



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

**24/10/2019**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Madame F.CORDIER, membre BDU-DMS  
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement  
Madame C. KUHN, architecte  
Madame R. WYFFELS, secrétaire technique  
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique  
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

**Absente-excuses/afwezig-verontschuldigd :**

Madame S. de VOS,

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

**Dossier 17457 – Demande de Monsieur MADSEN pour agrandir et transformer une maison unifamiliale sise avenue Charles Dierickx 13**

---

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

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

**ENQUETE :** du 26/09/2019 au 10/10/2019. Quatre lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles portent principalement sur :

- l'emprise de l'annexe prévue à l'arrière de la maison qui est très importante et l'impact visuel du mur mitoyen à construire
- la perte du caractère « ilot de verdure » des jardins de l'ilot et la perte d'ensoleillement de la terrasse et du jardin de l'immeuble avenue Demey (n°100), situés en contrebas
- l'accroissement de près de 30% de la superficie du rez-de-chaussée qui viendrait porter atteinte aux conditions de jouissance de l'immeuble voisin (n°11) et à la cohérence architecturale et l'alignement des façades arrières de l'avenue Dierickx
- la perte de lumière et de chaleur liées à l'avancée de la façade arrière de plus d'1m
- la perte d'intimité liée à la rehausse de la maison et à l'aménagement des chambres en toiture par la création de nouvelles baies de fenêtres donnant sur la terrasse du n°11
- la réalisation d'une toiture verte
- la demande d'informations quant aux matériaux utilisés pour les finitions du mur mitoyen à rehausser
- l'insonorisation de la maison

- la suppression de la plaque de béton existante sur la cheminée du n°15

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 création d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la modification de la toiture à double pente en une toiture à la Mansart et la construction de lucarnes
- l'aménagement de 2 chambres en toiture
- diverses modifications des murs porteurs et de l'aménagement intérieur
- la mise en conformité des modifications réalisées 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 26/09/2019 au 10/10/2019 et que 4 lettres de réclamations ou d'observations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'emprise de l'annexe prévue à l'arrière de la maison qui est très importante et l'impact visuel du mur à construire
- la perte du caractère « ilot de verdure » des jardins de l'ilot et la perte d'ensoleillement de la terrasse et du jardin de l'immeuble avenue Demey (n°100), situés en contrebas
- l'accroissement de près de 30% de la superficie du rez-de-chaussée qui viendrait porter atteinte aux conditions de jouissance de l'immeuble voisin (n°11) et à la cohérence architecturale et l'alignement des façades arrières de l'avenue Dierickx
- la perte de lumière et de chaleur liées à l'avancée de la façade arrière de plus d'1m
- la perte d'intimité liée à la rehausse de la maison et à l'aménagement des chambres en toiture par la création de nouvelles baies de fenêtre donnant sur la terrasse du n°11
- la réalisation d'une toiture verte
- la demande d'informations quant aux matériaux utilisés pour les finitions du mur mitoyen à rehausser
- l'insonorisation de la maison
- la suppression de la plaque de béton existante sur la cheminée du n°15

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 prévue à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3m (3,77m) la construction mitoyenne la moins profonde, à droite (n°11) ;

Considérant que le bâtiment voisin de gauche, sis au n°15, dispose d'un passage carrossable accolé au bâtiment faisant l'objet de la présente demande ; que la profondeur de la construction existante au rez-de-chaussée, au-delà de ce passage non construit est d'environ 15m ;

Considérant que la profondeur de la construction mitoyenne de droite n'est que d'environ 9m ;

Considérant dès lors que la profondeur projetée du rez-de-chaussée (12,38m) se situerait entre ces 2 mesures ;

**Considérant que la dérogation ne porte que sur 0,77cm de profondeur ;**

**Considérant de plus que la profondeur totale de la construction n'est portée qu'à 12,38m ; que cette profondeur n'est pas excessive pour une maison unifamiliale 2 façades dans cet îlot ;**

**Considérant également que cette profondeur permet l'aménagement d'un séjour plus ouvert et confortable pour une maison de 4 chambres, tout en maintenant un garage en façade avant ;**

**Considérant en outre que la profondeur de la parcelle sur laquelle se situe le bien est de plus de 30m ; que le projet n'empêche pas le maintien d'un jardin de dimensions généreuses ;**

**Considérant que les parcelles sont séparées par une clôture opaque d'environ 1,8m de haut ;**

**Considérant que la hauteur de l'extension projetée n'est que d'environ 1,20m plus haute ;**

**Considérant l'étude d'ensoleillement produite en séance par le demandeur, permettant de visualiser l'impact de l'extension sur le voisinage ;**

**Considérant que la rue Charles Dierickx suit un axe nord-sud, que le bâtiment sis au n°15 n'est donc pas impacté par l'extension prévue en ce qui concerne l'ensoleillement ;**

**Considérant que l'impact sur le bâtiment sis au n°11 est limité à une perte d'ensoleillement sur la porte-fenêtre du rez-de-chaussée et sur une partie de la terrasse ;**

**Considérant que, vu l'orientation des parcelles, cette perte d'ensoleillement et de luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;**

**Considérant que l'extension prévue se limite à un niveau et présentera une hauteur d'environ 3m ;**

**Considérant que l'extension projetée prévoit un bardage en bois comme parement et des châssis en aluminium laqué de ton noir ; que le projet présente donc des qualités esthétiques ;**

**Considérant que les demandeurs déclarent en séance prévoir une finition du mur mitoyen en accord avec les propriétaires voisins ;**

**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) et de toiture-hauteur (titre I, art.6) liées à l'extension du rez-de-chaussée sont acceptables ;**

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

**Considérant que le niveau du faite de la toiture existante n'est pas modifié ; que la toiture à double pente est remplacée par une toiture à la Mansart ;**

**Considérant que les dérogations concernent des rehausses triangulaires relativement limitées des murs mitoyens (environ 6,6m<sup>2</sup> du côté droit et 5,9m<sup>2</sup> du côté gauche) ;**

**Considérant que le bâtiment présente actuellement une large lucarne en façade avant, que l'impact de l'agrandissement de la toiture est donc modéré quant à la perspective générale de la rue et s'inscrit de façon relativement discrète dans le cadre urbain environnant ;**

**Considérant que la modification de la toiture permet un aménagement confortable du niveau aménagé sous combles, pour deux chambres, une salle de bain et un bureau ;**

**Considérant en outre que cet aménagement est conforme au titre II du RRU concernant les normes d'habitabilité ;**

**Considérant que la nouvelle toiture sera réalisée en zinc noir, que les nouveaux châssis placés à cet étage seront réalisés en aluminium laqué de ton noir ;**

**Considérant que la toiture à la Mansart présente une typologie typique des maisons mitoyennes 2 façades ; que plusieurs maisons dans le quartier disposent de ce type de toiture ;**

**Considérant dès lors que la toiture projetée s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du bâti circonvoisin ;**

**Considérant néanmoins que le brisis de la toiture avant présente un angle très faible ; que ce brisis s'apparente dès lors à un étage supplémentaire ;**

**Considérant qu'il y a lieu de rectifier les plans en prévoyant pour le brisis en toiture avant un angle d'une amplitude égale à l'angle du brisis en toiture arrière ;**

**Considérant que le projet propose également deux lucarnes sur le brisis avant ;**

**Considérant que la largeur combinée des deux lucarnes est de 4,33m ; que la largeur de la façade est de 6,5m ;**

**Considérant que les lucarnes présentent une hauteur de 1,55m ;**

**Considérant donc que les lucarnes sont conformes aux prescrits du règlement régional d'urbanisme, titre I, art. 6 en matière de lucarnes ;**

**Considérant cependant que la partie vitrée de la lucarne est implantée sur la partie supérieure du mur de façade avant, ce qui crée un impact visuel depuis l'espace public ;**

**Considérant qu'il convient de diminuer l'impact visuel des lucarnes en les plaçant plus en retrait ;**

**Considérant que la hauteur sous plafond permet un tel retrait sans hypothéquer l'habitabilité des chambres ni leur conformité au titre II du règlement régional d'urbanisme ;**

**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 toiture projetée est acceptable, moyennant certaines adaptations ;**

**Considérant que la demande porte également sur des modifications intérieures, dont la réduction de la profondeur du garage, ce dernier passant de 5m de long et 13,28m<sup>2</sup> à respectivement 3,39m et 8,61m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que le demandeur indique dans la note explicative faire le choix de la mobilité douce, via l'usage de vélos et de vélos-bacs pour ses déplacements quotidiens ;**

**Considérant que cependant qu'une voiture est présentée dans les plans dans le futur local vélo ;**

**Considérant qu'il convient d'encourager les modes de déplacements doux ; que la superficie prévue permet d'accueillir confortablement plusieurs vélos ou vélos-bacs ;**

**Considérant que le garage modifié ne permet plus le stationnement d'une voiture classique ;**

**Considérant qu'il y a donc lieu de supprimer le dessin de la voiture dans le garage ;**

**Considérant cependant que le projet est réversible, en ce qu'un agrandissement du garage ne nécessitera qu'un déplacement de cloisons ;**

**Considérant que les règles de stationnement dans la rue ne permettent pas aux automobilistes de se stationner du côté de l'entrée du futur local vélo ; qu'il n'y a par conséquent aucune privatisation d'une place de stationnement en voirie par le demandeur ;**

**Considérant que la situation existante de droit présente une façade avant dont les châssis présentent des croisillons et une porte de garage à double vantaux en accordéon ;**

**Considérant que la situation existante renseignée dans les plans fournis à la demande présentent une porte à enroulement ou basculante ainsi que des châssis sans croisillons ;**

**Considérant que le projet maintient l'entrée de garage, telle qu'existante, pour le local vélo ;**

**Considérant que la porte de garage actuelle est peu esthétique, que s'il y a lieu de prévoir un accès d'une largeur suffisante pour permettre le passage confortable de vélos-bacs, une solution plus adaptée et esthétique que la porte de garage actuelle peut être trouvée ;**

**Considérant qu'il convient de proposer une modification de la porte de garage à enroulement par une autre solution plus esthétique (porte pliable, porte à battants, etc), laquelle devra s'inscrire dans l'encadrement de baie existante ;**

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du placement, sans autorisation, d'un caisson à volet de ton gris dans la baie de fenêtre du rez-de-chaussée et du remplacement des châssis ;**

**Considérant que le caisson rompt la cohérence de la façade avant ; qu'il s'agit d'un élément inesthétique dont l'installation ne semble pas se justifier, d'autres systèmes d'occultation pouvant être envisagés ;**

**Considérant qu'il convient de supprimer ce caisson de la demande ;**

**Considérant que les châssis en PVC blanc sont de nature à appauvrir l'esthétique de la façade avant ;**

**Considérant que la demande prévoit, dans les lucarnes de la toiture avant, des châssis en aluminium laqué ton noir ; que ceux-ci présentent une qualité esthétique plus importante que les châssis placés aux étages inférieurs de la façade avant ;**

**Considérant qu'il convient de prévoir le remplacement des châssis en PVC blanc par des châssis identiques à ceux prévus en toiture (aluminium de ton noir) en vue d'améliorer la cohérence de la façade avant ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- réduire l'angle du Mansart en toiture avant, de manière similaire à celui proposé en toiture arrière
- revoir le détail des lucarnes, de manière à diminuer leur impact visuel (retrait des châssis, diminution des débords,...)
- améliorer la qualité de la façade en proposant une porte de garage, une porte d'entrée et des châssis dont l'esthétique est cohérent avec les châssis proposés dans les lucarnes
- supprimer le dessin de la voiture dans le plan du rez-de-chaussée
- supprimer le caisson à volet en façade avant

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

## 2<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17450 – demande de Monsieur et Madame LECOMTE - VALERY pour agrandir et transformer une maison unifamiliale 4 façades (lucarne, isolation extérieure, réaménagement des combles et remplacement des châssis), rue Léon Vande Woesteyne 12**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** agrandir et transformer une maison unifamiliale 4 façades (lucarne, isolation extérieure, réaménagement des combles et remplacement des châssis)
- ENQUETE :** du 26/09/2019 au 10/10/2019. Quatre lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles portent principalement sur :
- La préservation de l'ensemble architectural harmonieux et homogène du quartier ;
  - La rupture d'intimité avec les bels étages, situés en façade arrière ;
  - La diminution de l'ensoleillement et de la vue sur la forêt de Soignes pour les maisons situées en façade arrière ;
  - Le risque de créer un précédent si le permis est accepté ;
  - L'augmentation de pollution lumineuse (présence de chauves-souris et d'insectes nocturnes dans le quartier) ;
  - Des solutions alternatives à la lucarne, comme des velux ;
  - Le respect des dispositions de l'acte du 27 août 1956 reprenant les conditions générales du lotissement des terrains du parc des Princes.
- MOTIFS :** dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant) et art.8 (hauteur - constructions isolées) du titre I du RRU
- AUDITION :** Madame GHEYSEN, la demanderesse, Monsieur VAN EESBEECK, l'architecte et Monsieur NEUJEAN, le réclamant.

La commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente de compléments d'informations relatifs à la demande.

## 3<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17250 – Demande de Madame THEUWKENS pour mettre en conformité une maison unifamiliale sise allée des Colzas 38.**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** mettre en conformité une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 26/09/2019 au 10/10/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

- MOTIFS :**
- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Madame CELESTIN, représentante de la demanderesse, Monsieur VAN DAMME, l'architecte et Madame COURTADE, la future propriétaire.

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 de la construction d'une annexe et d'une terrasse couverte à l'arrière du rez-de-chaussée,

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 septembre 2019 au 10 octobre 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'en 1978, une mise en demeure avait été envoyée au propriétaire lui donnant injonction d'arrêter les travaux de construction de l'annexe et d'introduire une demande de permis d'urbanisme préalablement aux travaux ; que cette lettre est restée sans réponse ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité cette annexe ;

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 le volume de la terrasse couverte dépasse le profil de la construction la plus profonde ;

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'annexe à mettre en conformité à l'arrière du rez-de-chaussée se développe sur une profondeur de 3,69 m ; que la terrasse couverte présente, quant à elle, une profondeur de 3,45 m ;

Considérant que le bâtiment principal tel qu'existant de droit présente une profondeur limitée (9,55 m) ; que l'annexe permet l'ajout d'une cuisine, d'un WC et d'un escalier d'accès au jardin depuis le sous-sol ;

Considérant que la profondeur totale de la bâtisse est portée à 16,17 m (annexe et terrasse couverte comprises) ; que nombre de constructions de l'îlot présente des extensions de dimensions similaires ;

Considérant que la terrasse couverte dépasse la construction voisine la moins profonde (n°36) d'environ 2 m et la plus profonde (n°40) de 50 cm ;

Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée est visible sur les photographies aériennes de 1977 ; que la couverture de la terrasse n'apparaît quant à elle qu'à partir de 1987 ;

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

**Considérant par conséquent que l'annexe et la terrasse couverte existantes de fait à l'arrière du rez-de-chaussée ne sont 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 façade avant en simili-briques a été recouverte d'un revêtement en simili-briques de ton beige ;**

**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 néanmoins qu'une lettre de 1976 a autorisé le recimentage de la façade avant et le placement d'un revêtement en simili-briques de ton blanc ;**

**Considérant que la modification de coloris de la façade avant (blanc vers beige) s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales de la construction inscrit d'office à l'inventaire ;**

**Considérant que le bien concerné par la demande est une maison 2 chambres ; que les combles sont aménagés en grenier comme en situation de droit ;**

**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.**

#### **4<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17309 – Demande de Monsieur ARETS pour régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la terrasse et la véranda d'une maison unifamiliale sise rue de la Vignette 131-135**

---

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

**DESCRIPTION :** régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la terrasse et la véranda d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 26 septembre 2019 au 10 octobre 2019, deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

**Elles concernent principalement :**

- les plans de la situation de fait ne reflètent pas la réalité et sont non-conformes au PU délivré en 2009 (PU n°14599)
- le bardage en bois remplacé par un cimentage, ce qui n'est pas plus heureux (finitions non esthétiques)
- la gouttière cachée par du plastique imitation bois collé avec de la mousse



- le mur de la véranda n'est pas fixé sur la structure portante
- les tuiles faîtières du mur mitoyen sont poreuses
- la descente d'eau atterrit à même le mur mitoyen
- la toiture végétale est accessible
- la toiture de la véranda devrait être pleine et non translucide
- les travaux durent depuis plusieurs années. Il faudrait se tenir à une date de fin de chantier ;

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

**AUDITION :** Monsieur ARETS, le demandeur, Madame DENYS, l'architecte, Monsieur LEVEQUE et CAESENS, les réclamants.

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

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

**Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la terrasse et la véranda d'une maison unifamiliale ;**

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

- la transformation de l'annexe arrière droite du 1<sup>er</sup> étage en une véranda par le placement d'une toiture vitrée en lieu et place d'une toiture pleine isolée,
- la rehausse de la toiture de cette annexe d'environ 30 cm,
- la rehausse et l'allongement du mur mitoyen de droite,
- la modification de la finition du sommet du mur mitoyen, à savoir le placement d'un couvre mur en tuiles faîtière qui suit la pente plutôt que d'un mur à redans,
- la pose, sur la partie supérieure de la façade arrière et sur toute sa largeur, d'un cimentage sur isolant de ton blanc ;

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 septembre 2019 au 10 octobre 2019 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;**

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

- le non-respect du PU initial de 2009 (PU n°14599) et du bâti environnant lors des travaux effectués,
- le bardage en bois remplacé par un cimentage, ce qui n'est pas plus heureux (finitions non esthétiques),
- la rehausse du mur mitoyen, qui est plus importante qu'indiqué sur les plans, causant une perte importante de luminosité et de visibilité sur le paysage pour les voisins du n°129,
- le recouvrement du mur mitoyen de droite par des tuiles faîtières poreuses et non de la pierre bleue, entraînant des infiltrations d'eau dans le mur mitoyen,
- le manque d'esthétisme de la gouttière (plastique imitation bois collé avec de la mousse) et des descentes d'eau (noires) dont le déversement s'effectue à même le mur mitoyen,
- la toiture végétale, non réalisée dans les règles de l'art et accessible,
- le mur de la véranda n'est pas ancrée dans la structure portante,

- les travaux qui durent depuis plusieurs années et la demande de fixer une date de fin de chantier, qu'il y aurait lieu de respecter ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour la construction d'une extension arrière, la modification de toiture et la régularisation d'une modification de destination partielle a été délivré en date du 22 juillet 2009 (PU n°14599) ;

Considérant que deux demandes de permis d'urbanisme similaires à la présente demande ont été refusées par le Collège en date du 3 octobre 2017 (PU n°16656) et du 6 février 2018 (PU n°16891) ;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction a été dressé à l'encontre du demandeur en date du 27 avril 2018 pour actes et travaux réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que, en date du 15 mai 2018, suite à l'introduction d'un recours par le demandeur contre la décision de la commission de concertation et du Collège des Bourgmestre et Echevins, le Collège d'urbanisme a confirmé le refus de permis d'urbanisme (PU n°16891) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le mur mitoyen de droite (vers le n°129) et l'annexe dépassent les profils voisins ;

Considérant que le mur mitoyen sollicité atteint une profondeur de 2,50 m, soit 10 cm de plus que la profondeur autorisée en 2009 ; que l'annexe présente également une profondeur augmentée de 5 cm ;

Considérant que le mur mitoyen sollicité atteint une hauteur de 2,89 m en sa partie basse et de 3,4 m en sa partie haute, soit respectivement 14 cm et 35 cm de plus que les hauteurs autorisées par le précédent permis d'urbanisme de 2009 ;

Considérant également que ce mur, initialement construit en escalier à redans (3 niveaux), a été réalisé en une pente ; qu'il est désormais couverts de tuiles faitières et non de pierres bleues comme initialement prévu ;

Considérant que la toiture de l'annexe a été rehaussée de 29 cm et rallongée de 15 cm ; que la toiture est vitrée au lieu d'être isolée ;

Considérant que ces modifications n'accroissent que légèrement les dérogations précédemment autorisées ; que l'augmentation des dimensions de la véranda permet un ancrage satisfaisant de la toiture vitrée au-dessus de la baie existante ;

Considérant en outre que, compte tenu de l'orientation des jardins (Nord-Est), ces augmentations de volume n'entraînent que peu de perte directe d'éclairage naturel pour la construction voisine de droite ;

Considérant que ces modifications ne sont 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 façade arrière du bâtiment principal a été rehaussée de 22 cm ;

Considérant que l'annexe telle que réalisée présente une rehausse de 1,12 m plutôt que de 0,90 m comme prévus dans le permis d'urbanisme de 2009 ;

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

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

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

**Considérant que le pan arrière de la toiture du bâtiment principal a été prolongé pour couvrir l'isolation extérieure ainsi placée ;**

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

**Considérant que cette isolation par l'extérieur est apposée en surplomb de la propriété voisine de gauche sans l'accord dudit propriétaire voisin ; qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique de cette isolation et d'en fournir le détail ;**

**Considérant qu'une isolation par l'extérieur ne peut être apposée en surplomb de la propriété voisine sans accord préalable enregistré du propriétaire voisin concerné ;**

**Considérant que les façades arrières des maisons de ce tronçon de la rue de la Vignette sont enduites de couleur claire et sont relativement uniformes ; que la façade arrière est visible depuis la promenade verte et donc depuis l'espace public ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu, en cas de maintien de l'isolation par l'extérieur, de prévoir l'uniformisation des teintes de la façade arrière (une mise en peinture similaire à la teinte de l'enduit) afin d'en réduire l'impact visuel depuis l'espace public ;**

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

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

- la réalisation de la terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage non conforme au dessin (toiture végétalisée sur les parties non accessibles et les garde-corps de la terrasse),
- la hauteur du mur mitoyen de droite (vers le n°129) au-delà de la profondeur de l'annexe,
- le matériau utilisé pour la corniche en plastique et non en bois,
- la descente d'eau depuis la toiture de la véranda,
- l'absence de garde-corps en partie droite la terrasse sur la coupe ;

**Considérant qu'il y aurait dès lors lieu de fournir une déclaration établie par un géomètre expert pour attester que la situation de fait reproduit sur les plans annexés à la demande correspond bien à la situation réelle ;**

**Considérant que la commission de concertation tient à rappeler que, bien qu'il ne s'agisse pas de considérations d'ordre urbanistiques, le demandeur et l'architecte doivent s'assurer que les travaux soient effectués conformément aux règles de l'art ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir une finition esthétique de l'isolation par l'extérieur de la façade arrière vers le voisin de gauche (n°137) et en fournir le détails
- prévoir, en cas de maintien de l'isolation par l'extérieur, l'uniformisation des teintes de la façade arrière (une mise en peinture similaire à la teinte de l'enduit) afin d'en réduire l'impact visuel depuis l'espace public,
- prévoir la prolongation de la descente d'eau depuis la toiture de la véranda, jusqu'au niveau du sol et s'assurer de la cohérence de sa représentation sur les élévations et coupes ;

- fournir les détails des garde-corps prévus pour la terrasse et corriger la coupe pour qu'ils y apparaissent,
- fournir une déclaration d'un géomètre expert pour attester que la situation de fait reproduit sur les plans annexés à la demande correspond bien à la situation réelle,

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

### 5<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17320 – Demande de Monsieur et Mesdames VANHEMELRIJCK pour démolir des boxes de garage, construire trois maisons unifamiliales en intérieur d'îlot et un immeuble de deux logements à front de rue et abattre 6 arbres, avenue Charles Schaller 10A**

---

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

**DESCRIPTION :** démolir des boxes de garage, construire 3 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot et un immeuble de 2 logements à front de rue et abattre 6 arbres

**ENQUETE :** du 26/09/2019 au 10/10/2019. 28 lettres de réclamations et une pétition comportant 9 signatures supplémentaires nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- Le non-respect de nombreuses prescriptions urbanistiques ayant pour conséquence que le projet, tant l'immeuble que les maisons, porte atteinte à l'intérieur d'îlot et ne répond pas au bon aménagement des lieux
- Le non-respect de l'avis du SIAMU (chemin d'accès vers l'intérieur d'îlot)
- Le permis spécifique pour le désamiantage qui n'est pas joint à ce dossier
- L'assainissement des sols qui semble nécessaire, vu l'utilisation du site pour les garages, mais pas prévu dans la demande
- Les multiples nuisances engendrées par le projet : augmentation des problèmes de stationnement dans le quartier, nuisances sonores, tant du chantier que des potentiels 3 ménages de 5 personnes, nuisances visuelles, vis-à-vis intolérables dans les pièces de vie et perte d'intimité des jardins voisins et la perte de valeur immobilière de la vingtaine de propriétés voisines
- La trop grande proximité des façades, baies vitrées et terrasses des maisons par rapport aux limites mitoyennes, renforcée par un gabarit imposant et une emprise au sol non adaptés, et le fait que le niveau de certains jardins voisins se situe en contrebas
- La diminution excessive de l'ensoleillement des propriétés voisines
- La modification des volumes existants de gabarit bas (rez) en habitations sur 2 niveaux (parfois jusqu'à 10m)

- Le gabarit trop important de l'immeuble de logements par rapport à la maison mitoyenne
- Les inquiétudes par rapport aux murs mitoyens lors de la démolition des garages
- Le demande de préciser les aménagements et constructions prévus en mitoyenneté
- La trop grande imperméabilité du terrain dans le projet et le peu de qualité paysagère de l'aménagement des jardins quasi inexistant, qui ne répond pas à la première priorité d'améliorer l'aspect végétal de l'intérieur d'îlot
- 6 arbres sont abattus et aucune replantation n'est prévue
- La surdensification et le rendement maximum de l'espace sans tenir compte du caractère esthétique du quartier, souligne l'aspect inadéquat de ce projet au sein de la Commune d'Auderghem soucieuse du bien-être de ses habitants

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 9 du Règlement Communal sur les Bâtisses (conduits de cheminées)

**AUDITION :** Monsieur et Madame VANHEMELRIJCK, les demandeurs, Monsieur MARTIN, l'architecte, et Mesdames AERTS, CEYSENS, DE LAET, GERTNER, VANDENPLAS, ERKENS et GLAUDEL, Messieurs DELVAUX, BRENEZ, DE RIDDER, STRIJKERS, VANHAMME, HOOREMAN, RIGAUX, HEINDRICKS, Madame et Monsieur HERRENT et Madame et Monsieur FORMEVILLE, les réclamants.

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

Considérant que l'implantation, l'emprise et les gabarits des constructions projetées ne répondent à la prescription 0.6 du PRAS qui vise prioritairement à l'amélioration des qualités paysagères des intérieurs d'îlot ;

Considérant que les 3 maisons projetées en intérieur d'îlot présentent une emprise au sol trop importante ; qu'elles sont implantées à trop grande proximité des limites mitoyennes ;

Considérant que, vu leur nombre et leur typologie 4 façades, elles morcellent de manière excessive la parcelle de jardin subsistant ;

Considérant que les terrasses et les baies aux étages engendrent des vues intrusives vers les propriétés voisines ;

Considérant qu'il y a également lieu de réduire l'emprise, dans la zone de jardin, des emplacements de stationnements pour véhicules et vélos ;

Considérant que le projet présente un programme trop lourd et dès lors une densité excessive en intérieur d'îlot ;

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

Considérant que l'aménagement actuel ne constitue pas un aménagement qualitatif de l'intérieur d'îlot, la commission de concertation pourrait envisager une construction en intérieur d'îlot, implantée à bonnes distances des limites mitoyennes et entourée d'un espace vert significatif et qualitatif.

La Commission de concertation devrait néanmoins, afin d'émettre un avis sur une éventuelle demande modifiée, disposer de compléments d'information sur les sujets suivants :

- La situation existante de droit et les permis d'environnement liés
- Un plan de gestion intégrée de l'eau sur la parcelle (citernes, réutilisation de l'eau de pluie, noues infiltrantes,...)
- Un aménagement paysager détaillé comprenant un programme de plantations, y compris la présence d'arbres à haute tige
- Un relevé des clôtures mitoyennes existantes, pour toute la parcelle, et un plan précisant leur modifications et aménagement futur

### 6<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 17454 – Demande de Monsieur BOUTE pour régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la transformation d'une maison de commerce en maison unifamiliale, chaussée de Wavre 1985

---

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

**DESCRIPTION :** régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la transformation d'une maison de commerce en maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 26/09/2019 au 10/10/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Monsieur BOURTEMBOURG, 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 espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

**Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à P.V. d'infraction, la transformation d'une maison de commerce en maison unifamiliale ;**

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

- **La suppression de la vitrine en façade avant**
- **La mise en conformité de la porte d'entrée et des châssis de la façade avant**
- **L'isolation de la façade avant**
- **La suppression du commerce au rez-de-chaussée**
- **La démolition de différentes annexes à l'arrière**
- **La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et d'une terrasse sur sa toiture plate**

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/09/2019 au 10/10/2019 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'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'isolation prévue modifie l'alignement ;**

**Considérant que la façade avant du bâtiment voisin de gauche sis au n°1987 présente déjà un dépassement de 12cm par rapport à l'alignement des bâtiments de la chaussée de Wavre sur l'îlot concerné ;**

**Considérant que le projet prévoit d'aligner la façade avant sur le même plan ;**

**Considérant que le nouveau soubassement maintient l'alignement existant ;**

**Considérant dès lors que l'isolation extérieure de la façade avant n'impacte pas l'espace public au niveau du trottoir ;**

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

**Considérant que le projet prévoit la suppression de la vitrine commerciale, le remplacement des châssis et de la porte d'entrée ainsi que le placement d'un crépi de teinte claire sur isolant sur toute la façade avant, à l'exception du soubassement ;**

**Considérant que le projet prévoit également le renouvellement des ardoises du brisis de la toiture mansardée ainsi que son isolation ;**

**Considérant que le châssis prévu au rez-de-chaussée présente une division asymétrique ; que celui-ci ne s'intègre pas harmonieusement avec les châssis existants du bâtiment ;**

**Considérant qu'il convient de prévoir un châssis s'inspirant des divisions d'origine au rez-de-chaussée ;**

**Considérant que, nonobstant cette opération, les transformations prévues sur le reste de la façade présentent une composition cohérente ; qu'elles s'inscrivent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant et le bâti circonvoisin ;**

**Considérant que le projet prévoit la suppression du commerce du rez-de-chaussée et la transformation de l'immeuble en maison unifamiliale ;**

**Considérant que les locaux du rez-de-chaussée abritent des pièces de vie, à savoir un séjour et une cuisine / salle à manger ;**

**Considérant que l'aménagement du séjour et de la cuisine au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale constitue un agencement adéquat et permet une répartition conforme au bon aménagement des lieux de l'ensemble des pièces de la maison unifamiliale ;**

**Considérant que le projet prévoit la démolition de deux extensions à l'arrière du rez-de-chaussée et d'une annexe au premier étage ;**

Considérant que la démolition de ces extensions permet la création d'une cour de 18m<sup>2</sup> à l'arrière de la parcelle ;  
Considérant que la présence d'un espace extérieur est de nature à augmenter le confort du logement ;  
Considérant que cet espace extérieur sis en zone de cours et jardin n'est pas en pleine terre ; que cependant l'exiguïté de cet espace, l'existence de murs mitoyens sur les limites des parcelles et sa situation par rapport aux bâtis voisins justifient son imperméabilisation ;  
Considérant qu'une des annexes du rez-de-chaussée est modifiée afin d'accueillir la cuisine du logement ;  
Considérant que le logement présente trois pièces en enfilade au rez-de-chaussée ;  
Considérant que la présence d'une baie vitrée à l'arrière de cette cuisine permet un apport de lumière naturelle conséquent ;  
Considérant que la pièce centrale du rez-de-chaussée bénéficie également de cet apport de lumière naturelle ;  
Considérant que la reconstruction qualitative de cette extension participe à l'amélioration des conditions de confort du logement ;  
Considérant qu'une terrasse est aménagée en toiture de cette extension ; qu'un escalier permet d'accéder à la cour depuis le 1<sup>er</sup> étage ;  
Considérant que la terrasse offre un espace extérieur supplémentaire pour le logement ;  
Considérant que, tant la terrasse que l'escalier viennent entièrement s'adosser à des constructions mitoyennes existantes ;  
Considérant que cet aménagement n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens ;  
Considérant que la corniche d'origine de l'immeuble est toujours présente ; qu'il y a lieu de la maintenir ;  
Considérant que, sur les photographies jointes à la demande, le balcon d'origine, en façade avant, a été remplacé par des éléments en bois peu esthétiques et sécurisants ; qu'il y a lieu de prévoir une ferronnerie adaptée à la typologie de l'immeuble ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- Prévoir un châssis s'inspirant des divisions d'origine
- Maintenir la corniche existante et préciser son dessin, teinte et matériaux sur les plans
- Prévoir une ferronnerie adaptée à la typologie de l'immeuble et la préciser dans l'élévation de la façade avant

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

## 7<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17418 – Demande de Monsieur GUY pour régulariser, suite à P.V. d'infraction, le duplex du rez-de-chaussée et sous-sol d'un immeuble de logements, boulevard du Triomphe 53.**

---



**ZONE :** au PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant  
au PPAS n°6 (A.R. :08/02/1985) : zone d'habitation, commerce et industrie

**DESCRIPTION :** régulariser, suite à un P.V. d'infraction, le duplex du rez-de-chaussée et sous-sol d'un immeuble de logements

**ENQUETE :** du 26/09/2019 au 10/10/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - dérogation à la prescription III, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments))

**AUDITION :** Monsieur GUY, le demandeur, Monsieur LIBON, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, 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 et en zone d'habitation, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à P.V. d'infraction, le duplex du rez-de-chaussée et sous-sol d'un immeuble de logements ;

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

- l'augmentation de la profondeur de la terrasse à l'arrière du bel-étage,
- la modification des niveaux de planchers au sein du logement,
- la diminution de la hauteur sous plafond dans la 2<sup>ème</sup> chambre,

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 26/09/2019 au 10/10/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge à la prescription du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de gabarit - implantation (gabarit des bâtiments - III, 2) en ce que l'agrandissement de la terrasse et la véranda dépasse les 15 m de profondeur de la zone de bâtisse ;

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux effectués non conformément au dernier permis d'urbanisme délivré en 2016 (PU n°16485) ;

Considérant que la véranda a été placée dans le plan de la façade arrière plutôt que d'observer un retrait d'environ 40 cm par rapport à cette dernière tel qu'initialement prévu ;

Considérant que la véranda projetée s'inscrit dans l'espace laissé libre entre l'extension abritant la cuisine du côté gauche et le mur mitoyen de droite ;

Considérant que, vu sa position enclavée entre deux grands murs, ce jardin d'hiver n'est pas de nature à générer de vues vers les propriétés voisines ;

Considérant que la construction de cette annexe n'a pas nécessité de rehausse des murs mitoyens ;

**Considérant que la demande porte également sur la régularisation de l'agrandissement de la terrasse existante de droit à l'arrière du bel-étage ; qu'elle atteint désormais une profondeur de 1,70 m en lieu et place du mètre précédemment autorisé (PU n°16485) ;**

**Considérant que la dérogation au PPAS pour la véranda et la terrasse atteint 2 m ; que ces prolongations n'ont pas nécessité de rehausse du mur mitoyen avec le n°52 ;**

**Considérant en outre que ces modifications permettent une utilisation de ces espaces plus aisée et confortable ;**

**Considérant qu'un claustra métallique de 60 cm de largeur est prévu dans le coin droit de la terrasse afin de supprimer les vues obliques non conformes vers la propriété voisine de droite ;**

**Considérant par conséquent que ces véranda et terrasse (à 3,20 m de hauteur) ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant dès lors que la dérogation à la prescription du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de gabarit - implantation (gabarit des bâtiments - III, 2) est acceptable ;**

**Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la modification des hauteurs sous plafond dans le dressing et la chambre, aménagés en partie avant du rez-de-jardin ;**

**Considérant que, lors des travaux, le plancher du bel étage n'a pas été construit conformément au permis délivré ; que le nombre de marches pour accéder aux pièces en partie avant de l'immeuble, situées en contrebas, a été augmenté ;**

**Considérant dès lors que la hauteur sous plafond des pièces du rez-de-jardin (chambre et dressing) a été diminuée de 23 cm ;**

**Considérant que la hauteur sous plafond dans la chambre en partie avant du rez-de-jardin atteint désormais 2,34 m, soit 16 cm de moins que le minimum requis par le titre II du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant néanmoins que la chambre présente des dimensions confortables (16 m<sup>2</sup>) ;**

**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 ;**

**Avis favorable.**

**Les dérogations à la prescription du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière de gabarit - implantation (gabarit des bâtiments - III, 2) et aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont acceptées 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.**

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

**8<sup>ème</sup> OBJET**

---

**Dossier 16983 – Demande de Madame BACHY pour mettre en conformité la construction d'une piscine, d'un poulailler et d'une pergola, ainsi que la modification de la zone de recul et le remplacement des châssis d'une maison unifamiliale sise avenue du Kouter 105.**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** mettre en conformité la construction d'une piscine, d'un poulailler et d'une pergola, ainsi que la modification de la zone de recul et le remplacement des châssis d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 26 septembre 2019 au 10 octobre 2019. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- les nuisances générées par l'extension du poulailler aménagé en fond de parcelle,
  - la suppression de la haie mitoyenne et son remplacement par un grillage clôturant le poulailler.
- MOTIFS :**
- dérogations aux articles 11 (aménagement de la zone de recul) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du règlement régional d'urbanisme
  - dérogations aux articles 2 (abri de jardin), 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet), 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) et 5 (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures) 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 :** Mesdames VAN der KINDERE et de ROCHELEE, ses conseils, et Madame LEES, la réclamante.

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 la construction d'une piscine, d'un poulailler et d'une pergola, ainsi que la modification de la zone de recul et le remplacement des châssis d'une maison unifamiliale ;

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

- la prolongation et la couverture de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la construction d'une piscine en zone de cours et jardins,
- l'aménagement d'un poulailler en fond de parcelle contre la limite mitoyenne de gauche,
- la suppression de la haie mitoyenne vers la propriété voisine de gauche,
- l'imperméabilisation et l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul et zone de retrait latéral,
- le remplacement des menuiseries en façades avant et latérale ;

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 septembre 2019 au 10 octobre 2019 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur le poulailler aménagé en fond de parcelle avec suppression de la haie mitoyenne et les nuisances engendrées par celui-ci ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (art. 11) et d'aménagement des zones de cours et jardins (art. 12) du titre I du règlement régional d'urbanisme et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) et de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que la zone de recul a été entièrement dallée et transformée en un emplacement de stationnement ;**

**Considérant que la zone de recul et une partie de la zone de retrait latéral sont dallées et utilisées en emplacement de stationnement ; que la haie et le muret à l'alignement existants ont également été supprimés afin de permettre l'accès carrossable à la zone de recul et de retrait latéral ;**

**Considérant que, selon les photographies aériennes, la zone de recul a été dallée entre 1987 et 1996 ; qu'elle a également été modifiée en 2016 par la suppression d'un arbre à moyenne tige, diminuant encore davantage la superficie de la zone plantée ;**

**Considérant que les zones de recul participent à l'embellissement et au caractère vert de l'espace public ;**

**Considérant en outre que le bien présente déjà, en situation existante de droit, un garage et une pente d'accès dallée vers celui-ci ;**

**Considérant que l'aménagement d'un emplacement de stationnement supplémentaire en zone de recul contrevient au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant qu'il y a dès lors lieu de revenir à une zone de recul plantée en pleine terre et clôturée à l'alignement par un muret et une haie, à l'exception du chemin d'accès piéton vers la porte d'entrée ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (art. 11) et d'aménagement des zones de cours et jardins (art. 12) du titre I du règlement régional d'urbanisme et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) et de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 2) et de terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures (art. 5) en ce que la haie mitoyenne a été supprimée pour l'aménagement d'un poulailler en fond de parcelle ;**

**Considérant que ce poulailler présente une superficie d'environ 25 m<sup>2</sup> ; qu'il s'établit contre la limite mitoyenne de gauche ;**

**Considérant que, selon les plans annexés à la demande, la haie présente sur l'axe mitoyen entre les deux parcelles a été supprimée au profit d'une clôture grillagée ;**

**Considérant néanmoins que la réclamante indique en séance que le grillage a été remplacé par des panneaux en bois ;**

**Considérant que ce poulailler est historiquement existant depuis les années 1950 mais dans des dimensions autrement plus modestes (environ 10 m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que, malgré sa localisation en fond de parcelle, ses dimensions et son implantation contre l'axe mitoyen de gauche entraînent des nuisances excessives sur la parcelle voisine ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu de diminuer ses dimensions pour se rapprocher des dimensions historiques de 1953 en prévoyant un retrait de minimum 3 m par rapport aux axes mitoyens et en prévoyant le placement d'une clôture conforme au RCB sur l'axe mitoyen ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 2) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;**

**Considérant cependant que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures (art. 5) n'est, quant à elle, pas acceptable ;**

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de l'agrandissement de la terrasse légèrement surélevée à l'arrière du rez-de-chaussée, la couverture de celle-ci et la construction d'un escalier d'accès au jardin ;**

**Considérant que les dimensions de la terrasse ont été augmentées par rapport aux dimensions autorisées en 1974 (PU n°10838) ;**

**Considérant que la terrasse a été agrandie de 2,18 m en profondeur et de 4,70 m en largeur ; que l'escalier d'accès au jardin se développe désormais en partie droite de la terrasse ;**

**Considérant qu'un recul de 1,21 m est observé par rapport à l'axe mitoyen de droite ; qu'une palissade en bois de 1,90 m de hauteur est placée sur cet axe ;**

**Considérant que cette palissade ne permet pas de se conformer au code civil en matière de vues depuis l'escalier d'accès au jardin ;**

**Considérant qu'il y a lieu de prévoir une palissade dont la hauteur (1,80 m au niveau fini du plancher et des marches) permet de se conformer au code civil depuis l'escalier ;**

**Considérant que les plans indiquent, en outre, que la haie mitoyenne contre laquelle est placée la palissade est entièrement plantée sur la parcelle voisine ;**

**Considérant qu'il y aurait dès lors également lieu de prévoir, soit le placement de la palissade en dehors de l'emprise de l'axe mitoyen, soit de préciser l'emplacement réel de ce-dit axe ;**

**Considérant que cette terrasse a ensuite été couverte, en 2016, par une pergola en ossature bois et verre, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;**

**Considérant que les dimensions de la terrasse et de sa pergola sont limitées ;**

**Considérant que la maison est une construction 3 façades ; que le terrain voisin n'a jamais été construit ;**

**Considérant que les distances par rapport aux constructions voisines sont suffisantes pour que l'impact de cette terrasse sur ces parcelles voisines soit limité ;**

**Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la construction d'une piscine en zone de cours et jardins ;**

**Considérant que la piscine est implantée à environ 50 cm de l'axe mitoyen de gauche et à 1,35 m de la façade arrière de la maison ;**

**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 cette piscine a, selon les déclaration de la demanderesse, été réalisée en 1975 ; que les photographies aériennes de 1977 confirment ces affirmations ;**

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

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

**Considérant enfin que la demande vise également à mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façades avant et latérale ;**

**Considérant que les châssis en façade avant, à division quadripartite, ont été remplacés par des châssis à division tripartite ; que les châssis en façade latérale à division tripartite présentent désormais une division bipartite ;**

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

**Considérant néanmoins que les élévations ne reprennent pas ces modifications ; qu'il y aurait dès lors lieu d'adapter le dessin des façades et la légende correspondante afin qu'il corresponde strictement à la situation existante de fait à mettre en conformité ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer l'emplacement de stationnement en zone de recul et revenir à une zone de recul plantée en pleine terre et clôturée à l'alignement par un muret et une haie, à l'exception du chemin d'accès piéton vers la porte d'entrée,**
- **diminuer les dimensions du poulailler existant en fond de parcelle pour se rapprocher de ses dimensions historique de 1953 en prévoyant un retrait de minimum 3 m par rapport aux axes mitoyens,**
- **prévoir le placement d'une clôture conforme au RCB sur l'axe mitoyen en fond de parcelle, au niveau du poulailler,**
- **prévoir, à minimum 15 cm de l'axe mitoyen de droite, le placement d'une palissade dont la hauteur (1,80 m au niveau fini du plancher et des marches) permet, depuis l'escalier d'accès au jardin, de se conformer au code civil en matière de vues,**
- **prévoir, soit le placement du brise-vues en dehors de l'emprise de l'axe mitoyen, soit de préciser l'emplacement réel de ce-dit axe,**
- **adapter le dessin des façades et la légende correspondante afin qu'ils correspondent strictement à la situation existante de fait à mettre en conformité (remplacement des châssis) ;**

**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 communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 2) 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 (art. 11) et d'aménagement des zones de cours et jardins (art. 12) du titre I du règlement régional d'urbanisme et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3), de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) et de terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures (art. 5) 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.**

-----