



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

**13/02/2020**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Monsieur FARCHICH, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Monsieur Th. JACOBS, membre BDU-Patrimoine culturel  
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement  
Madame C. KUHN, architecte  
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique  
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

**Absentes-excusées/afwezig-verontschuldigd :**

Madame S. de VOS, Echevine

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

**Dossier 17449 – Demande de Monsieur ZIMMER pour réaménager la zone de recul, avenue Jean Van Horenbeek 151**

---

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

**DESCRIPTION :** réaménager la zone de recul

**ENQUETE :** du 16/01/2020 au 30/01/2020. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF :** dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps)

**AUDITION :** Monsieur et Madame ZIMMER, les demandeurs et Monsieur TOUWAIDE, l'entrepreneur

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 réaménager la zone de recul ;**

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

- la construction d'un mur en crépi blanc à l'alignement
- le placement d'un portail de clôture
- l'aménagement d'une terrasse en zone de recul

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/01/2020 au 30/01/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la présente demande fait suite à un permis délivré en 2016 pour le réaménagement de la zone de recul ;**

**Considérant que la présente demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps (article 4) en ce que la hauteur du mur de clôture érigé à l'alignement dépasse 50cm et en ce qu'une terrasse avec palissades a été réalisée en zone de recul ;**

**Considérant la particularité de la parcelle ; que la maison est implantée en fond de parcelle et le jardin à front de rue ;**

**Considérant que la demande porte sur le réaménagement du talus planté existant à front de rue, sur la modification du niveau du sol de la zone de recul et sur la construction d'un muret de soutènement en crépi blanc et la réalisation de bacs plantés ;**

**Considérant que le nouveau mur à l'alignement présentera une hauteur d'environ 1,50 m à front de rue ; que ce dernier suit la pente de la rue par une construction en redents ;**

**Considérant que cette configuration permet l'implantation de larges bacs plantés, assurant ainsi le caractère paysager et planté de la zone de recul ;**

**Considérant qu'un portail coulissant ajouré est également prévu afin de clôturer l'entrée carrossable sur la parcelle ;**

**Considérant que son aspect est soigné et discret ;**

**Considérant par conséquent que les aménagements projetés ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que cet aménagement vise également à agrandir la zone de jardin et à la réalisation d'une terrasse en bois ;**

**Considérant que le projet prévoit cependant la pose de palissades en alu de teinte grise sur 2 des côtés de cette terrasse ; que ces palissades sont opaques et d'une hauteur de 1,80m ;**

**Considérant que celles-ci sont implantées au-dessus du talus planté, environ 2m plus haut que le niveau du trottoir ;**

**Considérant que ces palissades présentent un impact visuel excessif et peu en accord avec le caractère végétal de la zone de recul ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul (art 3) et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps (article 4) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer les palissades entourant la terrasse aménagée en zone de recul

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

## 2<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17511 – Demande de Monsieur et Madame GUNER - YOGURTCU pour transformer un immeuble commercial en deux duplex et un commerce, chaussée de Wavre 1733**

---

- ZONE :** au PRAS : zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** transformer un immeuble commercial en deux duplex et un commerce
- 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.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur GUNER, le demandeur, Monsieur BAYRAKTAR, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble commercial en deux duplex et un commerce ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le changement d'utilisation d'une pharmacie en sandwicherie
- la division du logement accessoire au commerce en deux duplex
- les modifications de la façade avant

Considérant qu'en situation existante, le bien est composé d'une pharmacie au rez-de-chaussée et d'un logement sans accès séparé, accessoire de la pharmacie, aux étages ;

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 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 projet prévoit le changement d'utilisation du commerce du rez-de-chaussée (pharmacie) en commerce d'alimentation (sandwicherie) ;

Considérant qu'il s'agit d'un type de commerce Horeca proposant des plats froids ;

**Considérant qu'il n'est pas prévu de placer une nouvelle hotte pour la cuisine ; qu'il s'agit cependant d'un équipement requis par beaucoup d'établissements Horeca ;**

**Considérant qu'il convient de prévoir une gaine technique permettant l'évacuation d'une éventuelle hotte placée dans la cuisine du commerce ;**

**Considérant qu'une salle de consommation sur place est prévue ;**

**Considérant que les clients de la sandwicherie auront accès à un WC sans passer par des communs ;**

**Considérant que de nouveaux cloisonnements sont prévus au sous-sol ; que le niveau sera divisé en deux parties : des locaux destinés aux logements (local poubelle, local vélo/poussette, caves privées) et d'autres destinés à la sandwicherie (stockage, WC) ;**

**Considérant qu'un accès propre à chaque fonction est créé, via deux escaliers différents ;**

**Considérant que le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en sandwicherie est envisageable compte tenu de la localisation de l'immeuble, des prescriptions de la zone et de la qualité du projet ;**

**Considérant que le projet prévoit de réaffecter la partie arrière du commerce du rez-de-chaussée en logement, afin de créer un duplex avec le 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que ce duplex comprend un séjour, une cuisine et un WC au rez-de-chaussée, ainsi qu'une chambre avec dressing et une salle de bain / WC au premier étage ;**

**Considérant que la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée reste inaccessible et qu'un garde-corps est prévu au droit de la baie de porte-fenêtre de la chambre ;**

**Considérant de plus que ce logement dispose d'un accès direct au jardin, ce qui est de nature à en améliorer le confort ;**

**Considérant que le second logement créé est un duplex aménagé au premier et deuxième étage ;**

**Considérant que ce duplex comprend un séjour, une cuisine et un WC au premier étage, ainsi que deux chambres et une salle de douche au deuxième étage ;**

**Considérant que les deux logements présentent des locaux lumineux et confortables ; qu'ils sont tous deux conformes au titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité ;**

**Considérant que le projet tire parti des espaces disponibles afin de proposer des logements confortables (100m<sup>2</sup> par logement) et de qualité ;**

**Considérant qu'en l'espèce, la division du logement accessoire au commerce en deux logements ne crée pas de surdensification ;**

**Considérant que le projet prévoit également le remplacement de la vitrine en bois brun par une vitrine en aluminium de ton gris anthracite ;**

**Considérant que l'implantation de la porte d'entrée est modifiée ;**

**Considérant que de nouveaux cloisonnements permettent de créer un sas, de manière à offrir aux logements un accès depuis la rue séparé du commerce ;**

**Considérant que les châssis en bois blanc des étages sont remplacés par des châssis en PVC structuré de ton gris anthracite, qu'aucun système d'évacuation des eaux ni grilles de ventilations ne sont visibles depuis l'espace public ;**

**Considérant que l'unité de ton entre les châssis des étages et la vitrine du rez-de-chaussée permet de créer une composition de façade harmonieuse, s'intégrant discrètement dans le cadre urbain environnant ;**

**Considérant que la façade avant présente des éléments décoratifs entre les châssis du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage ; que ces éléments architecturaux ne se distinguent pas clairement du reste de la façade ;**

**Considérant qu'il convient de prévoir une mise en peinture de la façade de manière à mettre en valeur les éléments architecturaux de la façade ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir une gaine technique intérieure permettant l'évacuation d'une éventuelle hotte placée dans la cuisine du commerce jusqu'en toiture principale de l'immeuble
- prévoir une mise en peinture de la façade de manière à mettre en valeur les éléments architecturaux de la façade (par exemple avec des teintes ton sur ton)

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

**3<sup>ème</sup> OBJET**

Dossier 17391 – Demande de l'A.C.P. Pré des Agneaux 1-1A pour mettre en conformité la transformation d'une maison de commerce en immeuble mixte (restaurant + 3 logements), la toiture et la façade avant, avenue Pré des Agneaux 1 - 1A

---

<b>ZONE :</b>	au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial
<b>DESCRIPTION :</b>	mettre en conformité la transformation d'une maison de commerce en immeuble mixte (restaurant + 3 logements), la toiture et la façade avant.
<b>ENQUETE :</b>	au 16/01/2020 au 30/01/2020. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
<b>MOTIFS :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur- lucarnes) du titre I du RRU</li><li>- dérogations aux articles 7 (épaisseur des murs pignons) et 9 (conduits de cheminées) du Règlement Communal sur les Bâtisses</li><li>- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)</li><li>- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)</li><li>- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)</li></ul>
<b>AUDITION :</b>	M. VANDERMEULEN, représentant le demandeur et Chris ROSSAERT, 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 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 transformation d'une maison de commerce en immeuble mixte (restaurant + 3 logements), la toiture et la façade avant ;**

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

- de la modification de la toiture à deux pentes en toiture à la Mansart**
- de la création d'une lucarne entre 1996 et 2004 en pente arrière de la toiture**
- de l'aménagement de trois logements aux étages**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/01/2020 au 30/01/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant l'apport de nouveaux logements ;**

**Considérant que le restaurant du rez-de-chaussée s'étend également sur le rez-de-chaussée du bâtiment sis au n°17 de la place Pinoy ;**

**Considérant que le plan joint à la demande ne tient pas compte de cette donnée ; qu'il convient de corriger le plan du rez-de-chaussée en y incluant les pièces affectées au restaurant ;**

**Considérant que le bâtiment date de 1928 ; qu'aucun permis n'a été octroyé depuis pour la transformation des étages, de la façade avant ou de la toiture ;**

**Considérant que le projet inclut la mise en conformité de la toiture à deux pentes en toiture à la Mansart ainsi que de la transformation d'un oriel en balcon ;**

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

**Considérant qu'il apparaît que la toiture et l'oriel sont déjà modifiés, depuis les années 50, au vu de la photographie d'époque contenue dans la note explicative ;**

**Considérant que la toiture à la Mansart est une forme de toiture relativement répandue en région de Bruxelles-Capitale ; que plusieurs bâtiments dans les rues alentour disposent de ce type de toiture ;**

**Considérant de plus que les voisins directs sis aux n°17 de la place Pinoy et au n°3 de l'avenue Pré des Agneaux disposent également d'une toiture à la Mansart ;**

**Considérant que cette modification de toiture s'intègre dès lors relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;**

**Considérant que le projet prévoit de mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate et la construction d'une lucarne, à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne à mettre en conformité au troisième étage dépasse 2m ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse du troisième étage dépasse le profil des constructions mitoyennes ;**

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

**Considérant que la hauteur de la lucarne découle de la nécessité de créer un accès à la terrasse et de son implantation (au début de la ligne de toiture) ;**

**Considérant que l'aménagement d'une terrasse offre un espace extérieur au logement ; que cela améliore le confort du logement ;**

**Considérant cependant que la terrasse contrevient au code civil en matière de vues droites, vu l'absence de pare-vue ou de retrait de 190cm depuis la limite mitoyenne ;**

**Considérant également que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le conduit d'évacuation de la hotte du restaurant du rez-de-chaussée est placée à cheval sur la limite mitoyenne, empêchant l'éventuelle rehausse du mur mitoyen ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de conduits de cheminée (art. 9) en ce que le conduit existant n'est pas incorporé à de la maçonnerie et est apparent sous le niveau de la toiture ;**

**Considérant qu'il convient de déplacer le conduit d'évacuation de la hotte en privilégiant l'utilisation ses gaines techniques existantes, à l'intérieur du bâtiment ;**

**Considérant que le respect d'un retrait d'1,9m depuis la limite mitoyenne pour l'aménagement de la terrasse en diminuerait les dimensions et rendrait l'aménagement extérieur impossible ;**

**Considérant que la terrasse est située en hauteur, au 3<sup>ème</sup> étage ;**

**Considérant que les espaces extérieurs des parcelles alentours sont très limités, que l'espace extérieur directement voisin est celui du n°17 de la Place Pinoy et qu'il est affecté à la terrasse du restaurant du rez-de-chaussée ;**

**Considérant par conséquent que la terrasse à mettre en conformité n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinages ;**

**Considérant qu'il convient néanmoins de placer un pare-vue afin de se conformer au code civil en matière de vues ;**

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

**Considérant que les dérogations au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) et de conduits de cheminée (art. 9) ne sont, quant à elles, pas acceptables ;**

**Considérant que le demandeur précise que les étages sont occupés, selon la situation existante de droit, par un hôtel ; qu'il s'appuie sur le fait que les locaux sont tous nommés « chambres » dans les plans du permis de 1928 ;**

**Considérant que l'interprétation du demandeur sur la destination de l'immeuble part du principe que le terme « chambre » fait référence à des chambres à coucher ; que cependant vu l'époque de construction (1928), il faut entendre le terme « chambre » comme équivalent de « pièce », ou « local » ;**

**Considérant que rien d'autre ne vient étayer l'argumentaire du demandeur pour qualifier l'immeuble d'hôtel ;**

**Considérant qu'au contraire, l'administration communale reconnaît le bien comme maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial, et ce depuis sa construction ;**

**Considérant que des renseignements urbanistiques (2019/2760) ont été délivrés le 21/05/2019 ; que ces renseignements précisent bien que la destination urbanistique du bien est une maison unifamiliale avec restaurant au rez-de-chaussée ;**

**Considérant qu'il convient donc de rectifier l'objet de la demande ; qu'il s'agit de la transformation d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en immeuble mixte doté de 3 logements et d'un restaurant au rez-de-chaussée ;**

**Considérant que le sous-sol est occupé par 4 caves liées aux logements, le rez-de-chaussée par une cage d'escalier commune et chacun des étages par un seul logement ;**

**Considérant que les logements projetés sont de type « 2 chambres » ;**

Considérant qu'il s'agit de logements relativement spacieux et confortables (123,39m<sup>2</sup>, 124,61m<sup>2</sup> et 115,55m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le projet ne propose pas de locaux de services tels que prévus aux articles 16 (local pour les ordures ménagères) , 17 (local pour deux-roues et poussettes) et 18 (local pour rangement du matériel de nettoyage) du titre II du RRU ; que cela n'améliore pas la situation existante pour tendre au respect des prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que les superficies dédiées au logement sont réduites au rez-de-chaussée, la présence du restaurant ne laissant qu'une cage d'escalier d'environ 8m<sup>2</sup> ;

Considérant que le nombre de caves privatives est suffisant pour que chaque logement en bénéficie d'une ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce qu'aucune chambre du logement du deuxième étage n'atteint 14m<sup>2</sup> ;

Considérant que les deux chambres du logement font respectivement 12,58m<sup>2</sup> et 13m<sup>2</sup> ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur 1m<sup>2</sup> ; qu'il s'agit de la seule dérogation à l'article 3 pour l'ensemble du logement, le reste des locaux habitables disposant de superficies supérieures aux minimas ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 3 du titre II du RRU est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de mezzanine (titre II, art. 5) en ce que la hauteur sous plafond de la mezzanine de la chambre secondaire n'atteint pas 2,3m ;

Considérant qu'à l'analyse des plans, il ressort que cet aménagement ne peut être qualifié de « mezzanine » car il n'est pas accessoire à la chambre ;

Considérant qu'il s'agit en réalité d'une chambre à coucher aménagée dans les combles, que c'est erronément que la demande décrit le local comme une mezzanine ;

Considérant donc que la demande ne déroge pas à l'article 5 en matière de mezzanine, mais à l'article 4 du titre II, en matière de hauteur sous plafond ;

Considérant que cette chambre aménagée dans les combles ne dispose d'aucune superficie de plancher sous une hauteur libre d'au moins 2,3m de haut ;

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

Considérant qu'il convient de remplacer la mention « mezzanine » et le dessin du lit sur le plan par la mention « grenier » ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que les locaux suivants ne disposent pas des superficies nettes éclairantes minimales :

- la chambre en façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage (déficit de 1,10m<sup>2</sup> / 8,5%)

- la grande chambre en façade avant du 3<sup>ème</sup> étage (déficit de 8,13m<sup>2</sup> / 53,5%)

- la petite chambre en façade avant 3<sup>ème</sup> étage (déficit de 4,73m<sup>2</sup> / 51,2%)

- le séjour / cuisine 3<sup>ème</sup> étage (déficit de 6,01m<sup>2</sup> / 10,37%)

Considérant, en ce qui concerne la chambre en façade arrière du 2<sup>ème</sup> étage, que le déficit est minime, qu'il est donc acceptable ;

Considérant, pour les locaux du logement du 3<sup>ème</sup> étage, que le déficit découle du placement de la corniche de la façade avant 75cm plus que le niveau du plancher du 3<sup>ème</sup> étage ; ce qui empêche le placement de fenêtres disposant d'une plus grande hauteur ;

Considérant que l'encadrement et les baies du 3<sup>ème</sup> étage de la façade sont de même largeur que les châssis des étages inférieurs ; qu'un élargissement de ces baies ou le



placement de nouveaux châssis viendrait rompre la régularité de la composition de la façade avant ;

Considérant que, dans la composition actuelle du bâtiment, le placement de fenêtres de toit n'apporterait aucun gain de lumière naturelle, vu la présence d'un plancher au niveau de la ligne de brisis ;

Considérant cependant que le local sis au-dessus de la chambre principale du 1<sup>er</sup> étage présente une portion significative de sa superficie sous 1m de hauteur ; que cet espace est inutilisable ;

Considérant qu'il est envisageable de supprimer une partie du plancher de ce local, ce qui permettrait à la lumière naturelle venant d'une fenêtre de toit de pénétrer directement dans la chambre principale du 3<sup>ème</sup> étage, résolvant le manque de lumière naturelle ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ; que la dérogation en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) n'est pas acceptable ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- déplacer le conduit d'évacuation de la hotte à l'intérieur du bâtiment, en privilégiant les gaines techniques existantes ou gainer la hotte sur la totalité de sa hauteur et la déplacer de manière à ne pas empiéter sur l'emprise du mur mitoyen, à moins de disposer d'une servitude
- placer un pare-vue qualitatif le long de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage, à minimum 15cm de l'axe mitoyen, sur la parcelle de l'immeuble
- supprimer la chambre 2 du logement du 3<sup>ème</sup> étage au profit d'un espace non habitable (grenier, bureau, dressing, pièce de jeu,...)
- supprimer une partie du plancher du local appelé « mezzanine » et placer une fenêtre de toit de manière à augmenter suffisamment l'apport en lumière naturelle dans la chambre principale du 3<sup>ème</sup> étage

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6), de superficies minimales (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) et en matière de conduits de cheminée (art. 9) sont refusées.

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

#### 4<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 17434 – Demande de Madame LAZRAC pour transformer et mettre en conformité l'aménagement d'un 3<sup>ème</sup> logement dans les combles d'un immeuble de 2 logements, avenue Docteur Edmond Cordier 16

---

---

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

**DESCRIPTION :** transformer et mettre en conformité l'aménagement d'un 3<sup>ème</sup> logement dans les combles d'un immeuble de 2 logements

**ENQUETE :** du 16/01/2020 au 30/01/2020. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) 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)

**AUDITION :** Madame LAZRAK, le demandeur, Monsieur de PUYDT, l'architecte.

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

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

**Considérant qu'il s'agit de transformer et mettre en conformité l'aménagement d'un 3<sup>ème</sup> logement dans les combles d'un immeuble de 2 logements ;**

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

- la mise en conformité de la création d'un 3<sup>ème</sup> logement créé au 3<sup>ème</sup> étage
- la modification de l'aménagement intérieur de ce 3<sup>ème</sup> logement
- l'isolation par l'extérieur de la toiture

**Considérant que l'immeuble de logements est réparti comme suit :**

- rez-de-chaussée : deux garages, deux caves, une buanderie, une réserve, une chaufferie et une salle de douche
- 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : deux appartements de deux chambres
- combles : un appartement une chambre

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/01/2020 au 30/01/2020 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 celle-ci prévoit l'isolation de la toiture par l'extérieur, dépassant ainsi le profil de la construction mitoyenne de référence (de gauche) ;**

**Considérant cependant que cette dérogation ne porte que sur l'épaisseur de l'isolation, à savoir 8cm ; que cette dérogation est minime ;**

**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 porte également sur la mise en conformité d'un 3<sup>ème</sup> logement dans les combles ;**

**Considérant que le demandeur déclare que ce logement existe depuis 1967;**

**Considérant cependant que le titre de propriété fourni par le demandeur et réalisé en 2019 mentionne une description de l'immeuble comme suit : un logement au 1<sup>er</sup> étage, un logement au 2<sup>ème</sup> étage, une chambre et un grenier dans les combles ;**

**Considérant que ce troisième logement, aménagé dans les combles, l'a été dès lors sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;**

**Considérant en outre que ce logement déroge aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éclairage naturel (Titre II, art. 10) en ce que la chambre et le séjour ne présentent pas une superficie nette éclairante suffisante ;**

**Considérant que, dans la chambre, la dérogation porte sur un déficit est de 0,32m<sup>2</sup> ; qu'en outre cette chambre présente une superficie de plancher réduite et non conforme au Titre II, art. 3 du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne possède que 11,70 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que, dans le séjour, la dérogation quant à l'éclairage naturel porte sur un déficit de 0,14 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une pièce de séjour et donc vouée au séjour prolongé en journée ;**

**Considérant, de plus, qu'une dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (Titre II, art. 4) est également sollicitée pour la salle de bain ;**

**Considérant que la salle de bain ne présente qu'une hauteur sous plafond de 2,15m au lieu de 2,20m ;**

**Considérant qu'une mezzanine, servant d'espace de rangement, a été aménagée au-dessus l'espace hall et salle de bain ;**

**Considérant que ni les plans, ni les coupes ne mentionnent de moyen d'accès à cette mezzanine ;**

**Considérant en outre l'absence de garage et de cave pour ce 3<sup>ème</sup> logement ;**

**Considérant de plus que le bien est situé en zone d'accessibilité C, moyennement desservie en transports en commun ;**

**Considérant le nombre excessif de dérogations pour le logement à mettre en conformité ;**

**Considérant dès lors que la configuration de l'appartement projeté dans les combles ne correspond pas au bon aménagement des lieux et ne permet pas de créer un logement suffisamment confortable et lumineux ;**

**Considérant dès lors que l'aménagement d'un 3<sup>ème</sup> logement dans cet immeuble n'est pas adapté et traduit dès lors une surdensification de la parcelle ;**

**Considérant que les dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de surface (Titre II, art.3) , d'éclairage naturel (Titre II, art. 10), de hauteur sous plafond (Titre II, art. 4) ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) en ce que deux emplacements de parking non couverts sont renseignés dans le formulaire de demande de permis (annexe I) ;**

**Considérant que ces deux emplacements sont en fait les deux allées menant aux garages du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que la zone de recul participe à l'embellissement de l'espace public et ne peut en aucun cas servir comme espace de stationnement ;**  
**Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) et au règlement communal sur les bâtisses en matière de de zone de recul – jardinet et clôtures et avant-corps (art. 3) ne sont donc pas acceptables ;**

**Avis défavorable**

**L'avis étant non unanime (abstention du représentant du Fonctionnaire délégué), le dossier nécessite d'être envoyé à la Région pour suite voulue.**

### **5<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17415 – Demande de Monsieur et Madame MARCZAK pour mettre en conformité une maison unifamiliale (lucarnes et zone de recul), avenue des Paradisiens 66**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité une maison unifamiliale (lucarnes et zone de recul)

**ENQUETE :** du 16/01/2020 au 30/01/2020. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.6 (toiture - lucarnes) et art.11 (aménagement de la zone de recul) 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)

**AUDITION :** Monsieur et Madame MARCZAK, les demandeurs, Monsieur KOTOWICZ, l'architecte.

La commission de concertation décide de reporter son avis en vue d'entendre les demandeurs

### **6<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17440 – Demande de Monsieur FRANCOIS pour remplacer les châssis et la porte d'entrée d'une habitation sise rue Robert Willame 41**

---

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

**DESCRIPTION :** remplacer les châssis d'une habitation unifamiliale et supprimer la couverture d'un balcon

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

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

**AUDITION :** Monsieur et Madame FRANCOIS, les demandeurs

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 remplacer les châssis et la porte d'entrée d'une maison unifamiliale ;**

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

- le remplacement des châssis de la façade latérale et de deux portes fenêtres en façade avant, en bois de couleur verte par des châssis en PVC structuré de couleur verte
- la démolition de la couverture d'un balcon et le remplacement du garde-corps tubulaire par un garde-corps en fer forgé

**Considérant que le demandeur indique vouloir changer également les châssis de la façade latérale droite, de la façade arrière ainsi que changer la porte d'entrée ; que ces travaux sont dispensés de permis d'urbanisme ;**

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

**Considérant que le bâtiment a été construit en 1903 ; que les modifications envisagées sont en partie visibles depuis l'espace public ;**

**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 projet prévoit le remplacement des châssis en bois, avec une imposte, une division centrale et des croisillons, par des châssis en PVC structurés, avec imposte et division centrale ;**

**Considérant que les châssis existants possèdent un système de volet extérieur avec réglettes de guidage latérales ;**

**Considérant que ce système de volet est représenté sur les plans du permis 12063 du 27/10/1989 ;**

**Considérant cependant que l'objet de la demande ne portait pas sur ces volets mais uniquement sur la construction d'une extension ;**

**Considérant que ce système de volet masque la forme originelle, légèrement courbe, du cintrage des baies sur lesquelles ils sont installés ;**

**Considérant que le projet prévoit la suppression de ce système de volet et le placement de nouveaux châssis présentant un cintrage identique à celui des baies du bâtiment ;**

**Considérant que les nouveaux châssis seront en PVC structuré, sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation visibles, d'une couleur similaire aux châssis existants (teinte verte) ;**

**Considérant que le projet prévoit également la démolition de la couverture du balcon du premier étage, en façade avant ;**

**Considérant que cet élément est en mauvais état ; que sa suppression permet d'augmenter l'apport de lumière naturelle dans une chambre ;**

**Considérant que le garde-corps tubulaire est remplacé par une balustrade en fer forgé semblable à celle de la maison voisine ;**

**Considérant que ces modifications permettent de mettre en valeur le bâtiment ;**

**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.**

### **7<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17402 – Demande de Monsieur et Madame LESEULTRE-GHYOOT pour régulariser deux lucarnes et construire une extension au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise rue de la Vignette 159**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité deux lucarnes et construire une extension au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 16/01/2020 au 30/01/2020. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Madame GHYOOT, la demanderesse, Madame PRIGNOT, l'architecte.

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

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

**Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité deux lucarnes et construire une extension au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;**

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

- la mise en conformité d'une lucarne en toiture avant et d'une lucarne en toiture arrière
- la construction d'une extension au 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 16/01/2020 au 30/01/2020 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 - lucarne (titre I, art. 6) en ce que la largeur de la lucarne réalisée en toiture avant dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;**

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

Considérant que la corniche, les boiseries et les châssis sont en bois peint en blanc, de façon identique aux châssis de la façade avant ;  
Considérant que la corniche en débord de la façade avant et le volume relativement restreint de la lucarne permettent d'en atténuer l'impact visuel depuis l'espace public ;  
Considérant que la lucarne s'intègre relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;  
Considérant que la dérogation porte sur une largeur excédentaire limitée à 51cm ;  
Considérant par conséquent que la lucarne n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;  
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) est minime et acceptable ;  
Considérant que les lucarnes permettent un aménagement confortable des combles en 2 chambres supplémentaires ; que ces pièces de vie disposent de dimensions confortables ;  
Considérant que le projet prévoit également la démolition d'une extension de 5,6m<sup>2</sup> construite sans permis d'urbanisme à l'arrière du rez-de-chaussée, ainsi que l'élargissement des extensions légales (WC et cuisine) en une nouvelle extension de 21,6m<sup>2</sup> ;  
Considérant que la construction de cette nouvelle extension s'accompagne d'un élargissement de la baie entre le salon et ladite extension ;  
Considérant que l'extension accueille la cuisine et la salle à manger du logement ;  
Considérant qu'une baie vitrée faisant 4,23m de large est placée en façade arrière ; que quatre fenêtres de toit sont placées en toiture de l'extension ;  
Considérant que les transformations projetées permettent de créer des espaces ouverts sur le jardin, confortables et lumineux ;  
Considérant qu'il apparaît, à l'instruction de la demande, qu'un abri de jardin a été construit, sans autorisation, en fond de parcelle ;  
Considérant que celui-ci présente des dimensions qui ne permettent pas de dispenser sa construction de permis d'urbanisme ;  
Considérant néanmoins que cet abri semble avoir été établi il y a de nombreuses années ; qu'il s'adosse à une construction similaire à gauche ;  
Considérant dès lors qu'il y a lieu de compléter la demande avec les informations relatives à cet abri ;

**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 – lucarne (titre I, art. 6) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

#### 8<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17453 – Demande de Madame LOPEZ SERRANO pour mettre en conformité le remplacement des châssis et de la porte d'entrée et la mise en peinture de la façade avant d'une maison unifamiliale sise rue de la Vignette 161**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité le remplacement des châssis et de la porte d'entrée et la mise en peinture de la façade avant d'une maison unifamiliale

**néant : uniquement pour avis**

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

**AUDITION :** néant

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis en vue d'entendre la demanderesse.

### 9<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17438 – Demande de Monsieur de SAUVAGE pour agrandir et transformer une maison familiale 3 façades (rehausse façade, modification toiture, aménagement des abords et jardins) sise avenue Jean-François Leemans 54**

---

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

**DESCRIPTION :** agrandir et transformer une maison familiale 3 façades (rehausse façade, modification toiture, aménagement des abords et jardins)

**ENQUETE :** du 16/01/2020 au 30/01/2020. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - lucarnes), art.11 (aménagement de la zone de recul), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins ) 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)

**AUDITION :** Monsieur de SAUVAGE, le demandeur, Monsieur ALBERTO SOLINIS CARRERA, l'architecte.

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



**Avis défavorable 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 subséquemment ;**

**Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer une maison familiale 3 façades (rehausse façade, modification toiture, aménagement des abords et jardins) ;**

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

- l'aménagement du jardin et de ses abords
- l'aménagement d'une suite parentale dans les combles
- la rehausse de la façade avant
- la modification de la toiture
- la modification de l'ensemble des façades et des châssis

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/01/2020 au 30/01/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

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

**Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique pour dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), d'aménagement des zones de cours et jardin et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) ainsi qu'au règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I, articles 12 du règlement régional d'urbanisme et à l'article 3 du règlement communal sur les bâtisses en ce que le projet prévoit un réaménagement de la zone de retrait latéral qui ne vise pas au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et en ce que la zone de recul n'est pas aménagée en jardinet ;**

**Considérant que deux nouvelles zones sont dallées ;**

**Considérant que la zone de recul est en grande partie recouverte de dalles en grès et que l'allée d'accès à la porte d'entrée (en façade latérale) est perméabilisée et agrandie ;**

**Considérant que ces aménagements, en zone de recul et en zone de retrait latéral, augmentent significativement le taux d'imperméabilité de ces zones ;**

**Considérant la qualité esthétique de ces aménagements et l'approche paysagère cohérente des abords de la maison unifamiliale ;**

**Considérant de plus que le formulaire de demande renseigne que la zone de recul ne servira pas de zone de stationnement ; que le projet prévoit également la plantation de deux arbres (un magnolia en zone de recul et un cornus en zone de cours et jardins) ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul, de la zone de retrait latéral et de la zone de cours et jardins (titre I, art. 11 et 12) et au règlement communal sur les bâtisses (art. 3) sont acceptables, moyennant l'augmentation des zones perméables en zone de recul et de retrait latéral ;**

**Considérant que la terrasse existante à l'arrière du rez-de-chaussée est légèrement agrandie et qu'une nouvelle terrasse est aménagée en fond de parcelle ;**

**Considérant que malgré ces nouvelles terrasses, il reste 51% de surface perméable et plantée en zone de cours et jardins ; que le projet ne déroge dès lors pas l'article 13 du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant qu'une grille en acier est également installée, en zone de retrait latéral, dans l'alignement de la façade avant ; que la hauteur de ce portail atteint 2,17m ;**

**Considérant que cette zone de retrait latéral sert de percée visuelle ; qu'il conviendrait dès lors de placer un dispositif de clôture plus léger et perméable à la vue, en retrait de la façade ;**

**Considérant que le projet prévoit également de modifier l'ensemble des façades et des châssis ;**

**Considérant que les briques seront peintes en gris clair, les châssis et porte de garage en bois de teinte naturelle ; que le garde-corps du balcon de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage en façade avant sera peint en jaune ;**

**Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;**

**Considérant que le projet prévoit également une modification de la toiture afin d'en aménager les combles par la réalisation d'une lucarne en toiture arrière et la construction, en façade avant et latérale, d'une rehausse ;**

**Considérant que ce volume, implanté à l'angle du bâtiment, est un élément hybride, entre rehausse de façade et lucarne ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur de la façade avant, projetée au niveau de la rehausse, est supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée (construction mitoyenne de droite, n°56) ;**

**Considérant que cette maison unifamiliale fait partie d'un ensemble architectural de deux maisons jumelles des années 60 ;**

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

**Considérant que l'aménagement du 1<sup>er</sup> étage est revu : que la 3<sup>ème</sup> chambre est transformée en bureau ;**

**Considérant que la rehausse de façade avant et la lucarne arrière visent à l'aménagement des combles en une suite parentale (3<sup>ème</sup> chambre) de plus de 30 m<sup>2</sup> composée comme suit :**

- une chambre de 15,45m<sup>2</sup>
- un dressing de 9,50m<sup>2</sup>
- une salle de bain de 8m<sup>2</sup>

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art.6) en ce que la hauteur de la lucarne projetée en toiture arrière dépasse 2m (2,62 m) ;**

**Considérant que la lucarne projetée en toiture arrière est implantée dans le plan des façades arrière et latérale ; que cette implantation renforce l'impact visuel des rehausses en façade latérale ;**

**Considérant qu'en façade latérale, ces nouveaux volumes augmentent significativement le gabarit de la maison unifamiliale, s'apparentant à un étage supplémentaire, passant d'un gabarit de type R+2+toiture à un R+3 ;**

**Considérant que l'impact visuel de ce volume hybride en façade avant est également renforcé par la large pente latérale reliant la rehausse à la toiture en pente ;**

**Considérant que le travail de façade et de volumétrie est qualitatif et cohérent pour l'immeuble mais qu'il est néanmoins excessif au regard de l'aspect architectural des constructions existantes alentour et de la maison unifamiliale ;**

**Considérant qu'une telle rehausse des façades brise la symétrie de l'ensemble et s'intègre peu aux caractéristiques architecturales et urbanistiques du bâti circonvoisin ;**

**Considérant que la rehausse de la façade avant et la lucarne sont excessives et conséquentes d'un aménagement disproportionné des combles de la maison ;**

**Considérant qu'une extension plus mesurée en toiture pourrait être envisagée ;**

**Considérant que l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment ne doit pas se faire au détriment de la préservation des éléments distinctifs qui composent la typologie de la façade ;**

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

**Considérant que les conditions à imposer affecteraient l'objet de la demande ; qu'elles ne seraient donc pas accessoires ;**

**Considérant dès lors qu'elles dépasseraient le cadre de l'application l'art.191 du CoBAT ;**

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

**Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses sont refusées et le permis doit être refusé.**

### **10<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17478 – Demande de Monsieur EIKENBERG pour mettre en conformité une maison unifamiliale sise drève Louisa Chaudoir 14**

---

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

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

**ENQUETE :** néant. Uniquement pour avis

**MOTIF :**

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

**AUDITION :** néant (report d'avis)

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et dans la zone de protection d'un bien classé (habitation double moderniste) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;**

**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 réalisation d'une lucarne en façade avant au 2<sup>ème</sup> étage**
- **la mise en conformité de la modification de la division et du matériaux des châssis en façade avant**
- **la mise en conformité de la modification de l'aménagement des pièces de vie**

**Considérant que le bien concerné se trouve dans la zone de protection d'un bien classé (maison double de Lucien François (classée en 1994), avenue du Parc de Woluwe 38-40 et drève Louisa Chaudoir 4-6) ;**

**Vu l'avis de la C.R.M.S du 11/02/2020 sur la demande ; qu'elle n'a pas rendu d'avis à ce sujet ;**

**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 ainsi qu'immeuble situé dans la zone de protection d'un bien classé, en application de l'article 237 du CoBAT ;**

**Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation ;**

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

**Considérant que la demande porte sur la mise en conformité d'une lucarne en façade avant ;**

**Considérant que cette lucarne a une hauteur de 1,06m sur une largeur de 1,28m ;**

**Considérant les dimensions réduites de cette lucarne et, qu'au vu des photos aériennes, cette lucarne a été construite dans les années 70 ;**

**Considérant que cette lucarne n'est pas de nature à porter atteinte aux qualité résidentielles du voisinage ; qu'elle s'intègre relativement bien dans le volume de la toiture ;**

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la modification de l'aménagement des pièces de vie ;**

**Considérant que l'ancienne cave à vin et l'ancien hall au sous-sol ont respectivement été modifiés en pièce de vie et en salon ;**

**Considérant que la hauteur sous plafond de ces pièces est limitée à 2,13m ; qu'elles ne disposent donc pas d'une habitabilité suffisante ;**

**Considérant qu'il convient de prévoir que cette pièce n'accueille pas le séjour prolongé de personnes ;**

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du remplacement des châssis ; que la division et le matériau des châssis placés sans autorisation sont de nature à appauvrir les qualités architecturales de cette demeure typique des années 1920 ;**

**Considérant que ces modifications dénaturent les caractéristiques architecturales d'origine du bien et du bâti circonvoisin ;**

**Considérant qu'il convient de revenir, pour l'ensemble des façades, à des caractéristiques d'origine pour la division des châssis, les éléments en pierre bleue (soubassement et appuis de fenêtre) et les colombages ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir des menuiseries respectant les caractéristiques d'origine de l'immeuble sur l'ensemble des façades, à savoir :
  - la division des châssis
  - les éléments en pierre bleue (soubassements et appuis de fenêtres)
  - les colombages
- prévoir une utilisation du local aménagé dans la cave qui n'accueille pas le séjour prolongé de personnes

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect des conditions et adaptation des plans en conséquence.**

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

### 11<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17428 – Demande de Monsieur et Madame VERLEYEN-BRABON pour mettre en conformité une maison unifamiliale (extensions, terrasse, châssis) sise chaussée de Wavre 1748**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité une maison unifamiliale (extensions, terrasse, châssis)

**ENQUETE :** du 02/01/2020 au 16/01/2020, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations aux art. 4 (profondeur des constructions), 6 (toiture - hauteur), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses
- application des art. 207 §1.a14 (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) et 237 (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) du COBAT

**AUDITION :** Néant (report d'avis)

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

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

**Considérant que le bien se situe dans la zone de protection d'un bien classé (Maison et atelier du peintre Oleffe) ;**

**Considérant qu'il s'agit de régulariser des annexes, une terrasse et changer les châssis de la façade avant ;**

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

- **la couverture de la cour du rez-de-chaussée et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée**
- **la construction d'une extension au 1<sup>er</sup> étage**
- **la suppression du commerce du rez-de-chaussée au profit de l'extension du logement unifamilial**
- **la modification des châssis en façade avant**

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 02/01/2020 au 16/01/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

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

**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 zone de cours et jardins est, en situation de droit, relativement petite (30m<sup>2</sup>) ; qu'un abri de 12m<sup>2</sup> y est déjà placé et qu'elle présente un dénivelé très important, le niveau le plus élevé étant plus haut de 6m que le niveau du rez-de-chaussée (pente de 54° sur 2,7m de profondeur) ;**

**Considérant néanmoins que la couverture de la cour permet d'agrandir les locaux du rez-de-chaussée, augmentant ainsi le confort du logement ;**

**Considérant que la topographie particulière du terrain n'encourage pas le maintien d'une cour de taille restreinte et entièrement entourée de constructions ;**

**Considérant que les deux bâtiments voisins présentent également un rez-de-chaussée construit sur l'entièreté de la parcelle ;**

**Considérant par conséquent que la couverture de la cour 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 d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont acceptables ;**

**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 du premier étage est plus profonde de 3,5m que les deux constructions mitoyennes ;**

**Considérant que cette extension, réalisée entre 2004 et 2009, accueille une salle de bain de 5,71m<sup>2</sup> ;**

**Considérant, vu l'orientation de la parcelle, que cette extension fait de l'ombre sur la vitre de la toiture plate donnant dans la cuisine ;**

**Considérant cependant que l'article 10 du Titre II du RRU précise que les cuisines ne doivent pas obligatoirement être éclairées naturellement ;**

**Considérant que cette extension accueille la seule pièce d'eau de la maison ;**

**Considérant que la suppression de cette extension nécessiterait de transformer l'une des chambres en salle de bain / douche ; que cela diminuerait le confort du logement ;**

**Considérant que l'extension s'appuie contre un mur mitoyen présent depuis plusieurs dizaines d'années, vu les photographies d'époque jointes à la note explicative ;**

**Considérant par conséquent que l'extension du premier 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 déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse aménagée sur la toiture plate du rez-de-chaussée dépasse les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant que l'installation d'une terrasse à cet étage nécessite le placement de pare-vues afin de garantir la conformité de la demande au code civil en matière de vues ainsi que la tranquillité entre voisins ;**

**Considérant que l'implantation de pare-vues sur l'axe mitoyen déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) ;**

**Considérant qu'une fenêtre de toit a été placée en toiture du rez-de-chaussée ; que celle-ci garantit un apport de lumière naturelle dans la cuisine ;**

**Considérant que le reste de la zone de cours et jardins n'est pas à même d'offrir l'agrément qu'on peut attendre d'un tel espace, vu la topographie particulière des lieux ;**

**Considérant que l'établissement d'une terrasse sur la toiture plate est la seule possibilité pour le bien de présenter un espace extérieur de qualité ; qu'il s'agit donc d'un aménagement acceptable ;**

**Considérant que le projet prévoit des pare-vues d'1,9m de haut du côté gauche de la terrasse ;**

**Considérant que le projet prévoit des pare-vues d'1,56m du côté droit de la terrasse, sur la limite mitoyenne ;**

**Considérant qu'une telle hauteur est insuffisante pour se conformer aux dispositions du Code Civil en matière de vues ; que cela ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant donc qu'il y a lieu de proposer, du côté droit de la terrasse, des pare-vues d'au moins 1,9m de haut ;**

**Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture-hauteur (titre I, art. 6) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont acceptables, moyennant adaptation des plans ;**

**Considérant que le projet prévoit la suppression du commerce au profit d'espaces de logement ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une mise en conformité d'une situation datant au moins de 1978, d'après le demandeur ;**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol ;**

**Considérant que le commerce présent en situation de droit est un café ; que ce type de commerce peut générer des nuisances pour le voisinage et que sa suppression est pas de nature à améliorer les qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant qu'il s'agissait d'un exemple typique de maison accueillant le logement du commerçant aux étages ;**

**Considérant que la transformation du bien en simple maison unifamiliale permet de créer des locaux habitables au rez-de-chaussée ; que le local côté rue dispose d'un bon apport de lumière naturelle grâce à la présence de la vitrine de l'ancien commerce ;**  
**Considérant l'absence de commerces dans cette partie de la rue ;**  
**Considérant que la suppression du commerce au profit de l'aménagement d'une maison unifamiliale est dès lors acceptable ;**  
**Considérant que la maison faisant l'objet de la demande a été construite avant 1932, que la dernière transformation autorisée l'a été par le permis de bâtir de 1931 ;**  
**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 projet est situé dans la zone de protection du monument « maison personnelle et atelier du peintre Oleffe » ;**  
**Considérant que le dossier a dès lors été soumis à l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites, en application de l'article 237 du CoBAT (modifications en zone de protection d'un bien classé) ;**  
**Considérant que, sur les plans d'archive, le premier étage de la façade avant est enduit d'un revêtement segmenté avec des détails sous les fenêtres, alors que les plans de situation de droit et la situation actuelle indiquent un revêtement lisse ;**  
**Considérant que les châssis avec divisions et impostes au premier étage ont été changés par des châssis sans division ni imposte ;**  
**Considérant que la vitrine du rez-de-chaussée, comprenant la porte d'entrée, a également été modifiée en ce que les proportions entre les impostes et le reste du châssis sont différentes et en ce que le nouveau châssis, entièrement droit, ne respecte pas le cintrage de la baie ;**  
**Considérant que la composition projetée manque de caractère, au vu de l'ancienneté du bâtiment et de sa proximité avec un bien classé ;**  
**Considérant qu'il convient de prévoir, en façade avant, au premier étage, des châssis en bois avec division et imposte, respectant le dessin de ceux d'origine ;**  
**Considérant qu'il convient de prévoir, au rez-de-chaussée, une composition plus qualitative de la façade avant (menuiseries plus fines, châssis présentant des divisions dans les impostes...)** ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- placer un pare-vue d'au moins 1,9m de haut du côté droit de la terrasse**
- prévoir en façade avant, au premier étage, des châssis en bois avec division et imposte, respectant le dessin de ceux d'origine**
- prévoir au rez-de-chaussée une composition plus qualitative de la façade avant (menuiseries plus fines, châssis présentant des divisions dans les impostes,...)**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) de toiture – hauteur (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) ainsi que la dérogation aux prescription du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**



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

-----