



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

**29/05/2019**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Monsieur T. PETITJEAN, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Madame F.CORDIER, membre BDU-DMS  
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement  
Madame R. SNAPS, ingénieure  
Madame C. KUHN, architecte  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

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

Monsieur B. COLLARD, Madame Ch. WAUTERS, Citydev Brussels, Madame R. WYFFELS,  
secrétaire technique

---

**1er. OBJET**

**Dossier 17314 - Demande de Monsieur Reculez pour transformer une habitation unifamiliale (modifications de baies en façade, de l'aménagement intérieur ainsi que des abords + abattage d'un arbre), drève Louisa Chaudoir 6**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer une habitation unifamiliale (modifications de baies en façade, de l'aménagement intérieur ainsi que des abords + abattage d'un arbre)

**ENQUETE :** néant

**MOTIF :** - application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

**AUDITION :** Monsieur David RECULEZ et Madame BERTRAND, les demandeurs et Madame WELLENS, l'architecte

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

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

**Considérant que la présente demande porte sur un projet de réaménagement et de restauration d'une maison unifamiliale afin de protéger et mettre en valeur le**

**patrimoine et de moderniser l'habitation dans le but de répondre aux normes d'habitabilité et de confort actuels pour une famille avec cinq enfants ;**

**Considérant que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 septembre 1994 a classé comme monument la totalité de l'habitation double sise avenue du parc de Woluwé 38-40, et drève Louisa Chaudoir 4-6 à Auderghem ;**

**Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §1.al 4 « *Bien classé* », du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;**

**Considérant que la demande a été soumise à l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en vertu de l'article 177 §2 du CoBAT ;**

**Vu l'avis conforme favorable sous conditions émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites en sa séance du 3 avril 2019 ;**

**Considérant que le projet porte plus spécifiquement sur les éléments suivants:**

- **modification des baies en façade arrière :**
  - **agrandissement de la baie de la cuisine et de la salle à manger.**
- **modification en façade avant :**
  - **agrandissement des deux meurtrières à gauche de la porte existante**
  - **remplacement de la porte par une porte vitrée**
  - **dépose de la pergola surplombant la terrasse du 1<sup>er</sup> étage.**
  - **agrandissement de la baie d'une des chambres du 2<sup>ème</sup> étage en abaissant l'allège.**
- **modification en façade latérale :**
  - **au 1<sup>er</sup> étage retour à la situation d'origine par l'ouverture d'une baie d'angle donnant sur la future salle de douche**
  - **remplacement de la porte d'entrée en se conformant aux plans d'origine.**
- **modification des abords :**
  - **création d'une passerelle reliant l'espace jouxtant la façade latérale et la terrasse du salon.**
  - **abattage d'un arbre à front de rue.**
  - **aménager la cour et la terrasse arrière au niveau du rez-de-chaussée.**
  - **rénover les finitions des espaces extérieurs afin de retrouver l'esprit d'origine de la maison.**
- **transformations intérieures :**
  - **création d'une grande pièce (salle de jeu) donnant sur le jardin – rez-de-jardin et remplacer les poutrelles métalliques et le gîtage existants.**
  - **connexion de la cuisine et de salle à manger – rez-de-chaussée**
- **remplacement de l'ensemble des châssis**
- **isolation des toitures plates**

**Considérant que les modifications en façade arrière, à savoir l'agrandissement des baies de la cuisine et de la salle à manger, ne sont que peu visibles depuis l'espace public et s'opèrent sur une façade présentant un intérêt esthétique moindre ;**

**Considérant que le remplacement des meurtrières permet de retrouver une symétrie avec la maison jumelle voisine ;**

**Considérant que la dépose de la pergola permet un retour à la situation d'origine et permet de rétablir la symétrie avec l'habitation mitoyenne;**

**Considérant que les modifications de façade au niveau du 2<sup>ème</sup> étage, non visibles depuis l'espace public, permettent d'améliorer l'habitabilité de la chambre ;**

**Considérant néanmoins qu'il y aurait lieu de ne pas rendre accessible la plateforme et donc de ne pas prévoir de porte-fenêtre ;**

**Considérant que l'intervention au niveau de la façade latérale, à savoir l'ouverture de la baie d'angle donnant sur le bureau (future salle de douche), permettra un retour à la situation d'origine tout en améliorant l'éclairage de la pièce ;**

**Considérant qu'il est prévu de remplacer la porte d'entrée conformément aux plans d'origine mais qu'aucun détail n'est fourni dans les plans ;**

**Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de fournir les détails de la nouvelle porte d'entrée à la Direction du Patrimoine Culturel (DPC) pour approbation avant la mise en œuvre ;**

**Considérant qu'une nouvelle terrasse en béton « désactivé » est prévue à l'arrière de la maison ;**

**Considérant que cette nouvelle terrasse accroît l'imperméabilité de la zone de cours et jardins et qu'il y aurait dès lors lieu de choisir un autre revêtement plus perméable pour la création de cette nouvelle terrasse ;**

**Considérant que l'aménagement de la zone de recul en emplacements de stationnement a été autorisé en 1969 par un permis de bâtir ;**

**Considérant que l'abattage de l'arbre n'est pas repris sur les plans et qu'il y a dès lors lieu de préciser son emplacement sur ceux-ci ;**

**Considérant que l'architecte a déclaré, en séance, qu'il s'agit d'un petit thuya mettant en péril le muret du côté de l'avenue du Parc de Woluwe ;**

**Considérant que rien ne s'oppose à son abattage ;**

**Considérant que le réaménagement des caves permet de créer une grande pièce ayant pour destination une salle de jeu ; que les baies existantes sont agrandies pour augmenter l'apport de lumière et que la porte est remplacée par une porte vitrée ;**

**Considérant qu'il est prévu d'isoler acoustiquement cette pièce en démontant les poutrelles métalliques et le gîtage du plafond afin de les remplacer par la combinaison de poutres-claveaux avec une chape de compression et de finition sur laquelle le plancher du salon sera remplacé ;**

**Considérant que l'ouverture de la cuisine sur la salle à manger permet de fluidifier la circulation entre les espaces, tout en apportant plus de convivialité et en modernisant l'espace ;**

**Considérant qu'une grande partie des châssis sera remplacée par des châssis en aluminium de teinte noir graphite et que cette intervention se fait, globalement, dans le respect la modénature des châssis d'origine et vise à retrouver une homogénéité d'ensemble ;**

**Considérant que les travaux d'isolation des toitures plates visent à améliorer les performances énergétiques du bien et qu'ils ne portent pas atteinte à l'aspect esthétique du bâtiment ;**

**Considérant toutefois, qu'il y a lieu de fournir des précisions quant au traitement du raccord avec les toitures du voisin mitoyen ;**

**Considérant que l'ensemble des interventions contemporaines se veulent réversibles et adoptent un style contemporain afin de maintenir la lisibilité de la construction originelle;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir le remplacement de la porte d'entrée par une nouvelle porte conforme aux plans d'origine tout en conservant le judas et le verre texturé dans la nouvelle porte. Les plans de détails devront être transmis à la DPC pour approbation avant mise en œuvre,
- maintenir un écran végétal à l'arrière de la maison afin de préserver les vues sur le bien protégé ainsi que le caractère privé de la terrasse existante,
- préciser et indiquer sur les plans l'arbre à abattre à front de l'avenue du Parc de Woluwe,
- trouver une alternative moins destructrice pour l'isolation acoustique de plafond de la salle de jeu,
- fournir des précisions quant au traitement du raccord avec les toitures du voisin.

---

**2e. OBJET**

**Dossier 17272 - Demande de Monsieur MAIGRET pour agrandir et transformer une maison unifamiliale, Rue Georges Huygens 15**

---

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

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

**ENQUETE :** du 01/05/2019 au 15/05/2019. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- le volume trop important de l'extension projetée,
- le risque de précédent,
- des interrogations quant à l'entretien de la toiture végétale,
- le manque d'intégration du volume de la lucarne dans le bâti environnant,
- la perte d'ensoleillement pour le n° 17 du mur mitoyen imposant

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

- dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses

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

**AUDITION :** Monsieur Pierre MAIGRET, le demandeur, Monsieur HERTER, l'architecte et les réclamants : Monsieur VAN der ELST et Madame KERGER,

**Avis Commune : Abstention en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de l'extension du bel-étage.**

**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 agrandir et transformer une maison unifamiliale ;**

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

- la construction d'une extension à l'arrière du bel-étage avec escalier d'accès au jardin,
- la réalisation d'une cour anglaise à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la réalisation d'une lucarne en toiture arrière pour l'aménagement de deux chambres, un bureau et une salle de douche en toiture,
- la réalisation d'une terrasse dans le jardin ;

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1<sup>er</sup> mai 2019 au 15 mai 2019 et que deux lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;**

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur le volume trop important de l'extension projetée, le risque de précédent, des interrogations quant à l'entretien de la toiture végétale, le manque d'intégration du volume de la lucarne dans le bâti environnant, la perte d'ensoleillement pour le n° 17 due au mur mitoyen imposant ;**

**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 sollicitée à l'arrière du bel-étage dépasse les deux profils mitoyens ;**

**Considérant qu'une cour anglaise est également prévue à l'arrière du rez-de-chaussée en vue d'assurer un éclairage naturel dans la pièce arrière de ce niveau ;**

**Considérant par conséquent 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 sollicitée présente une profondeur de 3,55 m ; qu'elle abritera la cuisine et un espace salle à manger ;**

**Considérant qu'elle serait munie d'une baie vitrée centrale, d'une largeur de 3,70 m ; que la hauteur sous plafond du volume à ériger, en cette partie centrale, atteindrait 3,36 m ;**

**Considérant que la hauteur sous plafond serait limitée à 2,30 m dans les parties latérales du nouveau volume ;**

**Considérant que cette faible hauteur sous plafond des parties latérales du nouveau volume permet de limiter la rehausse du mur mitoyen de droite à 60 cm (vers le n° 13) ;**

**Considérant que le mur mitoyen de gauche (vers le n° 17) serait uniquement prolongé de 1,14 m, sur une hauteur de 2,77 m ;**

**Considérant que la profondeur totale de la maison est portée à un peu moins de 11,50 m ;**

**Considérant que la profondeur de la construction voisine la plus profonde (n° 17 – côté gauche) est limitée à environ 9,90 m, portant le dépassement, en profondeur, du projet à 1,60 m ;**

**Considérant le maintien d'un jardin de pratiquement 8 m de profondeur ;**

**Considérant que la profondeur de l'extension s'aligne sur la profondeur du niveau des caves (rez-de-chaussée enterré à l'arrière) ;**

**Considérant que ce niveau partiellement enterré a été construit à l'origine, en 1960 ; qu'il est dès lors régulier ;**

**Considérant que la cour anglaise prévue à l'arrière de ce niveau est limitée à 1,35 m de profondeur (dimensions extérieures) ;**

**Considérant que l'escalier d'accès au jardin respecte les dispositions du code civil ;**

**Considérant toutefois que la hauteur sous plafond de la partie centrale de l'extension, de 3,36 m, accroît sensiblement la hauteur extérieure du volume projeté à 4,47 m par rapport au niveau du jardin ;**

**Considérant que cet élément est implanté à 1,10 m des axes mitoyens, que les baies latérales prévues respectent les dispositions du code civil en ce qu'elles sont placées à plus de 2,60 m de haut, par rapport au niveau fini du plancher du bel-étage ;**

**Considérant que le bel-étage dispose d'une hauteur sous plafond confortable, de 2,79 m ; que cette hauteur permet un apport de lumière naturel suffisant dans les pièces de vie du logement ;**

**Considérant par conséquent que la hauteur du nouveau volume pourrait être réduite et donc limiter l'impact de l'extension sur les propriétés voisines ;**

**Considérant en outre que le placement de coupoles pourrait, si besoin, augmenter davantage l'éclairage naturel ;**

**Considérant par conséquent que la profondeur de l'extension sollicitée, alignée sur celle de la cave ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que le volume central de la toiture plate de l'extension sera végétalisée ;**

**Considérant que l'entretien d'une toiture végétale se limite à une, voire deux interventions annuelles ; qu'il ne peut en outre pas être préjugé d'un manque d'entretien de la part d'un demandeur de permis ;**

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

**Considérant que la terrasse prévue dans le jardin réduit davantage la perméabilité de la parcelle ;**

**Considérant que les dimensions de la parcelle et donc de son jardin sont réduites ;**

**Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu de prévoir une terrasse perméable en vue de limiter l'intervention du projet en intérieur d'îlot ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne sollicitée présente une hauteur de 2,55 m et une largeur de 4,37 m ;**

**Considérant que la largeur en dérogation est limitée à quelques centimètres, mais que la hauteur de cet élément déroge de 55 cm ;**

**Considérant qu'aucune maison de l'îlot ne dispose de lucarne en toiture arrière ;**

**Considérant que le projet prévoit l'aménagement de deux chambres, d'une salle de douche et d'un bureau sous les combles, portant le nombre total de chambres du logement unifamilial à quatre ;**

**Considérant que le gabarit de cette maison modeste, typique du quartier, ne permet pas d'accueillir le programme projeté ;**

**Considérant que l'emplacement de l'escalier permet de reculer la lucarne par rapport au plan de la façade arrière, sans porter préjudice à l'habitabilité des combles, en ce compris son accessibilité ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est excessive en ce qui concerne la hauteur de celle-ci ; que seule la dérogation concernant la largeur de la lucarne est minime et acceptable ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce qu'un emplacement de stationnement y est prévu ;**

**Considérant que cet aménagement déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (article 3) et clôtures et avant-corps (article 4) en ce qu'un emplacement de stationnement y est prévu et qu'elle n'est pas clôturée à l'alignement par un muret bas formant soubassement ;**

**Considérant que les plans et formulaires mentionnent également cet emplacement non couvert ;**

**Considérant que les zones de recul participent à l'embellissement de l'espace public et donc au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant que le projet inclut un réaménagement planté de cette zone ;**

**Considérant toutefois qu'aucune clôture à l'alignement n'est prévue au droit des zones verdurisées ;**

**Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses concernant la clôture des zone de recul ;**

**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) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (article 3) et clôtures et avant-corps (article 4) ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que les cotes des documents de synthèse DIN A3 ne sont pas lisibles et que les plans annexés à la demande ne comportent pas toutes les cotes significatives pour la bonne compréhension du projet ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- réduire la hauteur de l'extension centrale à l'arrière du bel-étage pour obtenir une hauteur sous plafond de 2,79 m (identique à la hauteur sous plafond du niveau existant),**
- reculer la lucarne par rapport au plan de la façade arrière en vue de rendre sa hauteur conforme aux prescriptions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et revoir l'aménagement du niveau des combles en conséquences, pour**

**maintenir des pièces de vie conformes aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme**

- **supprimer l'emplacement de stationnement en zone de recul (plans et formulaires) et la clôturer à rue conformément au règlement communal sur les bâtisses (muret central),**
- **prévoir, dans le jardin, une terrasse perméable (pavés drainants, béton poreux, ...),**
- **fournir des documents de synthèse adaptés cotés et lisibles.**

**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.**

**Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) et d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) ainsi que du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (article 3) et zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (article 4) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

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

---

### **3e. OBJET**

**Dossier 17270 - Demande de Monsieur DEBLOUDTS pour mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale, Avenue Henri de Brouckère 87**

---

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

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

**ENQUETE :** du 01/05/2019 au 15/05/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**  
- **dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture-hauteur-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 :** Monsieur Vincent DEBLOUDTS, le demandeur, Madame HUYGHEBAERT, l'architecte.

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



**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;  
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale ;**

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

- la réalisation d'un nouvel accès au jardin depuis le sous-sol
- la régularisation de la réalisation d'une serre dans le jardin
- la régularisation de la construction d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et de l'agrandissement de la lucarne en toiture avant
- la modification du volume de toiture et la création de lucarnes en toiture arrière
- la modification de baies en façade arrière
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage
- la modification de la façade avant

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1er mai 2019 au 15 mai 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 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 cour anglaise existante à l'arrière du sous-sol est légèrement agrandie afin de permettre la réalisation d'un escalier d'accès au jardin plus confortable ;**

**Considérant que cette extension n'engendre aucune modification des murs ou limites mitoyennes ;**

**Considérant que la demande prévoit de supprimer le bow-window sur 2 étages et la porte menant au jardin en façade arrière du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une nouvelle baie de porte et de fenêtre, ainsi qu'une passerelle surplombant la cour anglaise ;**

**Considérant que cette dernière se prolonge par un escalier en bois reliant le niveau du rez-de-chaussée au niveau du jardin, situé 80cm plus bas ;**

**Considérant que cet escalier engendre, sur le dernier mètre, des vues non conformes au code civil vers la propriété mitoyenne de gauche ;**

**Considérant qu'il y a lieu de supprimer celles-ci sans engendrer de rehausses supplémentaires du mur mitoyen ou l'implantation de brise-vues ;**

**Considérant que la serre est présente depuis de nombreuses années, sans qu'elle ait fait l'objet d'aucune plainte ; qu'elle s'adosse au mur de séparation des jardins existant ;**

**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 à régulariser à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant qu'elle s'adosse en partie à une extension existante à gauche et qu'elle observe un retrait de 2m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;**

**Considérant de plus que cette extension semble avoir été réalisée dès la construction de l'immeuble, en 1932 ;**

**Considérant que, dans les plans de la situation projetée, cette extension est isolée par l'extérieur ;**

**Considérant que l'isolation du pignon gauche se situe en surplomb de la propriété mitoyenne de gauche ; que l'accord du propriétaire voisin est par conséquent requis avant sa mise en œuvre ;**

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

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

**Considérant que cette lucarne vient s'implanter dans le brisis d'une toiture mansardée ;**

**Considérant que les parties vitrées sont importantes et allègent son impact visuel ;**

**Considérant que la lucarne s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales de la maison ;**

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

**Considérant que le projet prévoit de remplacer la simple pente de la toiture arrière par une toiture à double pente avec 2 lucarnes ;**

**Considérant que ce nouveau volume permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire confortable en toiture ;**

**Considérant que cette modification du volume de toiture n'engendre qu'une rehausse triangulaire relativement limitée du mur mitoyen de gauche, celle-ci s'adossant entièrement à la construction mitoyenne la plus haute (de droite) ;**

**Considérant que le dessin de la toiture en élévation est erroné ; qu'il y a lieu de le corriger pour lever les incohérences entre les plans ;**

**Considérant que les lucarnes projetées en toiture arrière dérogent également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que leur hauteur dépasse 2m et leurs largeurs cumulées dépassent les 2/3 de la largeur de façade ;**

**Considérant néanmoins que leur saillie par rapport au profil de la toiture mansardée projetée est limitée ;**

**Considérant qu'un retrait de 60cm par rapport aux limites mitoyennes permettrait un détail de mise en œuvre et entretien plus aisé de la toiture et du mur tout en respectant la largeur maximale autorisée pour les lucarnes ;**

**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 terrasse aménagée en toiture du 1<sup>er</sup> étage 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 celle-ci dépasse les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant que cet aménagement ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues droites et engendre des vues plongeantes vers l'intérieur d'ilot ;**

**Considérant que l'installation de brise-vue augmenterait encore l'impact visuel de cet aménagement ;**

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

**Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par des menuiseries en bois présentant le même dessin que celles d'origine ; que la porte en bois d'origine est maintenue ;**

**Considérant que les teintes et matériaux ne sont pas précisés pour toutes les menuiseries (porte d'entrée, corniche) ;**

**Considérant que les modifications projetées en façade avant s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **fournir l'accord du propriétaire de la parcelle voisine de gauche relatif à l'isolation extérieure du pignon préalablement à la délivrance du permis ou supprimer celle-ci des plans**
- **revoir l'aménagement du jardin et de l'escalier d'accès au jardin de manière à supprimer les vues droites et obliques non conformes au code civil, sans rehausser les murs mitoyens ni installer de brise-vues complémentaires**
- **prévoir un retrait des lucarnes en toiture arrière de 60cm par rapport aux limites mitoyennes**
- **corriger l'élévation de la façade arrière et compléter la coupe avec le dessin de la toiture à double pente**

**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.**

---

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

**Dossier 17268 - Demande de Monsieur et Madame BROCHIER-ERMANS pour démolir les extensions existantes en vue de construire une nouvelle extension à l'arrière d'une maison unifamiliale, rue Albert Meunier 67**

---

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

**DESCRIPTION :** démolir les extensions existantes en vue de construire une nouvelle extension à l'arrière d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 01/05/2019 au 15/05/2019. 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 BROCHIER, le demandeur et Messieurs CALLEWAERT et Madame DANIEL, les architectes

**Avis Commune :**

**Avis BUP-DU :**

**Avis BUP-DMS :**

**Avis CITYDEV.BRUSSELS :**  
**EXCUSE**

**Avis Bruxelles Mobilité :**  
**ABSENT**

**Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :**

**Avis favorable 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 subséquemment ;**  
**Considérant qu'il s'agit de démolir les extensions existantes en vue de construire une nouvelle extension à l'arrière d'une maison unifamiliale ;**

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

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

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/05/2019 au 15/05/2019 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 toiture- hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les deux constructions voisines, plus basses ;**

**Considérant que plusieurs extensions existent de fait à l'arrière du rez-de-chaussée ; que celles-ci sont visibles sur les photographies aériennes, et ce depuis 1953 ; qu'elles sont dès lors régulières ;**

**Considérant que le projet prévoit de démolir les extensions existantes et de reconstruire une annexe d'un seul tenant ;**

Considérant que la demande vise dès lors à diminuer la profondeur des extensions afin de s'aligner en profondeur à l'annexe existante à l'arrière de la construction voisine de droite (n°65) ;

Considérant cependant qu'elle dépasse en profondeur la construction voisine de gauche de 2,2 m ;

Considérant par conséquent que cette extension est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction ;

Considérant que la nouvelle extension présente une toiture à deux versants ; que plusieurs fenêtres de toiture (6) y seront installées afin d'apporter suffisamment de lumière dans la nouvelle pièce de vie ainsi que dans le corps de logis principal ;

Considérant que cette extension accueille la cuisine et la salle à manger ; que le salon est maintenu en partie avant du rez-de-chaussée, vers la rue ;

Considérant que la hauteur sous plafond sous le faîte atteint 3,62 m ;

Considérant que le projet engendre des rehausses de mitoyens, d'environ 65 cm pour le mur mitoyen de droite et 40 cm pour celui de gauche ;

Considérant que ces rehausses sont donc minimales ;

Considérant par conséquent que l'extension projetée 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 la demande vise également à mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant ;

Considérant que celles-ci sont en PVC de ton blanc ; que la porte d'entrée est également remplacée en PVC ;

Considérant que les matériaux choisis, ainsi que les divisions s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

**Avis favorable.**

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

---

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

**Dossier 17274 - Demande de Madame DE SCHRYVER pour mettre en conformité, transformer et agrandir une maison unifamiliale, Avenue Benjamin Jansen 15**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, avec point de variation de 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 :** mettre en conformité et rénover une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 01/05/2019 au 15/05/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.6 (toiture - hauteur), art.11 (aménagement de la zone de recul) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Madame Magali DE SCHRYVER, le demandeur, Monsieur GLORIEUX, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité, transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la modification des baies en façade avant,
- la mise en conformité de l'imperméabilisation totale de la zone de recul,
- la mise en conformité de la construction d'extensions à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage,
- la modification du volume de toiture à deux pans en une toiture à la Mansart,
- la construction de lucarnes dans chacun des versants de la toiture
- l'aménagement d'une terrasse sur toute la superficie de la zone de cours et jardins ;

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 01/05/2019 au 15/05/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications effectuées en façade avant du bien ;

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 plans annexés au permis d'urbanisme pour la construction de deux maisons unifamiliales (PU n°3229) délivré en 1931 prévoyaient des baies de fenêtre verticales en façades avant ;

Considérant que, lors de la construction, les façades avant n'ont pas été construites telles que prévues dans le permis d'urbanisme ; que les baies ont été construites horizontalement ;

Considérant qu'elles présentent des châssis à division tripartite ; que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales 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 le profil de la nouvelle toiture à la Mansart dépasse le profil des toitures des deux constructions voisines ;**

**Considérant que la toiture à deux pans est modifiée et transformée en une toiture à la Mansart munie d'une lucarne sortante dans chacun de ses brisis ;**

**Considérant que la nouvelle toiture dépasse dès lors du profil des constructions voisines à deux pans ;**

**Considérant néanmoins que le brisis est presque vertical ; que la hauteur sous plafond dans les combles atteint 2 m en façade avant et 1,85 m en façade arrière ;**

**Considérant dès lors que la hauteur sous plafond dans les combles peut être diminuée tout en respectant les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant toutefois que les plans ne précisent ni l'utilisation future de ce niveau à ériger, ni la superficie nette éclairante, ni la superficie disposant d'une hauteur sous plafond de minimum 2,30 m ;**

**Considérant que ces informations sont nécessaires afin de vérifier la conformité du projet aux normes d'habitabilité telles que reprises au titre II du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant qu'il y a lieu de limiter l'impact visuel de cette modification de toiture en prévoyant une toiture à la Mansart munie d'un brisis dont la pente est moins verticale ;**

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

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la construction d'extensions à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée agrandit le WC existant de droit ; qu'elle se développe sur toute la largeur de la façade arrière et sur une profondeur de 1,85 m ;**

**Considérant qu'elle permet d'agrandir la pièce de vie principale du rez-de-chaussée ; qu'une large baie vitrée connecte cette pièce de vie au jardin ;**

**Considérant qu'une extension a également été construite à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ; qu'elle est munie d'une toiture en verre ; qu'elle agrandit la chambre existante de droit à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que ces extensions sont entièrement comprises dans le profil de la construction voisine de droite (n°13) ; qu'elles apparaissent en outre sur les photographies aériennes de 1996 ;**

**Considérant qu'elles ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant en outre que ces extensions respectent les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant toutefois que l'extension projetée du mur mitoyen de gauche, à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, ne respecte pas les dispositions du règlement communal sur les bâtisses (art. 7) en ce qu'il n'est pas prévu en maçonnerie pleine d'une épaisseur de 28 cm, construit à cheval sur la limite mitoyenne ;**

**Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition en vue de permettre au voisin de s'ancrer dans ledit mur en cas d'extension de son bien, en respect des dispositions du code civil ;**

**Considérant néanmoins que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce qu'il est prévu d'entièrement imperméabiliser la parcelle ;**

**Considérant que l'ensemble de la zone de cours et jardins a été transformée en terrasse ; qu'un plancher en bois recouvre l'ensemble de la parcelle non construite ;**

**Considérant que la cour de 18 m<sup>2</sup> est entièrement clôturée par des murs mitoyens ;**

**Considérant que l'imperméabilisation de cette zone ne se justifie pas ; qu'elle contrevient également à la prescription générale 0.6 du PRAS et donc au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir le retour à une zone plantée en pleine terre en respect des dispositions du règlement régional d'urbanisme en la matière, c'est-à-dire d'une surface d'au moins égale à 50% de la surface de la cour ;**

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

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) en ce que la zone de recul est entièrement imperméabilisée ;**

**Considérant que la zone de recul est entièrement dallée ; qu'une zone de recul plantée en pleine terre participe à l'embellissement de l'espace public et donc du bon aménagement des lieux ;**

**Considérant qu'il y a dès lors lieu de revenir à une zone de recul plantée en pleine terre, à l'exception du chemin d'accès vers la porte d'entrée et d'une bande dallée de 40 cm permettant l'entretien de la façade avant ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) ne sont pas acceptables ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **limiter l'impact visuel de cette modification de toiture en prévoyant une toiture à la Mansart munie d'un brisis dont la pente est moins verticale tout en respectant les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme pour l'espace aménagé dans les combles et préciser son utilisation sur les plans,**
- **prévoir, en zone de cours et jardins, le retour à une zone plantée en pleine terre sur minimum 50% de sa surface,**
- **revenir à une zone de recul plantée en pleine terre, à l'exception du chemin d'accès vers la porte d'entrée et d'une bande dallée de 40 cm permettant l'entretien de la façade avant,**



- prévoir des rehausses de murs conformes aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses en la matière (murs en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur construits à cheval sur la limite de propriété).

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

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), d'aménagement des zone de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) et murs pignons (art. 7) sont, quant à elles, refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

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

**Dossier 17273 - Demande de Monsieur PAQUOT-GOETHALS pour agrandir et transformer une maison unifamiliale 4 façades, avenue Louis Vercauteren 22**

---

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

**DESCRIPTION :** agrandir et transformer une maison unifamiliale 4 façades

**ENQUETE :** du 1<sup>er</sup> mai 2019 au 15 mai 2019. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- le non-respect des prescriptions urbanistiques du lotissement « Sainte-Anne » (art.9 : 2 niveaux maximum)
- le respect du caractère unifamilial des constructions dans le quartier : le nouvel espace de vie ne peut être un logement distinct
- la demande de réduire au maximum les ouvertures prévues en toiture et donnant sur les propriétés voisines
- l'interdiction de créer un parking en zone de recul, et la problématique de la recharge des voitures électriques
- la création d'un mur de clôture à gauche de la maison dans une zone non aedificandi. Un grillage doublé d'une haie remplirait le même office
- le remplacement de la porte de garage par un châssis qui va dépareiller l'esthétique de l'avenue
- les inexacitudes du plan de situation qui ne mentionne pas la terrasse réalisée le long de la propriété Vercauteren 20, et représente de manière incorrecte les plantations

**MOTIFS :** - dérogations aux art.11 (aménagement de la zone de recul) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins et zones de retrait latéral) du titre I du RRU  
- dérogations aux articles 3 et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet et clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses

**AUDITION :** Monsieur Rodolphe PAQUOT-GOETHALS, le demandeur, Monsieur RAMON, l'architecte et les réclamants Monsieur de MEEUS et Madame COPPIETERS.

**Avis Commune :**

**Avis BUP-DU :**

**Avis BUP-DMS :**

**Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :**

**Avis CITYDEV.BRUSSELS :**  
**EXCUSE**

**Avis Bruxelles Mobilité :**  
**ABSENT**

**Avis favorable conditionnel 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 subséquentment ;**

**Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer une maison unifamiliale 4 façades ;**

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

- l'aménagement du grenier en une chambre, bureau, dressing et salle d'eau
- la création de 2 lucarnes
- la construction d'un escalier extérieur d'accès au sous-sol
- la suppression du garage 2 voitures au profit d'une salle de jeux
- le remplacement de la porte de garage par un châssis vitré
- la modification des abords et l'aménagement de 2 emplacements de stationnement en zone de recul
- la construction d'un mur de clôture entre la zone de recul et la zone de retrait latéral gauche

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1<sup>er</sup> mai 2019 au 15 mai 2019 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;**

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

- le non-respect des prescriptions urbanistiques du lotissement « Sainte-Anne » (art.9 : 2 niveaux maximum)

- le respect du caractère unifamilial des constructions dans le quartier : le nouvel espace de vie ne peut être un logement distinct
- la demande de réduire au maximum les ouvertures prévues en toiture et donnant sur les propriétés voisines
- l'interdiction de créer un parking en zone de recul, et la problématique de la recharge des voitures électriques
- la création d'un mur de clôture à gauche de la maison dans une zone non aedificandi. Un grillage doublé d'une haie remplirait le même office
- le remplacement de la porte de garage par un châssis qui va dépareiller l'esthétique de l'avenue
- les inexactitudes du plan de situation qui ne mentionne pas la terrasse réalisée le long de la propriété Vercauteren 20, et représente de manière incorrecte les plantations

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

**Considérant que l'aménagement du 2<sup>ème</sup> niveau sous toiture (combles) porte sur la création d'une chambre de 14,6m<sup>2</sup>, d'un bureau, d'une salle de bain et d'un dressing ;**

**Considérant que ces transformations intérieures permettent de créer des pièces de vie confortables et lumineuses ;**

**Considérant que l'aménagement des combles est notamment assuré par la réalisation de deux lucarnes en toiture avant et arrière de l'immeuble ;**

**Considérant que les deux lucarnes projetées présentent des dimensions relativement limitées et que leurs caractéristiques architecturales s'intègrent discrètement dans la toiture existante ;**

**Considérant que l'ajout de fenêtres de toit permet d'améliorer l'éclairage naturel de nouvelles pièces aménagées en toiture ; que ces dernières sont situées à des distances suffisantes des limites mitoyennes (8 et 10m) pour ne pas engendrer de vues intrusives sur les propriétés voisines ;**

**Considérant que la demande prévoit également la réalisation d'un escalier d'accès au sous-sol implanté en façade latérale de la maison, dérogeant ainsi au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) ;**

**Considérant que cet escalier est implanté contre la façade, qu'il présente une largeur limitée (1,10m) et qu'un recul de 3,60 m est maintenu par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;**

**Considérant également que la zone de retrait latéral reste en grande partie plantée en pleine terre ;**

**Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) est acceptable ;**

**Considérant que la demande prévoit également de transformer le double garage de la maison en salle de jeux ;**

**Considérant que cette transformation engendre également le remplacement de la porte de garage par un châssis de fenêtres vitré ;**

**Considérant que celui-ci reprend la typologie des châssis existants de la maison (divisions et petits-bois) ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ; que le titre VIII du règlement régional d'urbanisme n'impose pas d'emplacement de stationnement pour les logements unifamiliaux ;**

**Considérant néanmoins que la demande porte également sur le réaménagement de la zone de recul, suite à la suppression du garage, par la création de 2 emplacements de stationnement non couverts en zone de recul et par l'augmentation des zones dallées ;**

**Considérant que la demande déroge dès lors aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) et aux articles 3 et 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet et clôtures et avant-corps) en ce que la zone de recul n'est pas, au niveau de l'entrée carrossable supprimée, aménagée en jardinet planté en pleine terre et clôturée par un muret bas formant sous-bassement ;**

**Considérant que ces dérogations ne sont ni sollicitées, ni justifiées ;**

**Considérant que la zone de recul participe à l'embellissement de l'espace public ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu, suite à la suppression du garage, de supprimer l'allée carrossable et d'améliorer l'aspect paysager de la zone de recul par l'augmentation des surfaces plantées et perméables et de clôturer celle-ci conformément aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses et des prescriptions reprises dans l'acte de propriété des demandeurs ;**

**Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) et au règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul – jardinet et clôtures et avant-corps (art. 3 et 4) ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que la demande prévoit également la construction d'un mur de clôture dans l'alignement de la façade avant, entre la zone de recul et la zone de retrait latéral, à gauche de la propriété ;**

**Considérant que la hauteur de ce mur atteint 2,35m ; qu'il est implanté dans l'alignement de la façade avant, faisant disparaître la typologie de la villa 4 façades ;**

**Considérant que cette construction limite également le passage de la faune vers la zone de retrait latéral et l'intérieur d'ilot ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer les emplacements de stationnement prévus en zone de recul (plans et formulaire de demande) et prévoir un aménagement paysager de la zone de recul en jardinet planté et clôturé à rue, conformément au règlement communal sur les bâtisses et aux prescriptions jointes à l'acte de propriété des demandeurs OU maintenir le garage et la zone de recul telle qu'existante**
- **supprimer le mur de clôture projeté à gauche de la bâtisse**
- **fournir les plans au 1/50<sup>ème</sup> et compléter les A3 de synthèse par l'ensemble des plans**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et zones de retrait latéral (titre I, art.12) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

**Les dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) et du règlement communal sur les**

bâtisses en matière de zone de recul – jardinet et clôtures et avant-corps (art. 3 et 4) sont quant à elles refusées.

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

---

### **7e. OBJET**

**Dossier 17276 - Demande de Monsieur et Madame MOTTIAUX-NICOLAÏ pour transformer, agrandir et isoler une maison unifamiliale, rue des Paysagistes 50**

---

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

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

**ENQUETE :** Du 01/05/2019 au 15/05/2019. 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)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur et Madame MOTTIAUX-NICOLAÏ, les demandeurs et Monsieur HACHEZ, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;  
Considérant qu'il s'agit de transformer, agrandir et isoler une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'extensions à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage,
- la mise en conformité du remplacement du châssis 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 01/05/2019 au 15/05/2019 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 la construction voisine la plus profonde ;

**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 l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée se développe sur une profondeur de 1,94 m ; qu'elle dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde (n°52) de 76 cm ;**

**Considérant qu'elle permet l'agrandissement de la pièce de vie principale (salle à manger et cuisine) et supprime le WC extérieur existant de droit ;**

**Considérant que les baies intérieures au rez-de-chaussée sont élargies afin d'ouvrir les espaces de vie ;**

**Considérant toutefois que la baie de fenêtre en façade arrière ne se trouve pas à minimum 60 cm de l'axe mitoyen de gauche (vers le n°48) ; qu'elle engendre dès lors des vues non conformes au code civil vers la parcelle voisine ;**

**Considérant qu'il y a lieu de prévoir, pour la baie du rez-de-chaussée, un recul de minimum 60 cm par rapport à l'axe mitoyen de gauche ;**

**Considérant par conséquent 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 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 le respect du code civil e matière de vues ;**

**Considérant que la demande vise également à construire une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage contre la construction voisine de droite ; qu'elle se développe sur une profondeur de 1,26 m et une largeur de 2,72 m ;**

**Considérant qu'elle est comprise dans le profil de la construction voisine de droite (n°52) ;**

**Considérant qu'elle permet d'agrandir la 3<sup>ème</sup> chambre ; que celle-ci existante de droit présenterait une superficie d'environ 10 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant toutefois que les extensions des murs mitoyens seront isolées par l'extérieur, sur les propriétés voisines ;**

**Considérant que l'isolation de la façade arrière est également prévue au-delà des limites mitoyennes et en conséquence sur les parcelles voisines ;**

**Considérant que l'occupation des parcelles voisines ne peut se faire en l'absence de l'accord des propriétaires concernés ;**

**Considérant que le projet prévoit également de supprimer l'ensemble des cheminées et gaines techniques existantes ;**

**Considérant que l'étage sous les combles est transformé en une 4<sup>ème</sup> chambre de 19,5 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un dressing et une salle de douche ; que ces nouveaux espaces présentent des dimensions conformes aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant également que la demande porte sur la mise en conformité du remplacement, en façade avant, du châssis du rez-de-chaussée ;**

**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 qu'il présentait une division tripartite et des petits bois au niveau de son imposte ; qu'il a été remplacé par un châssis à division bipartite sans petits bois ;

Considérant que cette nouvelle division s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales d'origine du bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir, pour la baie du rez-de-chaussée, un recul de minimum 60 cm par rapport à l'axe mitoyen de gauche,
- fournir un accord enregistré des propriétaires voisins concernant l'isolation des murs mitoyens.

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

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

#### **8e. OBJET**

**Dossier 17278 - Demande de Monsieur IRIGARAY pour mettre en conformité une maison unifamiliale, avenue Ernest Claes 18**

---

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

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

**ENQUETE :** du 01/05/2019 au 15/05/2019. 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
- 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 Aitor IRIGARAY, les demandeurs et Monsieur JANSSENS Cathérine, l'architecte.

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

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

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

**Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité du remplacement de la véranda existante de fait à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage par une extension ;**

**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 01/05/2019 au 15/05/2019 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 réalisée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse le profil de la construction voisine ;**

**Considérant que la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, avec terrasse couverte (auvent) au 1<sup>er</sup> étage a été autorisée par le Collège en 1948 (PU n°5748) ;**

**Considérant que cette véranda a, d'après les photographies aériennes été transformée en une extension en matériaux pérennes entre 1953 et 1971 ; que sa hauteur a été augmentée de quelques dizaines de centimètres ;**

**Considérant que sa construction a engendré une rehausse de mitoyen d'environ 25 cm ;**

**Considérant que cette extension permet l'aménagement d'un bureau annexe à la chambre principale au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant par conséquent que l'extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage 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 que la demande vise également à mettre en conformité de la mise en peinture en blanc des châssis en bois de la 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 en bois ont uniquement été peints en blanc, sans modification de leurs divisions ;**

**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 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.**

---



## 9e. OBJET

**Dossier 17267 - Demande de Monsieur VAN STAPPEN pour mettre en conformité une maison unifamiliale (lucarne), Avenue Paul Vanden Thoren 88**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité une maison unifamiliale (lucarne)

**ENQUETE :** du 01/05/2019 au 15/05/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Monsieur Eric VAN STAPPEN, le demandeur et sa sœur et Monsieur CORDONNIER, l'architecte.

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

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

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

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

- la construction d'une lucarne en toiture arrière
- l'aménagement d'une quatrième chambre sous toiture

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1<sup>er</sup> mai 2019 au 15 mai 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 toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la largeur de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de façade ;

Considérant que cette dérogation ne porte que sur 60cm et que la hauteur de la lucarne reste inférieure à 2m ;

Considérant de plus que la construction voisine de gauche dispose d'une construction similaire ;

Considérant que la lucarne est présente depuis de nombreuses années sans qu'elle ait fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant que la demande inclut des preuves que les travaux datent de l'origine de la construction, en 1964 ;

Considérant qu'elle participe à l'habitabilité des combles ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que la hauteur de la chambre aménagée sous toiture est inférieure à 2,30m ;

Considérant néanmoins que la chambre dispose d'une superficie de plus de 20m<sup>2</sup> et qu'elle est naturellement bien éclairée ;

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

Avis favorable.

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

---

#### 10e.OBJET

Dossier 17331 - Demande de Madame DOYEN pour mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant d'une maison unifamiliale et mise en peinture de cette façade, Avenue Walckiers 39

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant d'une maison unifamiliale et mise en peinture de cette façade

**ENQUETE :** néant. Uniquement pour avis

**MOTIFS :**

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant d'une maison unifamiliale et mise en peinture de cette façade ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en bois peint en blanc par des menuiseries en PVC de teinte blanche,
- la mise en peinture de la façade en enduit simili pierre par une peinture minérale de teinte sable ;

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

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

**Considérant que le 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 les châssis existants de fait ont été changés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;**

**Considérant que les châssis en bois peint en blanc d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC de même teinte ;**

**Considérant que la division du châssis du rez-de-chaussée a été modifiée de 2 parties symétriques à une division tripartite ;**

**Considérant que les divisions des châssis du 1<sup>er</sup> étage , bipartites, ont été maintenues ;**

**Considérant que l'évacuation des eaux des nouveaux châssis n'est pas visible et qu'il n'y a pas d'aérateur ;**

**Considérant que le modèle de la porte d'entrée a été modifié ;**

**Considérant que les parties en vitrage translucide de cette porte assurent un bon éclairage naturel du hall d'entrée ;**

**Considérant que les modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;**

**Considérant que cette demande porte également sur la mise en peinture de la façade avant ;**

**Considérant qu'actuellement cette façade est recouverte d'un enduit donnant un aspect *Pierre* naturelle ;**

**Considérant que le revêtement de la façade est vétuste ;**

**Considérant que l'enduit existant est irrécupérable ;**

**Considérant que la peinture projetée de couleur sable permettra de maintenir l'aspect *Pierre* naturelle de la façade ;**

**Considérant en outre que de nombreuses façades, le long de cette voirie, sont petites ;**

**Considérant que cette mise en peinture participe à la mise en valeur des qualités urbanistiques du bien d'office repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et à son intégration à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;**

**Avis favorable.**

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

#### **11e.OBJET**

**Dossier 17275 - Demande de Monsieur et Madame DUBY pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, Avenue des Héros 31A**

---

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

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

**ENQUETE :** du 01/05/2019 au 15/05/2019. Une demande de convocation à la commission de concertation nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF :**

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

**AUDITION :** Monsieur et Madame Pierre & Maguy DUBY, les demandeurs et Monsieur FAIDHERBE, l'architecte et Monsieur GEWELT, le riverain.

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

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension en façade avant,
- le déplacement de la cage d'escalier,
- la modification du cloisonnement intérieur ;

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 1<sup>er</sup> mai 2019 au 15 mai 2019 et qu'une demande de convocation à la commission de concertation a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation - constructions isolées (titre I, art. 7) en ce que l'extension projetée en façade avant modifie l'implantation de la construction ;

Considérant qu'une extension est projetée au niveau de la façade avant ; que le hall d'entrée est agrandi sur une profondeur de 1,30 m et une largeur de 4,14 m ;

Considérant qu'elle se développe dans le prolongement du décrochement existant en façade avant ; que le pan de la toiture est prolongé ;

Considérant qu'elle permet d'agrandir le hall d'entrée de 5 m<sup>2</sup> et de permettre l'installation d'un WC ; que l'escalier d'accès vers les étages est déplacé vers l'ancien hall d'entrée ;

Considérant que cette extension présente en façade un enduit de teinte gris clair ; que la modification esthétique de la façade uniformise la finition de toutes les façades et s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

**Considérant que la maison unifamiliale est située en intérieur d'îlot ; que cette extension n'est dès lors pas visible depuis l'espace public ;**

**Considérant que l'extension de 5 m<sup>2</sup> 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 d'implantation - constructions isolées (titre I, art. 7) est acceptable ;**

**Considérant qu'un permis d'urbanisme, en 1997 (PU n°8444), a prévu de transformer partiellement le logement unifamilial en bureaux ;**

**Considérant que la demande vise également à rétablir la fonction de logement pour l'ensemble de l'immeuble ;**

**Avis favorable.**

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

---

### **12<sup>ème</sup> OBJET**

**Demande de Madame Catherine MATHE pour mettre une maison unifamiliale en conformité, chaussée de Wavre 1500**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** mettre une maison unifamiliale en conformité
- ENQUETE :** du 01/05/2019 au 15/05/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- AUDITION :** Madame Catherine MATHE, la demanderesse et Monsieur DINAUX, l'architecte.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 mettre une maison unifamiliale en conformité ;**

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

- **du remplacement des châssis en façade avant,**
- **de l'imperméabilisation quasi totale de la zone de cours et jardins ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/05/2019 au 15/05/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant qu'il n'existe aucune archive communale pour le bien soumis à la demande ;**

**Considérant qu'il existe une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ; qu'elle est entièrement comprise dans le profil de la construction voisine de gauche (n°1498) ; qu'elle est en outre visible sur les photographies aériennes de 1953 ;**

**Considérant qu'elle est dès lors régulière ;**

**Considérant également que de nombreuses extensions similaires sont existantes à l'arrière des maisons de la rue ; qu'elle n'a en outre jamais fait l'objet de plaintes ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardins est presque entièrement dallée, mis à part les deux derniers mètres de la zone ;**

**Considérant que cette zone de cours et jardins est entourée de hauts murs mitoyens ; qu'elle présente une profondeur de 8,50 m ;**

**Considérant que la partie dallée se développe sur une profondeur de 6,50 m ; soit plus de 75% de la superficie totale de la zone de cours et jardins ;**

**Considérant que cette zone doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif, conformément aux dispositions de l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant en outre que les articles 12 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme répondent à l'esprit de la prescription générale 0.6 du PRAS ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu de revenir à un aménagement paysager, planté en pleine terre sur minimum 50% de la superficie totale de la zone de cours et jardins conformément aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière ;**

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

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

**Considérant que les châssis sont en PVC de ton blanc ; qu'ils sont munis d'impostes et sont au 1<sup>er</sup> étage à division bipartite ;**

**Considérant en outre que la porte d'entrée d'origine a été maintenue ; que la demanderesse l'a confirmé en séance de la commission de concertation ;**

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

**Avis favorable à la condition suivante :**

- **revenir à un aménagement paysager, planté en pleine terre sur minimum 50% de la superficie totale de la zone de cours et jardins conformément aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière.**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.**

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

-----