



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

**05/03/2020**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Monsieur FAKCHICH, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement  
Madame C. KUHN, architecte  
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique  
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique  
Monsieur S. TAYMANS, secrétaire technique  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

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

Madame S. de VOS, Echevine  
Monsieur Th. JACOBS, membre BDU-Patrimoine culturel  
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS

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

**Dossier 17427 – Demande de Monsieur VANDESTRICK pour créer une extension de trois niveaux en façade arrière, changer les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale et abattre trois arbres, rue Armand Swevers 5**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** créer une extension de trois niveaux en façade arrière, changer les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale et abattre trois arbres
- ENQUETE :** du 06/02/2020 au 20/02/2020, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur VANDESTRICK et Mme PHAN, les demandeurs et Monsieur VANSCHOUBROUCK, 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 subséquentement ;**  
**Considérant qu'il s'agit de créer une extension de trois niveaux en façade arrière, changer les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale et abattre trois arbres ;**

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

- **la construction d'une extension sur 3 niveaux à l'arrière et de deux escaliers extérieurs**
- **le remplacement des châssis en aluminium blanc de la façade avant et la mise en conformité de la modification de l'encadrement des baies correspondantes**
- **l'abattage de 3 peupliers blancs en fond de parcelle**

**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 06/02/2020 au 20/02/2020 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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension prévue et l'escalier d'accès au jardin dépassent les profils 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 l'extension projetée dépasse d'1,21m le voisin le plus profond (au n°4) sur les trois niveaux ; que les escaliers extérieurs dépassent quant à eux de 2,85m ledit voisin ;**

**Considérant que le bâtiment actuel présente une profondeur totale de 6,85m ; qu'il s'agit d'une profondeur relativement faible ;**

**Considérant que le bâtiment est une maison de type « bel étage », le rez-de-chaussée étant occupé par des caves et un garage, le premier étage par l'ensemble séjour / cuisine et le second étage par les locaux de nuit (chambres, salle de bain) ;**

**Considérant que le bâtiment présente 3 plateaux d'environ 46m<sup>2</sup> ; que la cage d'escalier centrale occupe 6m<sup>2</sup> aux premier et second étage, diminuant d'autant la superficie dévolue aux locaux habitables ;**

**Considérant que les extensions ne portent la profondeur totale du bâti qu'à 9,13m ;**

**Considérant que cette profondeur reste limitée et habituelle pour les constructions de l'îlot ;**

**Considérant que la cage d'escalier desservant tous les niveaux du bâtiment est déplacée dans la nouvelle extension et placée contre le mitoyen ;**

**Considérant que les trémies sont comblées par des dalles de béton ;**

**Considérant que cela permet d'agrandir le séjour du premier étage ; que le séjour projeté s'étend également pour partie dans l'extension et que la cuisine projetée est ouverte et intégrée dans le séjour ;**

**Considérant que le séjour projeté développe donc une superficie de 55m<sup>2</sup>, soit presque le double du séjour existant (28,9m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que cela augmente substantiellement le confort du logement ;**

**Considérant de plus la présence de baies vitrées en façade arrière, permettant un apport important de lumière naturelle ;**

**Considérant que l'extension projetée permet, au second étage, d'agrandir la chambre 01 de 9,7m<sup>2</sup> à 16,2m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que cette modification permet au logement de tendre au respect des prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes de confort**

et d'habitabilité, le bien ne présentant aucune chambre d'au moins 14m<sup>2</sup> en situation existante ;

Considérant que cela permet également d'augmenter le confort du logement ;

Considérant que la façade arrière est orientée au nord ; que, vu l'orientation des parcelles, la perte d'ensoleillement pour les terrains voisins sera limitée ;

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 aux extensions en façade arrière sont acceptables ;

Considérant, en ce qui concerne l'escalier d'accès au jardin depuis le niveau du séjour, que les dérogations en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) sont plus importantes en ce que l'escalier dépasse de 2,85m le profil du voisin le plus profond ;

Considérant néanmoins que ces dérogations ne sont pas liées à des volumes fermés mais à des structures ouvertes ;

Considérant que le niveau du jardin est situé 1,2m plus haut que le niveau du rez-de-chaussée ; que l'escalier permettant de passer du rez-de-chaussée au jardin est en partie dans le bâtiment et en partie sous le niveau du jardin ;

Considérant que l'escalier extérieur permettant de mener du séjour au jardin n'a une hauteur que d'1,14m ;

Considérant que les dérogations sont atténuées par ces éléments ;

Considérant néanmoins que l'escalier menant du séjour au jardin est situé à moins de 70cm de la limite mitoyenne de droite, que la demande ne respecte pas les prescriptions du code civil en matière de vues directes ;

Considérant qu'il convient donc de déplacer et réduire la largeur de l'escalier prévu à l'arrière du séjour afin de respecter un retrait d'1,9m entre le bord de l'escalier et la limite mitoyenne ;

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

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis en aluminium blanc à l'identique (même forme, couleur, matériau, parties ouvrantes et dormantes), mais que les nouveaux châssis seront dotés d'un système de type Invisivent ;

Considérant la déclaration en séance de l'architecte, selon laquelle les demandeurs souhaitent prévoir un système de protection solaire intégré dans les nouveaux châssis ;

Considérant que le système présenté en séance est moins épais qu'un volet traditionnel ; que ledit système ne dépasse pas le profil des châssis et intègre à la fois l'écran de protection solaire et l'invisivent ;

Considérant que la partie supérieure de la baie sera occupée par ce système, sur environ 18cm de hauteur, le restant de la baie accueillant le châssis en aluminium blanc ;

Considérant qu'il convient donc d'adapter le plan de façade avant projetée afin d'intégrer ces modifications ;

Considérant que le dessin de la façade avant existante fourni n'est pas conforme à la situation existante de droit ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse du dossier que le bâtiment a été réalisé tel qu'existant actuellement ; que le plan initial n'a donc jamais été réalisé tel que prévu ;

Considérant que les modifications en question ne changent que de façon anecdotique la composition de la façade ; qu'elles s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de trois peupliers blancs, au fond de la parcelle ;

Considérant que le demandeur précise dans sa note explicative que les arbres sont en mauvais état (envahis de lierre) et visiblement malades ;

Considérant que les arbres sont établis à une distance inappropriée des limites mitoyennes (moins de 2 mètres) ;

Considérant également que les arbres sont implantés à faible distance les uns des autres, que leurs couronnes se mélangent ;

Considérant qu'au vu de ces éléments, l'abattage de ces arbres est acceptable ;

Considérant que le demandeur ne prévoit aucune mesure de replantation dans ses plans;

Considérant qu'il y a lieu de préserver le caractère verdoyant du quartier, notamment par le biais de plantations à hautes et moyennes tiges dans les jardins privés;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la replantation d'un arbre fruitier indigène, à distance appropriée des limites mitoyennes, vu la taille du jardin (environ 100m<sup>2</sup>) ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- déplacer l'escalier prévu à l'arrière du séjour afin de respecter un retrait d'1,9m entre le bord de l'escalier et la limite mitoyenne
- adapter le plan de façade avant projeté en fonction de la déclaration en séance de l'architecte concernant le système de protection solaire
- prévoir la replantation d'un arbre fruitier indigène, à distances appropriées des limites mitoyennes et l'indiquer sur les plans

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) 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 17334 – Demande de l'A.S.B.L. Centre Sportif de la Forêt de Soignes - Association de Gestion pour installer deux parkings à vélos couverts, chaussée de Wavre 2057**

---

**ZONE :** au PRAS : zones de sports ou de loisirs de plein air, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** installer deux parkings à vélos couverts

**ENQUETE :** du 06/02/2020 au 20/02/2020, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

**AUDITION :** GIELIS Marc, le demandeur et Monsieur DIAZ, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, 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 de voiries et chemins privés du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10/03/87 ;

Considérant qu'il s'agit d'installer deux parkings à vélos couverts ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction de deux structures en verre et en métal permettant le stationnement de vélos sous un auvent ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 06/02/2020 au 20/02/2020 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 recul (titre I, art. 11) en ce que le projet prévoit des constructions dans la zone de recul ;

Considérant que la zone de recul a une profondeur d'environ 16 m ;

Considérant que la zone de recul abrite pour l'instant des râteliers à vélos ; qu'il s'agit d'une forme de parking sans sécurité et soumettant les vélos aux intempéries ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'un auvent en verre trempé supporté par une structure métallique ;

Considérant qu'il s'agit d'une structure légère et aérée ;

Considérant que ces structures ne dépassent que d'1,5 m environ du muret établi à l'alignement ; que cela n'est pas de nature à bloquer les vues vers le bâtiment du Centre Sportif de la Forêt de Soignes ;

Considérant que l'empreinte au sol de ces structures est de 19 m<sup>2</sup> par structure ; qu'il est prévu d'en placer deux ;

Considérant que la zone de recul de la parcelle, qui dispose de larges dimensions, comprend une zone dallée devant l'entrée du Centre Sportif ; que l'espace occupé par les parkings vélos projetés est donc relativement limité et qu'il n'entrave pas le cheminement des piétons ou PMR ;

Considérant l'intérêt collectif de l'équipement projeté ;

Considérant par conséquent que les structures projetées ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que chacune des structures abrite 8 arceaux permettant le stationnement de 16 vélos ;

Considérant qu'il convient d'encourager les modes de déplacement doux et la pratique d'activités physiques ; qu'un parking vélos sécurisé et à l'abri des précipitations constitue un incitant à ces pratiques ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) est acceptable ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul est octroyée (titre I, art. 11) et le permis d'urbanisme peut être délivré.

### 3<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 17421 – Demande de Monsieur et Madame GOLEBIEWSKA PIOTROWSKA - PIOTROWSKI pour agrandir et transformer une maison unifamiliale trois façades (véranda et lucarne) et abattre un arbre, rue Jean-Baptiste Vandercammen 20

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** agrandir et transformer une maison unifamiliale trois façades (véranda et lucarne) et abattre un arbre
- ENQUETE :** du 06/02/2020 au 20/02/2020. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** - dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur et lucarnes)
- AUDITION :** Madame GOLEBIEWSKA PIOTROWSKA - PIOTROWSKI, la demandeuse, Mesdames CALLEGHER et CERISOLA, les architectes

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 d'agrandir et transformer une maison unifamiliale trois façades (véranda et lucarne) et abattre un arbre ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension au rez-de-jardin en façade arrière (véranda)
- la construction d'une lucarne en toiture arrière
- le remplacement des menuiseries
- l'abattage d'un arbre

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 06/02/2020 au 20/02/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;**  
**Considérant que la demande porte sur la démolition et reconstruction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin (véranda) ;**

**Considérant que l'extension du rez-de-jardin existe apparait sur les photos aériennes depuis 1996 ; qu'elle n'a jamais fait l'objet d'aucune plainte ;**  
**Considérant qu'elle possède une profondeur de 1,37 m ;**  
**Considérant que la nouvelle extension prévue dans le projet mesure 2,50 m de profondeur, qu'elle ne dépasse dès lors pas le profil mitoyen de référence (de droite) de plus de 3 m ;**  
**Considérant qu'elle s'étend sur toute la largeur de la parcelle, soit 6,40 m ;**  
**Considérant dès lors que la profondeur de la nouvelle extension n'est augmentée que de 1,13 m par rapport à l'extension existante ;**  
**Considérant que le projet prévoit également d'ouvrir une large baie entre le séjour existant et l'extension ;**  
**Considérant que les transformations intérieures permettent de créer des espaces plus ouverts, confortables et lumineux ;**  
**Considérant qu'il s'agit également de construire une lucarne dans le versant arrière de la toiture et d'aménager les combles en une chambre avec dressing et salle de bains ;**  
**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la largeur de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade°,**  
**Considérant néanmoins que la hauteur de la lucarne est limitée (1,6 m) ;**  
**Considérant de plus que la nouvelle lucarne reprend les caractéristiques de la toiture existante en façade avant ; qu'un débord de toiture est maintenu en façade latérale ;**  
**Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de 2 maisons jumelles ;**  
**Considérant que les modifications projetées sont cohérentes et s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;**  
**Considérant par conséquent que le projet 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 - lucarnes (titre I, art. 6) est acceptable ;**  
**Considérant que la demande porte également sur le remplacement de tous les châssis existants par des châssis en bois ;**  
**Considérant que les châssis projetés seront munis de croisillons extérieur et reprennent dessins et divisions des châssis d'origine ;**  
**Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement, notamment en matière d'isolation thermique et acoustique ;**  
**Considérant que la demande porte également sur l'abattage d'un arbre ;**  
**Considérant que l'arbre en question se situe à proximité directe de la nouvelle extension ;**  
**Considérant que cette proximité génère des problèmes de circulation vers le jardin ;**  
**Considérant que la parcelle est largement plantée ;**  
**Considérant que la demande s'inscrit dans une gestion tenant compte de la sécurité, de l'environnement circonvoisin et des relations de bon voisinage ;**

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

#### 4<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 17524 – Demande de Monsieur et Madame COLS-BRANQUART pour construire une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale trois façades, avenue du Kouter 337

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** construire une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale trois façades
- ENQUETE :** du 06/02/2020 au 20/02/2020. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- l'imprécision de l'objet de la demande
  - la profondeur de l'extension principale, jugée excessive. Il est demandé de la limiter, isolation comprise, à celle du mur mitoyen existant avec le n° 335.
  - la hauteur de l'extension principale, également jugée excessive eu égard à l'orientation et à la déclivité des parcelles. Il est demandé de tenir compte des impacts en matière d'ensoleillement de cette hauteur, et de modifier le projet en conséquence
  - les modifications apportées au mur mitoyen. Il est demandé de supprimer toute la partie du mur situé au-dessus de 3m, calculé à partir du niveau de plancher du n°335, et de faire épouser au brise-vue l'inclinaison de la toiture en pente de la nouvelle extension accolée au dit mur
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), 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 - jardin)
- AUDITION :** Monsieur COLS, le demandeur, Monsieur HERTER, l'architecte, Mesdames VAN OVERSTRAETEN et MARTINEZ, réclamantes.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale trois façades ;

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

- la suppression d'une extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée ainsi que du balcon situé sur sa toiture
- la construction d'une extension en deux parties à l'arrière des sous-sol et rez-de-chaussée, l'une à toiture en pente, accolée au mur mitoyen du n°335 et l'autre avec toiture plate, du côté de la façade latérale

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 06/02/2020 au 20/02/2020 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

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

- l'imprécision de l'objet de la demande
- la profondeur de l'extension principale, jugée excessive. Il est demandé de la limiter, isolation comprise, à celle du mur mitoyen existant avec le n° 335
- la hauteur de l'extension principale, également jugée excessive eu égard à l'orientation et à la déclivité des parcelles. Il est demandé de tenir compte des impacts en matière d'ensoleillement, et de modifier le projet en conséquence
- les modifications apportées au mur mitoyen. Il est demandé de supprimer toute la partie du mur situé au-dessus de 3m, calculé à partir du niveau de plancher du n°335, et de faire épouser au brise-vue l'inclinaison de la toiture en pente de la nouvelle extension accolée au dit mur

**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 dépasse en profondeur et en hauteur de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne sise au n°335 ;**

**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 dérogation en profondeur (titre I, art. 4) concerne uniquement la partie de l'extension à toiture plate, accueillant la salle à manger au rez-de-chaussée et un atelier bricolage au sous-sol ;**

**Considérant que cette dérogation est de 80 cm de profondeur sur 4,04 m de largeur ;**

**Considérant que le bâtiment sis au n°337 est situé en bout de rangée ; que l'avenue du Kouter présente du même côté une autre rangée de maisons, du n°373 au n°339 ;**

**Considérant que les bâtiments sis du n°373 au 339 sont implantés à 5m du trottoir, tandis que les bâtiments sis du n°337 au n°111 sont implantés à 10m du trottoir ;**

**Considérant que le bâtiment sis au n°339 a une profondeur totale d'environ 13m ; que le n°337 a une profondeur totale de 10,12m en situation existante ;**

**Considérant que le n°337 présente, en situation projetée, un dépassement du profil du bien sis au n°339 de 3,6m ;**

**Considérant que ce dépassement est dû à la configuration du front bâti, et plus précisément à la différence d'implantation entre les deux bâtiments ;**

**Considérant de plus que les n°337 et 339 sont des immeubles de type « trois façades », ce qui implique l'absence de dérogations par rapport au n°339 ;**

**Considérant que la dérogation en profondeur est donc limitée à un dépassement du profil des constructions du n°335 ;**

**Considérant que le bâtiment sis au n°335 a une profondeur totale de 9m tandis que celui sis au n°333 a une profondeur totale de 12m ;**

**Considérant que la construction d'une extension au n°337 a pour conséquence d'adosser la terrasse du n°335 à deux constructions ;**

**Considérant que la superficie en dérogation ne paraît pas indispensable pour que les pièces prévues (salle à manger au rez-de-chaussée et atelier bricolage au sous-sol) soient utilisables ;**

**Considérant que pour des raisons techniques et architecturales il est envisageable de garder pour l'extension à toiture plate un décrochement de 20cm par rapport à la partie de l'extension accueillant l'escalier ;**

**Considérant que la dérogation en profondeur ainsi réduite serait acceptable, revêtant un caractère minime qui ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant qu'il convient donc de réduire la profondeur de l'extension à toiture plate accueillant la salle à manger et l'atelier bricolage à 3,2m au-delà du mur arrière de la maison ;**

**Considérant que la hauteur totale atteinte par l'extension à toiture plate par rapport au niveau de la terrasse du n°335 est de 3,55m ; que la dérogation en hauteur (titre I, art. 6) de cette extension est de 55cm ;**

**Considérant qu'une partie de cette dérogation (25cm) est imputable à la différence de niveau entre le rez-de-chaussée du n°337 et celui du 335 ;**

**Considérant que le projet prévoit une hauteur sous plafond de 2,8m pour l'extension à toiture plate, que les autres locaux du rez-de-chaussée du n°337 ont une hauteur sous plafond de 2,87m ;**

**Considérant que la baie séparant le living de la nouvelle salle à manger présente une poutrelle sous le plafond ; que cela diminue la hauteur sous plafond à 2,65 m sous la poutrelle ;**

**Considérant qu'une diminution de la hauteur sous plafond à 2,5 m pour la salle à manger permet de réduire de 30cm la hauteur totale de la nouvelle extension sans nuire à l'habitabilité des lieux ;**

**Considérant qu'ainsi, la nouvelle extension atteindra une hauteur de 3 m à partir du niveau de référence (plancher du rez-de-chaussée du n°337) ; que cela réduit la dérogation à 25cm, c'est-à-dire la différence de niveau entre les planchers des rez-de-chaussée du n°335 et du n°337 ;**

**Considérant qu'une réduction de la hauteur de la partie à toiture plate de l'extension a pour conséquence que la partie comprenant l'escalier présente dès lors le profil le plus élevé ;**

**Considérant que, pour des raisons techniques, il convient d'harmoniser la hauteur des deux parties de l'extension à 3 m au-dessus du niveau de référence ;**

**Considérant qu'il convient dès lors de modifier la pente de la toiture de l'extension accueillant l'escalier ; qu'en ce sens un léger redressement du bas de la toiture en question est envisageable afin d'assurer une hauteur sous plafond suffisante pour garder la praticabilité de l'escalier ;**

**Considérant que la construction de l'extension entraîne une perte d'ensoleillement pour le terrain sis au n°335 ;**

**Considérant que, vu l'orientation des parcelles, cette perte d'ensoleillement et de luminosité des propriétés voisines n'excèdera 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 par conséquent que l'extension projetée, moyennant certaines modifications, n'est 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) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;**

**Considérant que le projet prévoit la démolition d'un balcon de 87cm de profondeur et de la partie du mur mitoyen qui y est accolé ; que cela permet de supprimer des vues droites non conformes au code civil ;**

**Considérant que si la terrasse sise au n°335 perd effectivement de l'ensoleillement, la suppression de la partie haute du mur mitoyen (de 1,9m à 2,4m de hauteur supprimée) conduit à ce que le profil projeté des constructions sises au n°337 soit plus bas que celui qui existe actuellement ; qu'ainsi les pièces arrières sises au 1<sup>er</sup> étage du n°335 bénéficieront, elles, de plus d'ensoleillement ;**

**Considérant que la zone de cours et jardin présente deux niveaux différents, la partie haute étant située 1,6 m plus bas que le niveau de référence (rez-de-chaussée du n°337) et la partie basse encore 1m plus bas ;**

**Considérant que le projet prévoit la construction d'un escalier de 2,2 m de large sur 80cm de profondeur au-delà de la partie haute du jardin, afin d'accéder à la partie basse ;**

**Considérant que les jardins présentent une pente ; que le jardin du n°335 est plus bas que la partie haute du jardin du n°337 ;**

**Considérant que la construction d'un escalier au-delà de la partie haute tend à allonger celle-ci ; qu'il n'est pas opportun d'accentuer la différence de niveau entre les deux jardins ;**

**Considérant qu'il convient donc d'intégrer l'escalier menant à la partie basse du jardin dans le volume de la partie haute du jardin ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) en ce que le formulaire de demande prévoit un emplacement de stationnement en zone de recul ;**

**Considérant que cet emplacement de stationnement n'est pas renseigné sur les plans ; qu'il ne correspond pas à un aménagement spécifique mais à l'utilisation de l'accès au garage comme place de parking ;**

**Considérant que l'utilisation des zones d'accès comme emplacements de stationnement est contraire aux prescrits du RRU et du RCB ;**

**Considérant que le demandeur n'apporte aucun élément motivant la dérogation de l'aménagement de la zone de recul ; qu'à l'analyse aucun élément ne vient y apporter de justification ;**

**Considérant que la dérogation aux articles 11 du titre I du RRU et à l'article 3 du RCB n'est a fortiori pas demandée ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) ne sont pas acceptables ;**

**Considérant qu'il convient de corriger le formulaire de demande de permis en son cadre VIII, afin de préciser l'absence d'emplacement de stationnement à l'air libre sur la parcelle ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- réduire la profondeur de l'extension à toiture plate accueillant la salle à manger et l'atelier bricolage à 3,2m au-delà du mur arrière de la maison ;**
- réduire la hauteur sous plafond de la salle à manger à 2,5m, et limiter la hauteur des deux parties de l'extension à 3m à partir du niveau de référence (plancher du rez-de-**

chaussée du n°337). Un léger redressement du bas de la toiture de la veranda abritant le nouvel escalier est envisageable afin d'exécuter un raccord harmonieux entre les deux parties de l'extension tout en assurant une hauteur sous plafond suffisante pour garder la praticabilité de l'escalier.

- Intégrer l'escalier menant à la partie basse du jardin dans le volume de la partie haute du jardin.
- corriger le formulaire de demande de permis en son cadre VIII, afin de préciser l'absence d'emplacement de stationnement à l'air libre sur la parcelle

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 17530 – Demande de Monsieur et Madame ROUVEZ-de BONHOME pour construire une piscine et abattre un arbre, avenue des Héros 52

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** construire une piscine et abattre 1 arbre
- ENQUETE :** du 06/02/2020 au 20/02/2020. 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)
- AUDITION :** Monsieur et Madame ROUVEZ - de BONHOME, 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 à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentment ;

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine et abattre 1 arbre ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une piscine et l'aménagement de ses abords
- La construction d'un local technique
- L'abattage d'un cyprès

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 06/02/2020 au 20/02/2020 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 parcelle est située en intérieur d'îlot et dispose d'une forme en L ;

**Considérant que la piscine est implantée à minimum 3 m des limites mitoyennes ;**

**Considérant que les dimensions importantes ainsi que le caractère verdoyant de la propriété permettent les agencements envisagés ;**

**Considérant la superficie importante de la parcelle (1435 m<sup>2</sup>) et sa faible imperméabilisation (20%) ;**

**Considérant que les abords de la piscine seront réalisés en pierres bleues sur une largeur d'1 m sur les côtés est et ouest de la piscine et de 0,40 m sur le côté sud ;**

**Considérant qu'une terrasse d'une largeur de 3,6 m sera également aménagée sur le côté nord de la piscine ;**

**Considérant que les équipements techniques (pompes à chaleur, filtres, etc.) seront regroupés dans un cabanon technique en bois situé au coin sud du terrain (vers les limites de propriétés du n°54 de l'avenue des Héros) ;**

**Considérant que le faîte de ce cabanon atteindra une hauteur de 2,13 m et occupera une superficie de 7,2 m<sup>2</sup> ; qu'il sera entouré de hautes haies ;**

**Considérant, dès lors, qu'il ne sera que peu perceptible et s'intégrera relativement discrètement au jardin ;**

**Considérant en outre qu'il est situé à une distance de 30 m environ de la maison voisine la plus proche ; que son implantation par rapport aux limites de propriétés permettra d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage liées aux équipements techniques ;**

**Considérant en outre que la piscine est un équipement usuel d'une zone d'habitation, que cet équipement n'est pas de nature à mettre en péril les qualités résidentielles du voisinage ;**

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

**Considérant que la serre actuelle non utilisée du fait de son mauvais état sera démolie ;**

**Considérant que la demande porte également sur l'abattage d'un cyprès ;**

**Considérant que ce cyprès est âgé d'une trentaine d'années et a une hauteur approximative de 6 m ;**

**Considérant que le cyprès est situé entre la maison et l'emplacement de la future piscine ;**

**Considérant que le propriétaire prévoit de replanter des arbustes de plus petites tailles pour garder le caractère verdoyant du jardin sur le côté nord et sud afin de former une barrière de protection naturelle ;**

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

**Considérant que la Commission évoque la possibilité de prévoir un système de filtration non chloré (par exemple électrolyse au sel) et considère que ce serait souhaitable, sans pour autant l'imposer, vu la non proximité immédiate avec une zone Natura 2000 ;**

**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.**

## 6<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17514 – Demande de Monsieur et Madame de NEUVILLE - DEMOLDER pour transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades sise rue Léon Vande Woesteyne 8**

---

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

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

**ENQUETE :** du 06/02/2020 au 20/02/2020. Cinq lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- les prescriptions et servitudes reprises dans les actes notariés liés au lotissement du Parc des Princes qui ne sont pas suivies,
- la forme projetée du toit et des grandes baies vitrées qui ne s'intègrent pas dans le bâti environnant des années 60 et ne respectent pas les gabarits imposés dans les actes notariés de l'époque,
- le volume projeté exagéré pour le bungalow,
- le bien qui sert actuellement de colocation à 4 étudiants : si sa capacité augmente, le trafic et les problèmes de stationnement s'accroîtront dans le quartier,
- le manque de respect de l'alignement des façades arrières avec la maison voisine n°6,
- erreurs ou omissions dans les plans fournis (volume existant inexact, hauteur du bâtiment projeté, distances entre maisons voisines faussées),
- les pertes d'ensevelissement, de luminosité, de vue sur la forêt de Soignes et d'intimité pour les constructions voisines (nouvelles baies en façade latérale),
- l'évocation de la prescription acquisitive des usages (ensevelissement, vues, intimité...) liés au volume actuel pour le propriétaire du bien n°13,
- le non-respect des conditions émises par l'avis précédent de la commission de concertation en matière de gabarit et de hauteur du faîte,
- la création d'un précédent dans le quartier,
- le non affichage d'enquête publique avenue Leemans,
- la justification non fondée pour la dérogation à l'article 4 du Règlement communal sur les Bâtisses (absence de clôture en matériaux durs sur la partie droite de la parcelle en vue de maintenir un rapport au jardin plus aisé avec des engins d'entretien) en ce que la zone de recul sert actuellement de zone de stockage de remorques et de parking.

**MOTIFS :**

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
- 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 de NEUVILLE - DEMOLDER, les demandeurs, Monsieur JULEMONT, l'architecte, Monsieur et Madame NEUJEAN-MEEUS, Monsieur DELABY, Monsieur RÂTEAU, Monsieur GRUBER, représentant de Monsieur et Madame RÂTEAU-PHILLIPART et Madame DELATTRE, les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis.

#### 7<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17508 – Demande de Monsieur et Madame LEURIDAN-SAIZ GONZALEZ pour mettre en conformité un escalier de jardin en façade arrière, boulevard des Invalides 138**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité un escalier de jardin en façade arrière

**ENQUETE :** du 06/02/2020 au 20/02/2020. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

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

**AUDITION :** Monsieur ONSSELS, 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 subséquentement;  
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un escalier de jardin en façade arrière ;  
Considérant que la demande porte plus précisément sur le placement d'un escalier perpendiculaire à la façade arrière ;  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 06/02/2020 au 20/02/2020 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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de l'escalier dépasse celui du voisin le plus profond ;

Considérant que ce dépassement est de 2,76m ;

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 qu'à l'occasion de la précédente demande de permis n°16843, la commission de concertation avait autorisé une dérogation aux mêmes prescriptions du règlement régional d'urbanisme pour l'escalier extérieur, à la condition de modifier l'implantation de l'escalier de façon à respecter le code civil sans devoir implanter de brise-vue à cause de celui-ci ;

Considérant que la dérogation en profondeur était moins importante, qu'elle ne portait que sur la largeur de l'escalier (celui-ci étant placé parallèlement à la façade arrière) ;

Considérant que dans la présente demande, l'escalier est placé perpendiculairement à la façade arrière ;

Considérant que le demandeur motive cette modification par le désir de réutiliser l'escalier existant, lequel est encore en bon état ;

Considérant que l'escalier est placé à plus d'1,9m des limites mitoyennes ;

Considérant que cette configuration permet d'éviter toute rehausse supplémentaire des murs mitoyens ;

Considérant également que la profondeur de la zone de cours et jardin (13,74m) permet d'en relativiser l'impact ;

Considérant par conséquent que le placement d'un escalier perpendiculaire à la façade arrière et non parallèle 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; que l'atteinte à l'intérieur d'îlot est relativement peu importante ;

Considérant qu'à l'instar de ce qui était imposé dans le dossier n°16843, il est prévu de placer un pare-vue d'au moins 1,9m de haut sur le côté droit de la terrasse, à 15cm de la limite mitoyenne ;

**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.

#### 8<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17498 – Demande de l'A.S.B.L. LA CLASSE ACTIVE pour mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale en équipement social, avenue des Volontaires 35**

---

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

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

**ENQUETE :** du 06/02/2020 au 20/02/2020, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- application des prescriptions générales 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture – hauteur et toiture - lucarnes) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur DE BONHOME, 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 subséquentement ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la modification de la destination d'une maison unifamiliale et de ses extensions en équipement social
- la construction d'une lucarne en toiture arrière du bâtiment avant
- la mise en conformité des modifications en façade avant
- la suppression d'un escalier extérieur placé sans autorisation, en façade arrière du bâtiment arrière, la réalisation de diverses modifications sur les murs porteurs intérieurs et d'une extension d'environ 2m<sup>2</sup> en sous-sol

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 06/02/2020 au 20/02/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité du changement de destination du logement unifamilial en un équipement social ;

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

Considérant que l'équipement social projeté est une structure d'accueil et d'aide à l'apprentissage pour les enfants ne trouvant pas leur place dans l'enseignement normal ni spécialisé ;

Considérant que la zone de cour et jardin sera affectée en cour de récréation ; que cela modifie substantiellement son usage ;

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'asbl « LA CLASSE ACTIVE » exploite les lieux depuis 2004 ;

Considérant que l'asbl « LA CLASSE ACTIVE » a repris les activités développées par l'asbl « LA VIE ACTIVE », utilisant le bâtiment faisant l'objet de la demande depuis 1987 ;

Considérant que l'activité est donc en cours sans interruption depuis 33 ans ;

**Considérant qu'aucune plainte n'a été enregistrée à l'administration communale concernant des nuisances éventuellement causées par l'activité ; qu'aucune remarque n'est parvenue à l'administration lors de la présente enquête publique ;**

**Considérant par conséquent que la destination projetée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, qu'elle est dès lors acceptable ;**

**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 lucarne projetée dépasse 2m de hauteur ;**

**Considérant que la lucarne atteint une hauteur de 3,55m ; qu'elle permet d'étendre le grenier d'environ 10m<sup>2</sup> et de créer un balcon en façade arrière;**

**Considérant que le grenier accueillera une salle polyvalente, que cela améliore la qualité de l'accueil offert par l'asbl ;**

**Considérant cependant que le volume de la lucarne est très important, qu'il génère un impact visuel substantiel depuis l'intérieur d'ilot ;**

**Considérant qu'il convient de réduire ce volume ;**

**Considérant que, moyennant adaptation, 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 acceptable, moyennant certaines adaptations ;**

**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'échelle de secours placée en façade arrière dépasse les profils mitoyens des deux voisins ;**

**Considérant que la dérogation en matière de profondeur porte sur 60cm ; que la largeur de la structure en dérogation n'est que de 75cm ;**

**Considérant par conséquent que la dérogation en matière de profondeur et la dérogation en matière de toiture-hauteur qui y est liée est relativement minime ;**

**Considérant par conséquent que l'échelle de secours 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) liées à l'échelle de secours sont acceptables ;**

**Considérant cependant que le SIAMU impose le retrait de l'échelle et son remplacement par un escalier de secours, en son avis T.1985.0626/1/BS/ac ;**

**Considérant que cet avis se base sur le classement du bâtiment en bâtiment moyen ;**

**Considérant le niveau du plancher supérieur est inférieur à 10 m par rapport au niveau de la rue ; qu'il semble ainsi que le bâtiment devrait être classé en bâtiment bas ;**

**Considérant qu'il convient dès lors de faire réexaminer le projet par le SIAMU en ce qui concerne l'évacuation par l'échelle et de présenter les adaptations nécessaires ;**

**Considérant que le projet prévoit également la mise en conformité en façade avant ;**

**Considérant que le bâtiment date de 1912 ; qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré depuis sa construction ;**

**Considérant que les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC blanc disposant des mêmes divisions et impostes, à l'exception du châssis de la lucarne-pignon située au-dessus de la corniche, à droite;**

**Considérant que la porte d'entrée originelle a été remplacée par une double porte d'entrée en bois, de couleur verte, panneautée et disposant d'une imposte vitrée quadripartite ;**

**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 porte d'entrée actuelle est acceptable, en ce qu'elle reprend les codes essentiels de la construction de l'époque (double porte panneautée en bois avec imposte vitrée)

Considérant que le projet prévoit de supprimer un escalier extérieur construit sans permis d'urbanisme ;

Considérant qu'une nouvelle circulation intérieure est créée dans le bâtiment arrière ;

Considérant que le projet prévoit également la suppression des sanitaires présents dans la cour entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière et la réouverture de la cour basse, donnant sur le local nommé « classe -1.1 » ;

Considérant que le projet prévoit d'installer des sanitaires au sous-sol du bâtiment principal ; qu'une extension de 2m<sup>2</sup> reliant ces sanitaires à la cour basse évoquée ci-dessus est créée ;

Considérant qu'il s'agit de travaux internes permettant d'améliorer le confort offert par les locaux ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- réduire les dimensions de la lucarne, l'implanter en retrait d'1,5 m du plan de la façade arrière et en recul d'au moins 80cm de la limite mitoyenne de droite
- faire réexaminer le projet par le SIAMU (évacuation par l'échelle) et présenter les adaptations nécessaires

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

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

### 9<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17531 – Demande de Monsieur et Madame de BRYE pour construire une annexe à l'arrière d'une maison unifamiliale et créer une lucarne en toiture arrière, rue Antoine Vandergoten 30**

---

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

**DESCRIPTION :** construire une annexe à l'arrière d'une maison unifamiliale et créer une lucarne en toiture arrière

**ENQUETE :** du 06/02/2020 au 20/02/2020. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

- **dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)**

**AUDITION : Monsieur et Madame de BRYE, les demandeurs.**

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

**Considérant que le bien se situe en zones 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 construire une annexe à l'arrière d'une maison unifamiliale et créer une lucarne en toiture arrière ;**

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

- **la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée**
- **la construction d'une lucarne en toiture arrière**
- **l'aménagement d'une 3<sup>ème</sup> chambre dans les combles**

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 06/02/2020 au 20/02/2020 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 lucarne mesure plus de 2 m de hauteur ;**

**Considérant que la lucarne permet d'améliorer l'habitabilité des combles pour l'aménagement d'une troisième chambre de 9,79 m<sup>2</sup>;**

**Considérant que la largeur de la lucarne est de 2,28 m ; que la largeur de la façade arrière est de 4,2 m ;**

**Considérant que la lucarne présente une hauteur de 2,10 m et une largeur proche des 2/3 de la façade; que ces dimensions sont dès lors relativement importante ;**

**Considérant que le bien objet de la demande fait partie d'un ensemble cohérent et homogène formé par 5 maisons de taille modeste ;**

**Considérant de plus que la lucarne est implantée dans le plan de la façade arrière ;**

**Considérant dès lors que la lucarne présente un impact visuel important ;**

**Considérant qu'il convient de diminuer l'impact visuel de la lucarne en l'implantant en recul d'au moins 60cm par rapport au plan de façade et de revoir le dessin et les divisions du châssis (par exemple en s'inspirant de celle créée en toiture de la maison mitoyenne de droite) ;**

**Considérant que la hauteur de la lucarne serait alors inférieure à 2m, respectant ainsi les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art. 6) ;**

**Considérant que malgré la réduction de la lucarne, l'habitabilité des combles serait maintenue ;**

**Considérant la particularité de l'îlot et des parcelles peu profondes ;**

**Considérant de plus que la lucarne présente une baie vitrée sur l'entièreté de sa façade ;**

Considérant que la lucarne projetée au 2<sup>ème</sup> étage engendre des vues plongeantes et intrusives ver les jardins de l'intérieur d'îlot ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (titre I, art. 7) en ce que la rehausse du mur mitoyen de l'extension projetée au rez-de-chaussée n'est pas construit en maçonnerie pleine et en ce que le projet prévoit le placement d'un brise-vue (de 60 cm de long) placé à moins de 15 cm de la limite mitoyenne ;

Considérant que le mur mitoyen de droite est constitué, sur les 25 derniers cm, de 14 cm de maçonnerie ;

Considérant que ces éléments ne permettraient pas un ancrage satisfaisant en cas de construction mitoyenne sur les parcelles voisines ;

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

Considérant en outre que le projet prévoit le placement d'un brise-vue (de 60 cm de long) placé à moins de 15 cm de la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il convient dès lors de, soit déplacer le brise-vue à 15 cm minimum de la limite mitoyenne, soit de prévoir un dispositif translucide placé sur le vitrage ;

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- implanter la lucarne en recul d'au moins 60cm par rapport au plan de la façade arrière et revoir le dessin et les divisions du châssis afin de limiter les vues plongeantes depuis la baie vitrée (par exemple en s'inspirant de la lucarne créée en toiture de la maison mitoyenne de droite) ;
- déplacer le brise-vue à 15 cm minimum de la limite mitoyenne ou prévoir un dispositif translucide placé sur le vitrage, à 60 cm du mitoyen.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art. 6) et au règlement communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont refusées. Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

### 10<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 17496 – Demande de Madame HARTKAMP pour mettre en conformité la fermeture d'une cour et modifier la façade du rez-de-chaussée du commerce (agence immobilière) d'un immeuble mixte sis chaussée de Wavre 1305 - 1307

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** mettre en conformité la fermeture d'une cour et modifier la façade du rez-de-chaussée du commerce (agence immobilière) d'un immeuble mixte

**ENQUETE :** Néant.

**MOTIFS :** - application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Mesdames TRZCINSKI et VANONGEVAL, les architectes.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la fermeture d'une cour et modifier la façade du rez-de-chaussée du commerce (agence immobilière) d'un immeuble mixte ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le changement des châssis et la remise en peinture de la façade avant, au rez-de-chaussée
- La mise en conformité de la fermeture de la cour arrière et la démolition partielle de murs porteurs

Considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis en aluminium rouge sans imposte du rez-de-chaussée, côté chaussée de Wavre, par de nouveaux châssis en aluminium noir avec imposte ;

Considérant que le projet prévoit également de remplacer la porte d'entrée placée à l'angle et les deux châssis (double porte vitrée et fenêtre) de la façade, côté rue des Trois Ponts par des châssis en aluminium noir avec imposte ;

Considérant que le projet prévoit la remise en peinture de la façade avant au rez-de-chaussée, avec une peinture de couleur « beige sable » ;

Considérant que le bien a été construit en 1928-1929 ;

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 demandeur souhaite également peindre le bow-window du premier étage en façade d'angle et les bandeau en simili-pierre avec une couleur « beige sable » ;

Considérant que ces éléments possèdent en situation existante une couleur « beige sable » ; que c'est sans permis d'urbanisme qu'ils ont été peints en gris puis en bleu et qu'en ce sens, les plans de la présente demande ne renseignent qu'une remise en pristin état, qu'il s'agit donc d'actes dispensés de permis d'urbanisme ;

Considérant que les modifications de la façade participent à la création d'une composition harmonieuse ;

Considérant cependant que les châssis des étages ont également été modifiés ; qu'une seconde demande de permis devra être introduite afin de mettre ces changements en conformité ;

Considérant que le bâtiment, en situation existante, présente 4 cours du côté de la rue des trois ponts ;

Considérant qu'en situation projetée, ces cours sont couvertes, fermées et intégrées au bâtiment ;

Considérant que la fermeture des cours date d'avant 1962, les photographies aériennes de Brugis montrant que le bâtiment possédait déjà son volume actuel en 1953 ;

Considérant que la pièce créée au rez-de-chaussée est attachée au commerce;

Considérant qu'aucune plainte n'a été enregistrée à la commune pour la fermeture de la cour ; que cette fermeture n'occasionne aucune incidence du point de vue de la perméabilité de la parcelle ou de la gestion des eaux de pluie, vu la configuration des lieux (cours / balcons empilés sur 3 étages en situation existante) ;

Considérant que la fermeture du volume de la cour est donc acceptable ;

Considérant que la nouvelle porte double du côté de la rue des Trois Ponts donne accès à la cuisine des employés de l'agence immobilière ;

Considérant que la présente demande n'a pas pour objet de mettre en conformité la fermeture des cours des premiers, seconds et troisièmes étages ;

Considérant que la mise en conformité de la fermeture des cours des étages et du changement des châssis aux étages devront faire l'objet d'une seconde demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que les travaux prévus dans la présente demande peuvent être autorisés indépendamment des travaux encore à mettre en conformité ;

Avis favorable.

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

### 11<sup>ème</sup> OBJET

Dossier ENS/56 – Demande de Madame HARTKAMP pour placer trois enseignes parallèles et une enseigne lumineuse perpendiculaire à une façade au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport (agence immobilière) sis chaussée de Wavre 1305 - 1307

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant  
au RRU : zone générale

**DESCRIPTION :** placer trois enseignes parallèles et une enseigne lumineuse perpendiculaire à une façade au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport (agence immobilière)

**ENQUETE :** Néant. Uniquement pour avis

**MOTIFS :**

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de sécurité (titre VI, art. 7),
- Dérogation au règlement général sur la police de la circulation routière et de l'usage de la voie publique (Titre III, chapitre IV art. 80.2).

**AUDITION :** Madame HARTKAMP, la demanderesse et  
Madame VANONGEVAL, 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 avec point de variation de mixité, 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 de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du Règlement Régional d'Urbanisme arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 ;

Considérant qu'il s'agit de placer 3 enseignes parallèles et 1 enseigne lumineuse perpendiculaire à une façade au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport (agence immobilière) ;

Considérant que les 3 enseignes parallèles à la façade sont centrées au-dessus de la porte d'entrée et des deux baies vitrées ;

Considérant que ces enseignes sont formées de lettres découpées dans une plaque d'acier laqué noir ;

Considérant que ces enseignes sont rétroéclairées ;

Considérant que ces trois enseignes respectent les dispositions du R.R.U. ;

Considérant que la demande prévoit également le placement d'une enseigne lumineuse, style « caisson » perpendiculaire à la façade ;

Considérant que ce caisson en aluminium peint en noir, éclairé par LED, diffusera des inscriptions de ton rouge et blanc ;

Considérant que cette enseigne déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de sécurité (titre VI, art. 7) en ce qu'elle pourrait nuire à la visibilité ou à l'efficacité de la signalisation routière réglementaire » ;

Considérant, de plus, que ce dispositif contrevient à l'art. 80.2 du Titre III, chapitre IV du règlement général sur la police de la circulation routière et de l'usage de la voie publique qui stipule, entre autre, qu' « il est interdit de donner une luminosité d'un ton rouge ou vert à tout panneau publicitaire, enseigne ou dispositif se trouvant dans une zone s'étendant jusqu'à 75 mètres d'un signal lumineux de circulation, à une hauteur inférieure à 7 mètres au-dessus du sol » ;

Considérant, toutefois, que cette enseigne perpendiculaire à la façade pourrait aisément se conformer aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (titre VI, art. 7) et du règlement général sur la police de la circulation routière et de l'usage de la voie publique (Titre III, chapitre IV art. 80.2) en modifiant la teinte du logo qu'elle porte ;

Considérant dès lors que la demande pour le placement de cette enseigne est acceptable moyennant certaines adaptations ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- se conformer aux prescriptions des Règlement Régional d'Urbanisme et règlement général sur la police de la circulation routière et de l'usage de la voie publique et en supprimant la couleur rouge de l'enseigne perpendiculaire à la façade,
- éteindre l'éclairage des enseignes entre 20h00 et 7h00.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de sécurité est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

### 12<sup>ème</sup> OBJET

Dossier ENS/57 – Demande de la S.A. CARREFOUR BELGIUM pour placer deux enseignes lumineuses sur le terre-plein à front de rue, boulevard du Triomphe 201

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant  
au PPAS "DELTA Partim 13 » : zone de recul  
au RRU : zone générale

**DESCRIPTION :** placer deux enseignes lumineuses sur le terre-plein à front de rue

**ENQUETE :** Néant. Uniquement pour avis

**MOTIF :**

- dérogation à l'art.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie)
- dérogation à l'art.3.5 du PPAS "DELTA Partim 13 »

**AUDITION :** néant

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

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, 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 subséquent et en zone de recul du Plan Particulier d'Affectation du Sol "DELTA Partim 13" arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 septembre 2013 ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du Règlement Régional d'Urbanisme arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 ;

Considérant qu'il s'agit de placer deux enseignes lumineuses sur le terre-plein à front de rue ;

Considérant que la demande prévoit de placer ces deux enseignes juste derrière un totem existant ;

**Considérant que ce totem reprend déjà les noms et logos des différents commerces présents sur le site, y compris ceux du Carrefour Express ;**

**Considérant, de plus, la présence d'autres totems sur le site (2 pour le CHIREC et 1 pour la pharmacie) ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie (titre VI, art.39 §2), en ce que la demande prévoit le placement de deux enseignes ;**

**Considérant qu'en son point 1, l'article stipule « ne pas dépasser un dispositif par immeuble et par voirie » ;**

**Considérant la présence d'autres totems d'enseignes sur le site (2 pour le CHIREC et 1 pour la pharmacie) ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol "DELTA Partim 13" (article 3.5), qui stipule que les panneaux publicitaires sont interdits ;**

**Considérant que la proposition prévoit l'implantation de ces deux panneaux sur le peu de terre-plein dont dispose l'hôpital ;**

**Considérant que, par conséquent, ce terre-plein va voir sa surface diminuer par les fondations de ces deux enseignes lumineuses et que la végétation qui aurait pu y pousser ne le pourra plus au vu de ces mêmes fondations et de l'ombrage porté par ces deux panneaux sur les parterres alentours ;**

**Considérant dès lors qu'il convient de ne pas implanter ces panneaux à cet endroit-là ;**

**Considérant que ces dispositifs de 2m<sup>2</sup> seraient placés à une hauteur de 50cm du sol ;**

**Considérant que les deux enseignes proposées créent une pollution visuelle en voirie diminuant la facilité actuelle de repérage de l'hôpital et de ses accès piétons et motorisés ;**

**Considérant qu'il ne convient pas de multiplier les dispositifs de ce type aux abords d'un site hospitalier et d'un espace destiné également à l'habitation ;**

**Considérant dès lors, et afin de ne pas surcharger les lieux d'installations publicitaires, que les dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie (titre VI, art.39 §2) et du Plan Particulier d'Affectation du Sol "DELTA Partim 13" (article 3.5), qui stipule que les panneaux publicitaires sont interdits, ne sont pas acceptable ;**

**Avis défavorable.**

**Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie (titre VI, art.39 §2) et du Plan Particulier d'Affectation du Sol "DELTA Partim 13" (article 3.5) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

## 13<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

**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 :** Madame LOPEZ SERRANO, la demanderesse

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 le remplacement des châssis et de la porte d’entrée et la mise en peinture de la façade avant d’une maison unifamiliale ;**

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

- du remplacement des châssis et de la porte d’entrée d’origine en bois par des menuiseries en PVC de teinte marron,
- de la mise en peinture de la façade en briques par une peinture de teinte blanc cassé,
- du remplacement des garde-corps en façade avant,
- du remplacement des lucarnes en façade avant par des Velux ;

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

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

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

**Considérant que les divisions principales des châssis de la travée de garage ont été maintenues ;**

**Considérant que la suppression de l’imposte du châssis de la travée d’entrée, au 2<sup>ème</sup> étage, porte préjudice aux caractéristiques urbanistiques et architecturales du bien et du voisinage ;**

**Considérant dès lors qu’il y a lieu d’ajouter une division horizontale au châssis en question ;**

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

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

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

**Considérant toutefois que la nouvelle porte de style contemporain ne s'intègre pas harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant dès lors, qu'il y aurait lieu, lors du prochain remplacement de ladite porte, de placer une porte plus en adéquation avec le bâti ;**

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

**Considérant que cette mise en peinture ne participe pas à la mise en valeur des qualités urbanistiques du bien d'office repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et à son intégration au bâti circonvoisin ;**

**Considérant toutefois que le rapport de visite de Homegrade déconseille vivement de revenir à une façade en briques non peintes qui risquerait de conduire à une dégradation irréversible du parement ;**

**Considérant, qu'à l'analyse du dossier, il a été constaté que les lucarnes avaient été remplacées par des Velux sans l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable ;**

**Considérant que les garde-corps ont également été remplacés sans permis d'urbanisme ;**

**Considérant dès lors, qu'une demande de permis d'urbanisme devra être introduite afin de mettre le bien en conformité ;**

**Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **placer une division horizontale au châssis de la travée d'entrée, au 2<sup>ème</sup> étage ;**
- **prévoir une porte d'entrée en bois présentant un dessin similaire à celle d'origine, plus en adéquation avec le bâti lors du prochain remplacement de cette dernière ;**
- **prévoir des garde-corps en ferronnerie s'inspirant du dessin d'origine.**

**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.**

#### **14<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 Paradisiers 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 :** Madame MARCZAK, la demanderesse, Monsieur KOTOWICZ, l'architecte.

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la modification des lucarnes construites en toitures avant et arrière
- l'aménagement de la zone de recul
- le remplacement de la porte de garage et de la porte d'entrée ;
- le réaménagement des combles

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 deux précédents permis d'urbanisme, délivrés en 2003 et 2005 ;

Considérant que ceux-ci ont autorisé la construction de lucarnes et l'aménagement des combles ;

Considérant néanmoins que les travaux n'ont pas été exécutés conformément à ces permis ; que la présente demande vise notamment à mettre en conformité l'agrandissement des lucarnes précédemment autorisées ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la largeur des lucarnes dépasse les 2/3 du développement de la façade et en ce que leur hauteur dépasse 2m ;

Considérant que la hauteur des lucarnes est 2,07m à l'avant et 2,09m à l'arrière ;

Considérant que leurs largeurs sont respectivement de 5,27m et 4,65m au lieu des 5,22m et 4,55m autorisés ;

Considérant que les modifications de la largeur des lucarnes sont de l'ordre de quelques centimètres ; qu'elles peuvent être acceptables selon le principe de tolérance en cours de construction ;

Considérant que la hauteur des lucarnes est induite par une implantation des lucarnes dans le plan des façades ;

Considérant néanmoins que les lucarnes sont implantées dans une toiture à forte pente, ce qui atténue leur hauteur dérogatoire ;

Considérant de plus que de nombreux immeubles dans la rue, et notamment les constructions mitoyennes, disposent de lucarnes similaires en toiture avant et arrière ;

Considérant également que celles-ci participent à l'habitabilité des combles ;

Considérant que le projet 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 toiture - lucarnes (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant cependant que le plafond des pièces de vie créées sous toiture n'a pas été placé à la hauteur prévue ; que celui-ci a été abaissé ;

Considérant que le permis d'urbanisme de 2003 autorisait une chambre et un bureau ; que celui de 2005 n'autorisait qu'une chambre à ce niveau ;

Considérant que les hauteurs sous plafond prévues dans ces deux versions étaient cependant conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que les pièces de vie aménagées dans les combles possèdent une hauteur inférieure à 2,30 m sous plafond ;

Considérant que cette hauteur limitée est due à la modification du plafond ; que les hauteurs sous les lucarnes atteignent 2,30m ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir à un aménagement conforme des combles, en réalisant le faux-plafond à au moins 2,30m ;

Considérant que l'escalier initialement prévu entre la terrasse du 1<sup>er</sup> étage et le jardin n'a pas été réalisé ;

Considérant que les rehausses des murs mitoyens vers la propriété mitoyenne de gauche, n'ont pas non plus été réalisées conformément aux permis délivrés ;

Considérant que celles-ci sont constituées de brise-vues placés sur la mitoyenneté ;

Considérant que la demande déroge ainsi aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs mitoyens (art.7) en ce que les rehausses des murs mitoyens ne sont pas constituées de maçonnerie pleine de 28cm construites à cheval sur la mitoyenneté ;

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

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

Considérant qu'au bel étage, des baies ont été créées et agrandies ;

Considérant que ces aménagements intérieurs permettent de créer des pièces de vie plus lumineuses et confortables ;

Considérant que les divisions des châssis, en façade avant, ont été modifiées ; que la demande prévoit également de remplacer les portes d'entrée et de garage par des menuiseries en bois peint en blanc ;

Considérant que ces modifications s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant que la demande prévoit également le réaménagement de la zone de recul ;

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

Considérant également que les zones plantées et les murets placés à l'alignement sont réduits ;

Considérant que la zone de recul doit participer à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que les zones plantées et les murets à l'alignement participent à cet embellissement ;

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir un aménagement conforme des chambres créées dans les combles en rehaussant le plafond de manière à disposer d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,30m
- supprimer l'emplacement de stationnement (formulaire de demande), maintenir les murets à l'alignement, les zones plantées et la haie de séparation entre l'accès au garage et l'accès piétons (la hauteur de celle-ci peut être diminuée)
- prévoir des rehausses du mitoyen conformes au Règlement Communal sur les Bâtisses (28cm de maçonnerie pleine à cheval sur les 2 propriétés) ou placer les brise-vues à au moins 15cm de la limite mitoyenne

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

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'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) et d'épaisseur des murs mitoyens (art.7) sont, quant à elles, refusées.

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

-----