représentant la demanderesse et Madame SURDIACOURT, l'architecte

Madame SURDIACOURT, l'architecte, présente la demande. Il s'agit d'une ancienne boulangerie qui à la base, était pourvue d'un logement accessoire qui a disparu, de même qu'un mur porteur.

En partie arrière il y avait un atelier de production lié à la boulangerie

Le lieu sera transformé en cabinet paramédical multitâches d'une part, et en atelier artisanal, d'autre part.

La vitrine sera remplacée par des fenêtres et le retrait remis à l'alignement.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;**  
**Considérant qu'il s'agit de diviser et changer l'affectation en partie avant du rez-de-chaussée d'un immeuble mixte (de commerce avec logement accessoire vers équipement d'intérêt collectif) ;**

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

- le changement d'affectation du commerce (boulangerie) avec logement accessoire vers équipement d'intérêt collectif en partie avant du rez-de-chaussée
- la division de l'entité du rez-de-chaussée (ancienne boulangerie, logement et ateliers attenants) en deux unités distinctes (équipement à front de rue et activité artisanale indépendante en intérieur d'îlot),
- la modification de la devanture de l'ancienne boulangerie ;

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/03/2019 au 11/04/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

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

**Considérant que le permis d'urbanisme délivré en 1961 portait sur la construction d'un immeuble mixte dont le rez-de-chaussée était aménagé en un magasin (boulangerie) avec logement (3 chambres) accessoire et avec des ateliers en intérieur d'îlot ;**

Considérant que la présente demande vise à diviser le rez-de-chaussée en deux unités ; que la première unité comprend la partie magasin et logement, tandis que les parties réserves et ateliers en intérieur d'îlot constituent la deuxième unité ;

Considérant que la demande vise à changer la destination du commerce et de son logement accessoire en un équipement de santé (médical et paramédical) ;

Considérant que la demande ne concerne pas les autres étages de l'immeuble ; que l'accès à ces espaces se fait par une porte d'entrée indépendante ;

Considérant que le magasin est transformé en un hall d'entrée, un cabinet et une salle d'attente ; que le mur porteur situé entre le magasin et le living est supprimé ;

Considérant que les pièces de vie du logement accessoire sont transformées en 5 cabinets supplémentaires ; qu'une cuisine/salle de repos est aménagée en lieu et place de la salle de bain du logement ;

Considérant que le projet respecte les conditions de la prescription 0.12 4° du plan régional d'affectation du sol qui permet d'autoriser la modification totale de la destination d'un logement pour permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public (cabinet médical et paramédical) ;

Considérant qu'un cabinet médical est une activité compatible avec le logement ;

Considérant dès lors que la continuité du logement est assurée, conformément à la prescription 2.5.4° du PRAS ;

Considérant que la vitrine du commerce est transformée ; que la partie « *en renforcement* » dans la façade est supprimée par le placement d'un châssis en PVC de ton blanc placé à l'alignement ;

Considérant qu'une nouvelle porte d'entrée permet l'accès vers la salle d'attente et les cabinets médicaux ;

Considérant que le châssis placé est, en sa partie gauche, panneauté ; que le châssis donnant sur l'avenue des Paradisiens est quant à lui en aluminium de ton blanc ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien et ne nuisent pas à l'homogénéité de la façade ;

**Avis favorable.**

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

#### **4e. OBJET**

**Dossier 17191 - Demande de Madame HOUbart pour transformer une maison unifamiliale, rue de la Vignette 126**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 28/03/2019 au 11/04/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

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

**AUDITION : Monsieur DEFRANCE, représentant la demanderesse et Monsieur GILLARD, l'architecte.**

Monsieur GILLARD, l'architecte, présente la demande. Le projet a pour but d'agrandir la maison, en reconstruisant l'annexe arrière avec ouverture vitrée vers le jardin pour créer un espace cuisine plus convivial. Une extension arrière au 1<sup>er</sup> étage sera également réalisée. Les châssis en façade avant seront mis en conformité lors du prochain remplacement.

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

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

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

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

- la construction d'une extension et d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la construction d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage,
- l'isolation de la façade arrière,
- la mise en conformité du remplacement du châssis du rez-de-chaussée en façade avant ;

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/03/2019 au 11/04/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant qu'aucun plan du bien n'est existant dans les archives communales ;  
Considérant que les photographies aériennes montrent que les annexes et extensions, à toiture à un versant existantes à l'arrière du rez-de-chaussée, ont été construites avant 1944 ; que ces volumes annexes sont donc réguliers ;**

**Considérant que la demande prévoit la diminution en profondeur des annexes existantes d'environ 1,80 m ; qu'elle porte ainsi la profondeur totale de bâtisse à 16,12 m ;**

**Considérant qu'elle vise également à agrandir ces extensions vers la limite mitoyenne de droite (vers le n°128) sur une profondeur de 3 m ;**

**Considérant que cette extension permet la création d'une pièce de vie principale (cuisine + salle à manger) de belle dimension et largement ouverte sur la terrasse projetée et le jardin ;**

**Considérant que la façade arrière au rez-de-chaussée sera entièrement vitrée ; qu'un recul de 2,67 m est conservé par rapport à la limite mitoyenne de droite ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture -hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse en hauteur celle de la construction voisine de gauche (n°122) de 68 cm, soit la hauteur de l'acrotère ;**



**Considérant que l'extension s'aligne en profondeur au profil de la construction voisine de gauche ; qu'elle dépasse de 3 m la profondeur de la construction voisine de droite ;**

**Considérant qu'elle engendre une rehausse du mitoyen de gauche de 68 cm ;**

**Considérant que les toitures plates des extensions sont végétalisées (extensives) de manière à tamponner les eaux pluviales de celles-ci ; que la hauteur des murs acrotères sont prévus en conséquences ;**

**Considérant que la demande prévoit, à l'arrière de l'extension projetée, le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 350 l ;**

**Considérant qu'en vue de respecter le règlement régional d'urbanisme en matière de collecte des eaux pluviales (titre I, art. 16), le dimensionnement des citernes de récupération doit être de 33 l/m<sup>2</sup> de surface de toitures en projection horizontale ; que la citerne prévue est dès lors insuffisante au vue des superficies de toiture projetées ;**

**Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de prévoir, au minimum, deux citernes de récupération des eaux pluviales de 350 l chacune.**

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

**Considérant que la demande porte également sur l'isolation de la façade arrière et de la toiture plate par l'extérieur ;**

**Considérant que cette isolation atteindra 14 cm et que le complexe isolant se composera d'un enduit sur isolant de teinte claire ;**

**Considérant cependant que l'isolation de 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 22,15° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquentement ;**

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

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

**Considérant que les châssis existants ne sont pas cintrés ; que le châssis au rez-de-chaussée ne présentent plus aucun division ;**

**Considérant que la demande ne prévoit pas le placement de nouveaux châssis cintrés ;**

**Considérant qu'il y aurait néanmoins lieu de prévoir la pose de châssis cintrés et d'un châssis à division bipartite et muni d'une imposte au rez-de-chaussée (identique à celui du 1<sup>er</sup> étage) afin de se rapprocher des caractéristiques architecturales d'origine du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir, lors du prochain remplacement, la pose de châssis cintrés et d'un châssis à division bipartite et muni d'une imposte au rez-de-chaussée (identique à celui du 1<sup>er</sup> étage) afin de se rapprocher des caractéristiques architecturales d'origine du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ; corriger les élévations en conséquence,

- prévoir, au minimum, deux citernes de récupération des eaux pluviales de 350 l chacune.

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de collecte des eaux pluviales (titre I, art. 16) 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.**

#### **5e. OBJET**

**Dossier 17242 - Demande de Monsieur OSORIO pour mettre en conformité une maison unifamiliale, boulevard du Souverain 210**

---

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

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

**ENQUETE :** du 28/03/2019 au 11/04/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU  
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)  
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Monsieur Antonio OSORIO, le demandeur.

La demande vise à mettre en conformité une annexe arrière, la façade arrière, l'abri de jardin et les châssis.

Madame KUHN, architecte, relève que le mur mitoyen n'est pas conforme : le mur entre les deux parties doit être porteur (28 cm brique pleine).

L'abri de jardin surplombe le mitoyen : l'évacuation de l'eau doit se faire chez Monsieur OSORIO.

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

**Considérant que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional**

**d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;**

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

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

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- le remplacement des menuiseries en façade avant
- la réalisation d'un abri de jardin en fond de parcelle

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 mars 2019 au 11 avril 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les profils des constructions mitoyennes ;**

**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 que cette extension vient s'implanter à l'arrière du niveau qui accueille le garage et la cave ;**

**Considérant que ce petit volume de 8 m<sup>2</sup> permet l'aménagement d'une buanderie dans la prolongation du couloir entre l'escalier et un WC;**

**Considérant que cette construction n'engendre qu'une rehausse limitée du mur mitoyen de droite, celle-ci observant un recul de 3 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;**

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

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

**Considérant toutefois que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) en ce que la rehausse du mur mitoyen de droite est constituée d'une maçonnerie de 15cm, le long de la palissade existante ;**

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

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

**Considérant que la demande porte également sur la construction d'un abri de jardin en fond de parcelle ;**

**Considérant qu'une construction similaire existe sur la parcelle mitoyenne de gauche ;**

**Considérant que l'abri présente des dimensions limitées (6,90m<sup>2</sup>) pour sa partie fermée ;**

**Considérant cependant que 2 toitures ont été rajoutées, de part et d'autre de l'abri, en prolongation de la toiture de l'abri ;**

**Considérant que ces extensions de toiture viennent surplomber les limites mitoyennes ;**

**Considérant qu'il y a lieu de laisser libre de toute construction les limites mitoyennes et les 15 cm nécessaires à toute éventuelle construction sur la mitoyenneté et de s'assurer du bon écoulement des eaux pluviales, en respect du code civil ;**

**Considérant que les menuiseries d'origine de la maison ont été remplacées par des châssis et portes d'entrée et de garage en PVC de teinte blanche ;**

**Considérant qu'elles présentent des divisions similaires à celles d'origine ;**

**Considérant que ces éléments s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques de l'immeuble**

**Considérant qu'hormis 2 bandes latérales, la zone de recul a été entièrement dallée ;**

**Considérant que le maintien d'une zone de recul plantée et clôturée participe à l'embellissement de l'espace public ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **prévoir des rehausses du mitoyen conformes au Règlement Communal sur les Bâtisses (28 cm de maçonnerie pleine à cheval sur les 2 propriétés)**
- **prévoir un recul des toitures accessoires à l'abri de jardin d'au moins 15 cm de la limite mitoyenne**
- **prévoir une augmentation des zones plantées en pleine terre en zone de recul (bande latérale (voir voisin de gauche) en élargissant le muret d'alignement dans la prolongation de la baie de la porte 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 (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

**La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) est quant à elle refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.**

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

#### **6e. OBJET**

**Dossier 17194 - Demande de PARKING.BRUSSELS S.A. pour Mettre en gestion active le parking de transit Hermann-Debroux, Avenue Herrmann-Debroux**

---

**ZONE :** au PRAS : réseau viaire, espace structurant et parking de transit

**DESCRIPTION :** mettre en gestion active le parking de transit Hermann-Debroux

**ENQUETE :**

**du 13/03/2019 au 11/04/2019. Neuf lettres de réclamations ainsi qu'une pétition comportant 33 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.**

**Elles concernent principalement le fait que :**

- **il est inutile d'investir du temps et de l'argent public dans l'aménagement d'un parking qui sera supprimé avec la démolition du viaduc**
- **l'offre proposée exclut les utilisateurs de la région bruxelloise**
- **l'offre réduit le nombre de places de 107 à 87 alors que 1000 emplacements seraient nécessaires**
- **aucune réponse satisfaisante n'a été donnée sur ce que vont devenir les voitures qui, faute de place, ne pourront plus se garer à cet endroit. Les répercussions sur les quartiers alentours, déjà impactés par une circulation dense et un stationnement difficile, se feront inévitablement ressentir. les habitués de ce parking se déplaceront vers d'autres endroits (Carrefour...)**
- **tel qu'il est actuellement, libre et gratuit, ce parking remplit un rôle non négligeable qui satisfait tant d'un point de vue pratique qu'écologique. Il peut être un peu difficile d'en sortir étant donné les voitures stationnées sur l'extérieur, mais pas plus que de n'importe quel emplacement lorsqu'un gros véhicule est garé derrière vous. Et si c'est l'unique argument avancé pour tout chambouler, alors quelques plots empêchant le stationnement sur l'ultime place près d'une sortie suffiraient.**
- **l'abonnement au parking, gratuit dans un premier temps pour les riverains, deviendra rapidement payant et l'exploitation d'un tel parking réglementé et payant n'est même pas rentable.**
- **les navetteurs seront privilégiés par le système prioritaire d'abonnement**
- **il serait regrettable pour les riverains de devoir payer dans notre commune où toutes les aires de stationnement sont actuellement gratuites**
- **il s'agit d'un espace public qui va être privatisé**
- **la demande émane de PARKING.BRUSSELS qui est une émanation de la Région. Or c'est finalement la Région qui aura le dernier mot. N'y a-t-il pas là un conflit d'intérêts ? Cette enquête sert-elle, finalement, à quelque chose ?**
- **créer une deuxième piste cyclable sans réaliser une étude chiffrée des usagers n'a pas de sens**
- **de plus, la création d'une piste cyclable (direction Hermann-Debroux/ADEPS) est prévue sans être intégrée à la demande de permis. C'est un élément inhérent au projet d'aménagement du parking, puisqu'elle ferait chuter le nombre de places**

disponibles. Or il existe déjà une piste cyclable bidirectionnelle dans le sens Jardin Massart/Hermann Debroux qui pourrait être, en concertation avec la commune : dédoublée à hauteur de la section entre les parkings P0 et P2 (passage sécurisé réservé aux cyclistes et aux piétons sortant du parking P0), et aménagée uniquement après cette section en direction de l'ADEPS

- on ignore les besoins réels des riverains (personnes âgées, transport d'enfants, de paquets...)

**MOTIFS :**

- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)

**AUDITION : NEANT** (le point a été retiré par le demandeur)

---

#### 7e. OBJET

**Dossier 17245 - Demande de la S.P.R.L. NCV pour construire un nouveau logement à l'arrière de la parcelle et mettre en conformité la transformation d'une maison de commerce en immeuble mixte (commerce et 2 logements), chaussée de Tervuren 14**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation 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 :** construire un nouveau logement à l'arrière de la parcelle et mettre en conformité la transformation d'une maison de commerce en immeuble mixte (commerce et deux logements)

**ENQUETE :** du 28 mars 2019 au 11 avril 2019. 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), art.6 (toiture - hauteur), art.10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application des prescriptions particulières 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et 2.5.2° du PRAS

**(modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)**

**AUDITION :** Monsieur Miguel PINTO et Monsieur Carlos VASCONCELOS, les demandeurs et les architectes, Monsieur MASSART et Madame RADU.

Monsieur MASSART présente la demande. La modification de volume par rapport aux plans de base date de la construction avant 1953.

Un appartement de deux niveaux sera construit sur le garage.

Madame KUHN, architecte, explique que le n° de police n'a pas été attribué : il faut introduire une demande au Collège.

Monsieur BRIARD (BDU) pense que le volume à l'étage arrière, chaussée de Tervueren, date de la construction.

Monsieur MASSART, architecte, répond que la régularisation est à faire. Actuellement la bâtiment est composé de deux appartements qu'il faut rénover.

Madame KUHN, architecte, explique que les renseignements urbanistiques sont différents : il n'y a pas de preuve que le logement a été divisé. La demande date donc d'aujourd'hui : on ne se base pas sur une amélioration mais sur une division.

Madame RADU, l'architecte, justifie la demande en expliquant que la façade ressemble plus à un immeuble qu'à une unifamiliale.

Monsieur LEFÈBVRE, Président, relève que la question se pose concernant l'unité parcellaire, et se demande si c'est le bon aménagement des lieux par rapport à la façade avant chaussée de Tervueren.

Il demande également de quand date la construction de l'annexe arrière existante.

Monsieur MASSART, architecte, explique que la couverture latérale de la cour doit être régularisée. La proposition serait de recouvrir toute la cour pour créer un commerce spacieux.

Madame KUHN, architecte, pense que le programme est un peu trop important : il y a beaucoup d'interventions, et on se rapproche fort de l'angle, cela pose problème.

Monsieur MASSART, architecte, explique que le but du projet est de supprimer la longue dent creuse.

Madame KUHN, architecte, ajoute que le bow-window côté Villageois est relativement large.

Madame RADU, l'architecte, explique que c'est important pour le demandeur d'avoir un bel espace rectangulaire destiné au show-room (parachèvement menuiserie, garde-corps ...)

L'image du bâtiment est importante (vitrine de l'activité).

**Après un échange de vues, la Commission décide de reporter son avis.**

---

**8e. OBJET**

**Dossier 17231 - Demande de Monsieur et Madame SPLINGARD-LEBRUN pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, avenue Henri de Brouckère 51**

---

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

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

**ENQUETE :** du 28/03/2019 au 11/04/2019. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- l'utilisation du mur mitoyen existant et la rehausse de celui-ci pour lequel il y aura lieu de s'assurer de l'étanchéité,
- la prolongation du mur mitoyen avec le n°53 en lieu et place du mur de clôture existant qui impliquera une destruction des installations existantes sur la parcelle voisine (muret de retenue, dallage de la terrasse),
- l'emplacement dudit mur mitoyen qui empièterait sur la parcelle du voisin de gauche (n°53). Quid du rachat de la mitoyenneté et de la portion de terrain occupée ?

**MOTIFS :**

- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Madame Sophie LEBRUN, la demanderesse et Madame BIRD, la réclamante.

Madame DORPE, réclamante, marque son inquiétude sur la conformité du mitoyen.

Madame SNAPS, ingénieur, lui explique que le mur le long de sa terrasse va être démoli pour créer un mur de 28 cm construit sur la mitoyenneté.

Elle demande également à Madame LEBRUN de faire spécifier la nature des châssis sur les plans.

Madame LEBRUN précise qu'il s'agit de châssis à guillotine au rez.

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

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

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

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

- la modification de l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la réalisation d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée, en contrebas d'environ 45 cm du niveau du jardin,
- le remplacement des châssis en façade avant ;

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/03/2019 au 11/04/2019 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'utilisation du mur mitoyen existant (avec le n°53), la rehausse et la prolongation de celui-ci pour lequel il**



y aura lieu de s'assurer de l'étanchéité, et dont l'emplacement empièterait sur la parcelle du voisin de gauche entraînant une destruction des installations existantes sur la parcelle voisine (muret de retenue, dallage de la terrasse) ;

Considérant que les points relevés dans la réclamation concernent des dispositions de droit privé et non pas urbanistiques ;

Considérant que le chantier sera suivi par un architecte chargé de respecter les règles de l'art ainsi que les dispositions de droit privé ;

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

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

Considérant que l'extension existante de droit en partie droite du rez-de-chaussée est agrandie vers la limite mitoyenne de gauche (vers le n°53) ;

Considérant que l'extension existante de droit est plus profonde d'environ 1,3 m que celle projetée ; que l'extension projetée diminuera dès lors la profondeur totale de la construction ;

Considérant qu'elle dépasse la construction la plus profonde de 1,90 m et de 4,90 m la moins profonde ;

Considérant qu'elle permettra d'offrir des espaces ouverts aux pièces de vie du rez-de-chaussée dont les espaces existants sont de petites dimensions ; que ces pièces de vie seront largement ouvertes sur le jardin ;

Considérant néanmoins que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le mur mitoyen vers le n°53 ne présente pas 28 cm d'épaisseur et n'est pas construit en maçonnerie pleine ;

Considérant que le mur serait constitué d'environ 14 cm de maçonnerie et 14 cm d'isolant ;

Considérant qu'il ne permettrait pas, en l'état, un ancrage satisfaisant dans le cas d'une nouvelle construction mitoyenne ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la construction d'un mur d'une épaisseur de 28 cm en maçonnerie pleine, construit à cheval sur l'axe mitoyen ;

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

Considérant que la construction de l'extension projetée engendre la rehausse du mur mitoyen de gauche (vers le n°53) de 42 cm en sa partie la plus haute et de 1,12 m en sa partie la plus basse ;

Considérant que les rehausses de mitoyen sont limitées ; que les jardins sont orientés au sud ;

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

Considérant toutefois que la toiture plate de l'extension sera uniquement recouverte d'une étanchéité bitumineuse ;

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la hauteur sous plafond dans la cuisine n'est pas suffisante ;**

**Considérant que la hauteur sous plafond dans la nouvelle extension atteint 2,50 m ; que la partie conservée de l'ancienne extension présente une hauteur sous plafond de 2,40 m ;**

**Considérant que la partie cuisine est aménagée dans une partie existante du bâti (autorisée en 1923) ;**

**Considérant en outre que la dérogation ne porte que sur un déficit de 10 cm ;**

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

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

**Considérant que l'élévation avant présente des châssis en bois dépourvus de petits bois ; que la demanderesse indique néanmoins en séance que le châssis du 1<sup>er</sup> étage sont maintenus tels qu'existants ;**

**Considérant que les petits bois participent aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant également que la demanderesse indique vouloir remplacer le châssis à guillotine au rez-de-chaussée par un châssis à division tripartite et muni d'une imposte comme celui existant au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant qu'il y a lieu d'adapter le dessin des châssis en façade avant, conformément à la situation existante et à la déclaration de la demanderesse et de signer les plans ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir la construction d'un mur d'une épaisseur de 28 cm en maçonnerie pleine, construit à cheval sur l'axe mitoyen,
- prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'extension,
- adapter le dessin des châssis en façade avant, conformément à la situation existante et à la déclaration de la demanderesse et signer les plans.

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

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

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

---

### **9e. OBJET**

**Dossier 17241 - Demande de Monsieur GLAMAGERAN pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, avenue des Frères Goemaere 38**

---

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

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

**ENQUETE :** du 28/03/2019 au 11/04/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Monsieur Germain GLAMAGERAN, le demandeur et Monsieur GIANNAROS, l'architecte

Monsieur GIANNAROS, l'architecte, présente la demande. La façade arrière sera isolée, et une extension arrière sera réalisée en remplaçant la verrière par une toiture plate.

Il remet des photos en séance.

Monsieur LEFEBVRE attire l'attention du demandeur sur l'interdiction d'utiliser la zone de recul en espace de stationnement.

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

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

**Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;**

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

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- l'isolation de la façade arrière par l'extérieur ;

**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 28/03/2019 au 11/04/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la profondeur de celle des constructions voisines ;**

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

**Considérant que la véranda existante de droit en partie arrière gauche du rez-de-chaussée est supprimée ; qu'elle est remplacée par une extension à toiture plate dont la profondeur s'aligne à celle de l'annexe existante, soit 1 m plus profond que la véranda existante ;**

**Considérant que la demande n'engendre aucune rehausse de mitoyen ;**

**Considérant qu'elle permet d'offrir une pièce de vie supplémentaire au logement unifamiliale ;**

**Considérant qu'un lanterneau est placé sur la toiture plate de la nouvelle extension afin d'apporter davantage de lumière dans la nouvelle pièce de vie ;**

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

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

**Considérant que la demande porte également sur l'isolation de la façade arrière et de la toiture plate par l'extérieur ;**

**Considérant cependant que les élévations ne reprennent pas les matériaux de façade ; que le demandeur déclare en séance que cette isolation atteindra 12 cm et que le complexe isolant se composera d'un enduit sur isolant de ton blanc ;**

**Considérant que l'isolation de 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 22,15° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquentement ;**

**Considérant en outre que les plans reprennent un emplacement de stationnement dans la zone de recul ; que le chemin d'accès vers le garage ne peut être considéré comme un emplacement de stationnement ;**

**Considérant que le formulaire de demande fait uniquement mention de l'emplacement de stationnement couvert, soit le garage ; que les plans ont été modifiés en séance par la suppression de l'emplacement de stationnement en zone de recul ;**

**Avis favorable.**

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

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

#### **10e.OBJET**

**Dossier 17238 - Demande de la S.P.R.L. ARAMIS CONSULTING pour construire une piscine enterrée et aménager la zone de recul d'une maison unifamiliale, avenue Charles Schaller 28**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
Au PPAS n°42 : zone d'habitat
- DESCRIPTION :** construire une piscine enterrée et aménager la zone de recul d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 28/03/2019 au 11/04/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
  - dérogations aux prescriptions VI (zone de recul) et VII (zone de cours et jardins) du plan particulier d'affectation du sol n° 42
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur Stéphane DE MESMAEKER, le demandeur et Monsieur de PAZ, l'architecte.

Monsieur de PAZ, l'architecte, présente la demande.

Une piscine sera construite à l'arrière, au fond du grand jardin avec une terrasse.

En effet, actuellement, il n'y a pas d'espace pour poser une table et des chaises.

L'équipement de la piscine sera installé dans un local de l'annexe arrière.

La zone de recul présentera un plus grand espace de passage.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement et en zone d'habitat du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10/03/1987 ;**

**Considérant qu'il s'agit de construire une piscine enterrée et aménager la zone de recul d'une maison unifamiliale ;**

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

- la mise en conformité de l'imperméabilisation d'une partie de la zone de recul,
- la construction d'une piscine enterrée en zone de cours et jardins ;

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/03/2019 au 11/04/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de zone de recul (VI) et de zone de cours et jardins (VII) en ce que la zone de recul a été largement dallée ;**

**Considérant que le permis d'urbanisme délivré en 2009 (PU n°14777) prévoyait que seuls les chemins d'accès vers les portes de garage et d'entrée soient dallés ;**

**Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'agrandissement de la zone dallée ; que celle-ci se développe désormais entièrement en partie avant de l'aile gauche de la maison ;**

**Considérant cependant que cette imperméabilisation, malgré la large superficie plantée maintenue en zone de recul et de retrait latéral, est importante ; qu'il y aurait lieu d'augmenter la partie plantée de la zone de recul tout en permettant l'accès piéton aisé par le portail piéton ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de zone de recul (VI) et de zone de cours et jardins (VII) ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que la demande vise également à construire une piscine en zone de cours et jardins ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de zone de cours et jardins (VII) en ce que la piscine est une construction ;**

**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 celle-ci s'implante en fond de parcelle à minimum 2,10 m de la limite mitoyenne de fond de parcelle (vers le n°136 de l'avenue Van der Goes) et à environ 12 m du bâtiment principal ; que la parcelle est entourée de haies ;**

**Considérant qu'elle est enterrée et présente des dimensions modestes (8,80 m x 4,80 m) ;**

**Considérant que les équipements techniques (pompes à chaleur, filtres, etc.) sont regroupés au sein de l'espace de rangement du bâtiment principal ;**

**Considérant dès lors que ces équipements n'engendreront aucune nuisance sonore pour le voisinage ;**

**Considérant en outre que la piscine est un équipement usuel d'une zone d'habitation ; que cet équipement n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que ces modifications agrémentent l'usage et le confort du jardin ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de zone de cours et jardins (VII) est acceptable ;**

**Avis favorable à condition d'augmenter la partie plantée de la zone de recul tout en permettant l'accès piéton aisé par le portail piéton (rétrécissement partiel de la largeur/courbure de la partie dallée).**

**La dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de zone de cours et jardins (VII) est acceptée par la commission de concertation ;**

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

**Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de zone de recul (VI) sont, quant à elles, refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

---

### **11<sup>e</sup>. OBJET**

**Dossier 17251 - Demande de Monsieur et Madame JANSSENS-LADANI pour mettre en conformité une maison unifamiliale, avenue Théo Vanpé 74**

---

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

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

**ENQUETE :** néant. Uniquement pour avis

**MOTIFS :** - application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur et Madame Patrice & Ingrid JANSSENS-LADANI, les demandeurs.

Monsieur JANSSENS explique que la demande a pour but de mettre le bien en conformité et remplacer la véranda existante par une nouvelle ; La façade a été peinte en blanc.

Madame SNAPS déplore cette mise en peinture parce que la maison fait partie d'un ensemble de trois habitations qui ont le même permis d'urbanisme.

Monsieur BRIARD (BDU) fait remarquer que le vitrage ne respecte pas les divisions d'origine.

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

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

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

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

- la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la fermeture du balcon à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage,
- l'aménagement du grenier en deux chambres,

- la mise en peinture de l'ensemble de la façade avant,
- le déplacement de la porte d'entrée,
- la modification des division du châssis au 2<sup>ème</sup> étage en façade avant ;

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

Considérant que la maison unifamiliale faisant l'objet de la demande fait partie d'un ensemble de 11 maisons construites selon le même permis d'urbanisme délivré en 1926 ;

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

Considérant que la porte d'entrée, initialement prévue en partie gauche de la façade avant, a été déplacée en partie droite du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette modification a vraisemblablement été effectuée lors de la construction de la maison ; qu'elle s'intègre harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant cependant que la division bipartite et les petits bois du châssis en façade avant au 2<sup>ème</sup> étage ont été supprimés ;

Considérant que ce nouveau châssis ne s'intègre pas aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et faisant partie d'un ensemble ;

Considérant également qu'à l'origine, le revêtement en façade avant au niveau du soubassement et entre le niveau de l'appui de fenêtre de la baie du 1<sup>er</sup> étage et de celle du 2<sup>ème</sup> étage était constitué de briques de parement ; que les éléments restants étaient cimentés et peints en blanc ;

Considérant en outre que l'ensemble de la façade avant a été entièrement peint en blanc, supprimant les détails d'origine ;

Considérant que les modifications apportées à la façade avant sont importantes et nuisent substantiellement aux caractéristiques architecturales de l'ensemble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il y aurait dès lors lieu de se rapprocher d'avantage des caractéristiques d'origine du bien ; qu'il y a par conséquent également lieu de prévoir le retour à un parement en briques non peintes des éléments en briques de parement en façade avant ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité d'une véranda construite en partie arrière gauche du rez-de-chaussée ; que celle-ci est comprise dans le profil de l'extension existante de droit à l'arrière du rez-de-chaussée et de la construction voisine de gauche (n°72) ;

Considérant qu'elle est dès lors conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ; qu'elle apparaît en outre clairement sur les photographies aériennes de 1996 et existait lors de l'achat de la maison par le demandeur en 1982 ;

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

Considérant que le balcon existant de droit à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage a été refermé et intégré à la seule salle de bain du bien ; qu'au niveau de ce 1<sup>er</sup> étage, un bardage en bois de teinte blanche a été apposé en façade arrière ;

Considérant que les extensions construites en façade arrière, conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme, ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;



Considérant que la demande déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la luminosité prévue dans les chambres sous toiture est insuffisante ;

Considérant que le grenier a été aménagé en deux chambres (15,5 m<sup>2</sup> et 13,6 m<sup>2</sup>) et une mezzanine ; que ces chambres présentent une luminosité insuffisante ;

Considérant que la chambre à l'avant est éclairée par une baie verticale ; que cette dernière présente une superficie de 1,3 m<sup>2</sup> contre 3,1 m<sup>2</sup> minimum requis par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la chambre à l'arrière est, quant à elle, éclairée par une fenêtre de toiture d'une superficie de 0,9 m<sup>2</sup> au lieu de 1,13 m<sup>2</sup> requis par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation porte dès lors sur des déficits de respectivement 1,8 m<sup>2</sup> et 0,23 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il y aurait lieu de se conformer aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel en prévoyant le placement d'une fenêtre de toiture en toiture avant afin d'augmenter la luminosité dans la chambre à l'avant des combles ;

Considérant que la dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) pour la chambre située à l'arrière des combles est minime et acceptable ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir le placement d'un châssis à division bipartite muni de petits bois tel qu'à l'origine au 2<sup>ème</sup> étage,
- prévoir le retour à un parement en briques non peintes des éléments en briques de parement en façade avant,
- prévoir le placement d'une fenêtre de toiture dans le versant avant afin d'augmenter la luminosité dans la chambre située à l'avant des combles (surface vitrée de la fenêtre à placer de min. 0,75 m<sup>2</sup>).

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) 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.

---

#### 11e.OBJET

Dossier 17222 - Demande de la S.A. AXA BELGIUM pour modifier, en cours de chantier, le PU 16.524 (suppression d'un ascenseur, modification des stores extérieurs, nouvelle trémie, agrandissement du volume technique en toiture), avenue Herrmann-Debroux 54

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

**DESCRIPTION :** modifier, en cours de chantier, le PU 16.524 (suppression d'un ascenseur, modification des stores extérieurs, nouvelle trémie, agrandissement du volume technique en toiture)

**ENQUETE :** du 28 février 2019 au 14 mars 2019. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles portent principalement sur :

- la rehausse excessive du bâtiment au vu du choix de panneaux noirs qui assombrissent et dénaturent l'environnement du n°1893 et la demande de remplacer ces panneaux par un matériau plus lumineux (l'immeuble étant visible de loin et notamment depuis les étangs du Rouge Cloître)
- la demande d'éteindre les lumières qui fonctionnent nuit et jour qui nuisent aux chauves-souris, présentes dans le quartier
- la compréhension par rapport à la demande de dérogation concernant la hauteur de clôture plus élevée pour prévenir du vandalisme

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.6 (toiture - hauteur et éléments techniques) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 5 du Règlement Communal sur les bâtisses (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Néant.

Avis en cours de rédaction

---

**12e.OBJET**

**Dossier 16134 - Demande de Monsieur et Madame LEEUW - BENAYER pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, avenue Gaston De Gryse 3**

---

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

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

**ENQUETE :** du 28 février 2019 au 14 mars 2019. Deux lettres de réclamations et une lettre de remarques nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la non intégration et la rupture du projet dans le cadre environnant
- les nuisances en termes de perte d'ensoleillement, de vues vers l'intérieur d'ilot et d'enclavement, pour le n°1
- le caractère incomplet et lacunaire de la demande de permis d'urbanisme
- l'absence d'étude d'ensoleillement
- l'absence de réponse aux réclamations émises par les riverains dans le cadre de la première enquête publique
- les justifications des dérogations au règlement régional d'urbanisme qui ne permettent pas de comprendre la nécessité de celles-ci
- quelques incohérences dans les documents au niveau de l'isolation de la mitoyenneté entre le 3 et le 5
- la bonne intégration du projet dans l'environnement et le bâti existant et le fait que la construction réalisée ne pose aucun problème pour le n°5

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

**AUDITION :** néant. – Report d'avis

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

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

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

Considérant que la demande initiale (indice I) a été soumise aux mesures particulières de publicité du 5 mars 2015 au 19 mars 2015 et qu'une pétition comportant 9 signatures, une lettre de réclamation comportant 2 signatures et un email comportant 4 signatures ont été introduits en cours d'enquête ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du jeudi 2 avril 2015 ;

Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 9 juin 2015, sur base des plans modificatifs (indice II) et attaqué au Conseil d'Etat ;

Vu la décision du Collège des Bourgmestres et Echevins du 6 novembre 2018 de retirer le permis d'urbanisme délivré à M. LEEUW ;

Considérant le dépôt de la demande modifiée à l'initiative du demandeur (indice III), en application de l'art.126/1 du CoBAT, portant la date du 18 février 2019 ;

Considérant que la demande (indice III) porte plus précisément sur :

- la construction d'un volume de toiture à double pente,
- la réalisation d'une lucarne dans chaque versant
- l'aménagement d'une 4<sup>ème</sup> chambre avec salle de bain sous toiture
- le remplacement des menuiseries en façade avant (porte d'entrée, châssis, porte de garage, corniche)

**Considérant que le dossier (indice III) a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 février 2019 au 14 mars 2019 et que deux lettres de réclamations et une lettre de remarques ont été introduites en cours d'enquête ;**

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

- **la non intégration et la rupture du projet dans le cadre environnant**
- **les nuisances en termes de perte d'ensoleillement, de vues vers l'intérieur d'îlot et d'enclavement, pour le n°1 notamment**
- **le caractère incomplet et lacunaire de la demande de permis d'urbanisme**
- **l'absence d'étude d'ensoleillement**
- **l'absence de réponse aux réclamations émises par les riverains dans le cadre de la première enquête publique**
- **les justifications des dérogations au règlement régional d'urbanisme qui ne permettent pas de comprendre la nécessité de celles-ci**
- **quelques incohérences dans les documents au niveau de l'isolation de la mitoyenneté entre le 3 et le 5**
- **la bonne intégration du projet dans l'environnement et le bâti existant et le fait que la construction réalisée ne pose aucun problème pour le n°5**

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

**Considérant que la présente demande concerne une maison unifamiliale d'environ 118 m<sup>2</sup> de superficie planchers hors-sol ;**

**Considérant que celle-ci est implantée sur une parcelle de faible profondeur (21,40m) ;**

**Considérant que cette partie de l'avenue De Gryse, entre les n°1 et 17, est constituée de maisons unifamiliales construites à la fin des années '40 ; que ces constructions présentent, excepté l'immeuble objet de la demande et le voisin de gauche, des toitures à double pente ;**

**Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un volume de toiture à double versant de 38° avec lucarnes à l'avant et à l'arrière afin d'accueillir une 4<sup>ème</sup> chambre et une salle de bain ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art.6) en ce que la toiture projetée dépasse de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne la moins haute (n°5) ;**

**Considérant néanmoins que la toiture projetée reprend le profil de la toiture de la construction mitoyenne de droite (n°1) ;**

**Considérant que la construction voisine de gauche présente un gabarit *R+I+toiture plate* ; qu'elle deviendrait la seule construction de cette portion de la rue à ne pas avoir de toiture à versants ;**

**Considérant de plus que la dérogation ne porte que sur un triangle d'une hauteur d'environ 40cm ;**

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

**Considérant que la lucarne avant est implantée en recul du plan de façade et qu'elle respecte les dispositions du règlement régional d'urbanisme ; qu'elle s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques de la maison ;**

**Considérant la particularité de la construction en façade arrière, constituée de 2 volumes de profondeurs différentes ;**

**Considérant que la profondeur existante de l'immeuble est plus importante que celles des constructions mitoyennes, de 1,45m à gauche et 1,25m à droite ;**

**Considérant que le pan de toiture arrière proposé reprend la pente de toiture de l'immeuble de droite, le moins profond, créant ainsi une toiture plate en partie arrière du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que le projet prévoit également la construction d'une extension en toiture arrière ;**

**Considérant que cette extension proposée en toiture est un élément hybride entre lucarne et rehausse de façade ;**

**Considérant que cette extension est implantée dans le plan le moins profond de la façade arrière mais qu'elle répond également à la définition de la lucarne telle qu'énoncée au règlement régional d'urbanisme (ouvrage construit en saillie sur le plan d'une toiture inclinée permettant la ventilation et l'éclairage par des ouvertures disposées dans le plan vertical) ;**

**Considérant par conséquent qu'il y a lieu d'analyser la demande au regard des articles 4 (profondeur) et 6 (toiture – hauteur et toiture-lucarnes) du titre I du règlement régional d'urbanisme pour cet élément particulier ;**

**Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art.4) et toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension en toiture arrière dépasse les profils des constructions mitoyennes et en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que sa hauteur dépasse 2m et en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de façade ;**

**Considérant que les lucarnes participent à l'habitabilité des espaces de vie aménagés sous toiture ;**

**Considérant que la profondeur créée au 2<sup>ème</sup> étage ne déroge que de 40cm par rapport à la profondeur de l'immeuble voisin de gauche, le plus profond ; que la profondeur totale à ce niveau est limitée à 9,25m ;**

**Considérant que la hauteur de la lucarne permet d'aménager une chambre confortable disposant d'une hauteur sous plafond de 2,40m et de mettre en œuvre une isolation efficace de la toiture de la lucarne ;**

**Considérant que la largeur de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de façade autorisés par le règlement régional d'urbanisme d'1m ;**

**Considérant que la lucarne a été accolée à la limite mitoyenne de gauche, notamment en vue de permettre l'accès à ce niveau sous combles par une prolongation de la cage d'escalier qui est adossée au mur mitoyen de gauche ;**

**Considérant que la construction de la lucarne n'engendre qu'une rehausse triangulaire relativement limitée du mur mitoyen de gauche au-delà du profil de la toiture (9m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant l'avis positif des propriétaires voisins de gauche par rapport à cette extension ;**

**Considérant que la « lucarne » est implantée dans le plan le moins profond de la façade arrière ;**

**Considérant que la présence d'annexes plus profondes sur 2 niveaux à l'arrière de l'immeuble contribue à diminuer l'impact visuel de cette lucarne depuis les jardins voisins ;**

**Considérant également que plusieurs immeubles de l'îlot, dont l'avenue Demey, disposent de 3 niveaux en façade arrière ;**

**Considérant également que la maison dispose d'une emprise au sol limitée à 59m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la profondeur du jardin, d'environ 7m, laisse peu d'opportunité d'agrandissement au niveau des étages inférieurs ;**

**Considérant le dossier photos, apporté et exposé en séance par le demandeur, relatif à l'impact des travaux réalisés sur l'ensoleillement des parcelles voisines ;**

**Considérant également les documents remis en séance par les réclamants sur l'ensoleillement et les vues du bien objet de la demande depuis leur propriété ;**

**Considérant qu'il apparait que la perte d'ensoleillement est d'environ 1h à 1h30 en hiver, entre 9h et 10h30 ;**

**Considérant que la « lucarne » arrière n'a que peu d'impact en matière de perte d'ensoleillement des propriétés voisines par rapport à celui de la toiture à double versant, vu l'orientation sud-est de la façade arrière ;**

**Considérant de plus que la « lucarne » présente un recul d'1m par rapport à la limite mitoyenne de droite, ce qui permet de réduire l'impact de la construction sur l'ensoleillement de cette parcelle voisine ;**

**Considérant de plus que le projet n'engendre aucune rehausse du mur mitoyen de droite ;**

**Considérant par conséquent que l'extension projetée ne serait pas de nature à porter excessivement 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), de toiture-hauteur et lucarnes (titre I, art. 6) liées au projet sont acceptables ;**

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

**Considérant que les menuiseries d'origine ont été remplacées par une porte d'entrée et des châssis en PVC gris anthracite ;**

**Considérant que la corniche a été remplacée par une corniche en panneaux de fibrociment de teinte gris anthracite ;**

**Considérant que la porte de garage a également été remplacée par une porte en PVC ; que celle-ci a été peinte en gris anthracite, mais que la légende mentionne une teinte blanche ;**

**Considérant que le dessin du châssis de la lucarne avant ne correspond pas à ce qui a été réalisé ; que celui-ci présente 3 divisions au lieu des 2 initialement prévues ;**

**Considérant que les modifications proposées en façade avant s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien et du bâti circonvoisin ;**

**Considérant également que l'élévation de la façade avant fait déborder la toiture en surplomb de la propriété de gauche de 30 cm depuis l'axe mitoyen ; que cela semble correspondre à une épaisseur d'isolation du pignon en attente ;**

**Considérant que cette isolation n'a pas été posée ;**

**Considérant qu'il y a lieu de corriger les dessins et incohérences entre les plans ;**

**Avis favorable à condition de corriger les dessins et incohérences entre les plans.**

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

**régional d'urbanisme en matière 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.**

---