



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

**24/06/2021**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Madame BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Madame CORE, membre BDU-Patrimoine culturel  
Monsieur RUBIN, membre Bruxelles Environnement  
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique  
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire  
Madame A. MASI, responsable de service  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

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

Madame de VOS, Echevine

---

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

**Dossier 17847 – Demande de Monsieur JACOBS pour démolir et reconstruire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, aménager les combles et construire deux lucarnes, modifier la façade avant d'une maison unifamiliale sise rue des Ecoliers 24**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **démolir et reconstruire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, aménager les combles et construire deux lucarnes, modifier la façade avant d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **27/05/2021** au **10/06/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur- lucarnes)  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur JACOBS, le demandeur, Monsieur BOURGEOIS, 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 démolir et reconstruire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, aménager les combles et construire deux lucarnes, modifier la façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition et la reconstruction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- l'aménagement de trois chambres dans les combles
- la construction d'une lucarne à l'avant et la rehausse de la façade arrière
- le remplacement des châssis en bois en façade avant par des châssis en PVC blanc

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/05/2021 au 10/06/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'une extension et sa reconstruction, sur une plus grande surface, à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette nouvelle extension ne dépasse pas le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ni celui de la construction mitoyenne la plus haute ;

Considérant que cette extension agrandit les espaces de séjour du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une large baie vitrée est prévue à l'arrière ainsi qu'une fenêtre de toit, au plus proche de la façade arrière du premier étage ;

Considérant que les transformations prévues au rez-de-chaussée créent des espaces aérés, lumineux et confortables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le nouveau volume prévu à l'arrière du niveau de toiture dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que ce nouveau volume est une rehausse de façade et pas une lucarne comme indiqué dans la note explicative ;

Considérant que la dérogation porte sur une hauteur supérieure de moins d'un mètre sur les 30 derniers centimètres de profondeur du dernier étage ;

Considérant que la 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 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne prévue à l'avant dépasse les deux tiers de la largeur de la façade et en ce que sa hauteur dépasse 2 m ;

Considérant que cette lucarne s'implante sur toute la largeur du bâtiment, avec une hauteur de 2,09 m ;

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 bien fait partie d'un ensemble cohérent avec trois maisons mitoyennes similaires (n°26, 28 et 30) ;

Considérant que la nouvelle lucarne à l'avant rompt cette cohérence en modifiant substantiellement la toiture ;

Considérant que la nouvelle lucarne présente un impact trop important ;

Considérant qu'il convient de réduire les dimensions de la lucarne en s'inspirant de la réalisation créée en 1974 au n°26 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que les chambres prévues ne présentent pas une hauteur sous plafond de 2,5 m ;

Considérant cependant que la dérogation ne porte que sur 10 cm ;

Considérant que les trois chambres créées au deuxième étage présentent des qualités résidentielles intéressantes ; que leur aménagement est acceptable ;

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

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC blanc en façade avant ;

Considérant que le bien est inscrit d'office à l'inventaire ; qu'il fait partie d'un ensemble cohérent avec trois autres maisons ;  
Considérant que la porte d'entrée et la corniche en bois sont conservées ;  
Considérant que les châssis projetés conservent des caractéristiques de ceux d'origine ;  
Considérant qu'il convient de prévoir des châssis en PVC structuré (imitation bois), sans grille de ventilation ni évacuation des eaux apparentes ;  
Considérant que l'ensemble des châssis visibles depuis l'espace public (façade avant et lucarne) doivent être de même matériau et de même teinte ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir à l'avant une lucarne de dimension et formes similaire à celle du voisin de droite,
- prévoir des châssis en PVC structuré (imitation bois), sans grille de ventilation ni évacuation des eaux apparentes, avec une unité de matériaux et de teinte pour l'ensemble des châssis visibles depuis l'espace public

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) ainsi qu'en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) 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 17622 – Demande de Monsieur BALLI pour démolir une extension, modifier la façade avant et la toiture et aménager trois logements, chaussée de Wavre 1391**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **démolir une extension, modifier la façade avant et la toiture, aménager trois logements**
- ENQUETE :** Du **27/05/2021** au **10/06/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- AUDITION :** Néant.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et 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 démolir une extension, modifier la façade avant et la toiture, aménager trois logements ;  
Considérant que la demande modifiée (indice II) porte plus précisément sur :

- la division d'une maison unifamiliale en trois logements
- la démolition d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, accompagnée de divers travaux sur ledit niveau
- la modification de la toiture
- Isoler et mettre en conformité la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/05/2021 au 10/06/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le sous-sol comprend 3 caves privatives, un local poubelle, un local d'entretien et un local compteurs ; que le rez-de-chaussée comprend un local vélo de 5,7 m<sup>2</sup> ; Considérant que trois logements sont aménagés dans le bâtiment, à savoir un appartement une chambre au rez-de-chaussée d'environ 60 m<sup>2</sup>, un appartement une chambre au premier étage d'environ 60 m<sup>2</sup> et un duplex deux chambres au deuxième étage et sous la toiture d'environ 90 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée a accès à un jardin de 23 m<sup>2</sup> ; que les logements aux étages bénéficient d'un balcon ;

Considérant que, pour chacun des logements, les locaux de séjour sont placés côté rue, les chambres côté jardin et les locaux techniques (salles d'eau, cuisine) au centre ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce qu'au niveau du deuxième étage, le salon présente une surface nette éclairante insuffisante ;

Considérant que le déficit de surface vitrée n'est que de 0,26 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il ne paraît pas envisageable d'augmenter les baies du deuxième étage, afin de garder une cohérence avec les baies du premier étage ;

Considérant que la dérogation est minimale ; qu'il s'agit de la seule dérogation de ce type ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est acceptable ;

Considérant que les logements projetés présentent des qualités résidentielles relativement intéressantes ;

Considérant que le programme projeté n'apparaît pas trop dense, au regard de la situation du bien sur la chaussée de Wavre et de la présence d'autres maisons de rapport à proximité, notamment la maison droite légalement divisée en trois logements ;

Considérant que la division de la maison unifamiliale en trois logements est acceptable ;

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 du rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que ce dépassement est de 3,3 m ;

Considérant qu'en situation existante, la parcelle présente un bâtiment arrière séparé de la maison avant par une petite cour ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de ce bâtiment arrière et son remplacement par un jardin de pleine terre ;

Considérant que l'emprise au sol et la superficie imperméable projetées sont inférieures à celles existantes ;

Considérant que la parcelle présente des murs mitoyens de 3,24m de hauteur sur tout son pourtour ; que l'extension projetée ne dépasse pas le niveau de ces murs ;

Considérant par conséquent que l'extension du rez-de-chaussée 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 toiture actuelle présente un volume réalisé sans permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de ce volume et la réalisation d'une toiture à deux pentes similaire à celles des bâtiments voisins ;

Considérant que la toiture projetée présente un profil identique à celui du bâtiment voisin de droite ;

Considérant que la toiture projetée s'intègre dans le cadre urbain environnant ; qu'elle est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que la façade projetée n'est pas établie à l'alignement ;  
Considérant que la façade avant n'empiète pas sur le domaine public, l'isolation n'étant placée qu'à partir du premier étage ;  
Considérant que l'épaisseur dépassant le front de bâtisse, en surplomb du domaine public, n'est que de 11 cm ;  
Considérant que la façade avant est orientée au Nord ;  
Considérant que le revêtement prévu est un crépi de couleur beige ; que les baies sont encadrées par des éléments de pierre bleue ;  
Considérant que la façade projetée présente deux bandeaux de pierre bleue traversant toute sa largeur ;  
Considérant que les châssis sont en bois peints en brun ; qu'ils présentent une division verticale et des impostes également divisées verticalement ;  
Considérant que la porte d'entrée est en bois peint en brun, panneautée et à imposte ;  
Considérant que la qualité générale de l'esthétique de la façade est acceptable ;  
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est acceptable ;

**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 d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

### **3<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17814 – Demande de Monsieur LOTERIE pour isoler les façades et modifier les châssis, transformer la toiture et construire une lucarne, modifier les abords d'une maison unifamiliale trois façades, Avenue François-Elie Van Elderen 18**

---

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

**DESCRIPTION :** **isoler les façades et modifier les châssis, transformer la toiture et construire une lucarne, modifier les abords d'une maison unifamiliale trois façades**

**ENQUETE :** du **27/05/2021** au **10/06/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- Les nuisances sonores liées à la pompe à chaleur placée en zone de recul
- La taille du portail d'entrée et son impact ainsi que son manque d'intégration dans le cadre urbain environnant

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant) art.6 (toiture – hauteur - lucarnes - éléments techniques) 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)

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

**AUDITION :** Monsieur LOTERIE et Mme VAN BELLINGHEN, les demandeurs et Monsieur MOÏSE , l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'isoler les façades et modifier les châssis, transformer la toiture et construire une lucarne, modifier les abords d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du premier étage
- la modification de la toiture et la construction d'une lucarne
- le réaménagement de l'intérieur et des abords du bâtiment
- l'isolation des façades et le changement des châssis

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/05/2021 au 10/06/2021 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 le profil de l'extension à l'arrière du premier étage dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que cette extension ne dépasse pas l'emprise de l'extension du rez-de-chaussée ; qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur ;

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

Considérant que cette extension permet d'agrandir la superficie des deux chambres du premier étage ainsi que celle de la salle de bain à plus de 15 m<sup>2</sup> chacune ;

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 qu'une isolation est prévue en surplomb de la propriété sise au n°20 ; que l'accord du voisin concerné a été joint au dossier ;

Considérant que cet accord n'a pas encore été visé par le bureau de l'enregistrement ; qu'il conviendra de fournir l'accord enregistré avant la délivrance du permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le mur arrière de l'extension du premier étage ne présente pas une épaisseur de 28 cm en maçonnerie pleine à cheval sur la limite mitoyenne ;

Considérant que le mur, du côté droit de la limite mitoyenne, présente une épaisseur de 10 cm, avec un crépi sur isolant d'une épaisseur de 15 cm ;

Considérant que le voisin concerné a marqué son accord sur les travaux prévus ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est 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 arrière projetée présente une hauteur supérieure à 2 m ;

Considérant que la lucarne a une hauteur de 2,15 m ;

Considérant que cette dérogation ne porte que sur un peu plus de la moitié de la lucarne ; qu'elle est relativement minime ;

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 acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6§3) en ce que la toiture plate du deuxième étage est aménagée en terrasse ;

Considérant que le bien est situé dans un angle ; que la terrasse est établie au deuxième étage ;

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

Considérant que cette terrasse génère des vues plongeantes sur les propriétés alentour ; qu'elle porte préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et qu'il convient de la supprimer ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6§3) n'est pas acceptable ;

Considérant que plusieurs murs porteurs sont démolis au rez-de-chaussée ;

Considérant que les baies ainsi ouvertes permettent d'agrandir l'espace principal de séjour ; que ce dernier est porté à plus de 60 m<sup>2</sup> ;

Considérant que de larges baies de fenêtre sont prévues dans la façade arrière ;

Considérant que les transformations prévues permettent de créer des espaces lumineux, aérés et spacieux ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une terrasse sur plots de 32 m<sup>2</sup> à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette terrasse est surélevée de 50 cm par rapport au niveau du sol ; qu'elle est ainsi de plain-pied avec le local principal de séjour ;

Considérant que la zone de cours et jardin a une superficie d'environ 82 m<sup>2</sup> ; que la terrasse en occupe donc presque 40 % ;

Considérant qu'une telle couverture de la zone de cours et jardin par une construction surélevée n'est pas acceptable, spécialement vu la forme particulière du jardin et le morcellement de la zone plantée que cela occasionne ;

Considérant qu'il convient de réduire la profondeur de cette terrasse à 5,4 m de profondeur à partir de la façade arrière ;

Considérant que la demande tend à installer un portail métallique ajouré de 1,8 m à l'alignement, une pompe à chaleur et un nouvel escalier d'accès en zone de recul ;

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 zone de recul (art. 3) en ce que l'installation de la pompe à chaleur et de son caisson ne constitue pas un aménagement assimilable à un aménagement de jardinet ;

Considérant que ce dispositif a des dimensions de 1,1 m en largeur, 2 m en profondeur et 1,7 m en hauteur ;

Considérant que la pompe à chaleur est installée dans une niche destinée à la camoufler au moyen d'une grille à ventelles en aluminium ;

Considérant que l'emplacement prévu n'est pas adéquat pour placer ce genre de dispositif ;

Considérant qu'il convient de placer la pompe à chaleur du côté gauche de l'entrée carrossable, contre la façade arrière ;

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 zone de recul (art. 3) sont acceptables, moyennant modification des plans ;

Considérant que la hauteur du portail d'accès prévu à l'alignement est trop importante ; que cela crée un impact négatif sur le domaine public ;

Considérant qu'aucune maison alentour ne dispose d'un portail si haut ;  
Considérant qu'il n'est pas nécessaire de prévoir une hauteur d'1,8 m pour empêcher l'intrusion d'animaux errants sur la parcelle, comme indiqué dans la note explicative ;  
Considérant qu'il convient de limiter la hauteur du portail et du portillon à maximum 1,4 m ;  
Considérant qu'il convient également d'augmenter la perméabilité du portillon et du portail, leur aspect actuel étant trop massif ;  
Considérant que le chemin d'accès à la porte d'entrée est redéfini, avec un nouvel escalier courbe et une plate-forme élargie devant la porte d'entrée et comprenant un garde-corps ;  
Considérant que cet aménagement est conforme aux prescriptions de la zone ; qu'il est esthétiquement qualitatif ;  
Considérant que les transformations apportées en zone de recul sont acceptables, moyennant modification des plans ;  
Considérant que la demande tend à isoler les trois façades du bâtiment et à en modifier les baies et les châssis ;  
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 demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce que la façade avant dépasse le front de bâtisse ;  
Considérant que cette dérogation est liée à l'isolation par l'extérieur de la façade avant ;  
Considérant que la dérogation ne porte que sur 12 cm ; que la maison est de type trois façade et n'est pas implantée à l'alignement, présentant une zone de recul de plus de 3,4 m ;  
Considérant la présence, dans le voisinage immédiat, de plusieurs bâtiments dont la façade avant a été isolée en rupture du front de bâtisse ;  
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est acceptable ;  
Considérant que la nouvelle façade présente un revêtement relativement similaire à celui actuellement présent ;  
Considérant que cette façade est animée par la présence de deux luminaires et des épaisseurs de crépi différentes ;  
Considérant que les nouveaux châssis et la nouvelle porte de garage sont en aluminium de ton gris foncé ; que l'enduit de la façade est de ton blanc ;  
Considérant que des panneaux photovoltaïques sont placés parallèlement au plan de la toiture, sur la partie avant ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- Fournir l'accord écrit et enregistré du voisin propriétaire du n°20 concernant l'isolation en surplomb de sa parcelle
- Supprimer la terrasse arrière deuxième étage
- Réduire la profondeur de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée à 5,4 m de profondeur à partir de la façade arrière
- Déplacer la pompe à chaleur du côté gauche de l'accès carrossable, contre la façade arrière ;
- Réduire la hauteur du portail et du portillon à l'alignement à 1,4 m maximum, revoir leur dessin de façon à prévoir une plus grande perméabilité ;

La Direction du Patrimoine (DPC) accepte avec regret les conditions de l'avis compte tenu des précédents en la matière dans l'environnement immédiat.

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



d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant (titre I, art. 3), de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul (art. 3) et d'épaisseur des murs pignons (art.7) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6 §3) est refusée.

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

## 4<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17874 – Demande de la famille DUESBERG-FOUARGE pour transformer un duplex (dans un d'un immeuble d'un logement avec un entrepôt au sous-sol et rez-de-chaussée) en deux logements avec terrasses extérieures rue de l'Application 13**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer un duplex (dans un immeuble comprenant un logement avec un entrepôt au sous-sol et rez-de-chaussée) en deux logements avec terrasses extérieures

**ENQUETE :** du **27/05/2021** au **10/06/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

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

**AUDITION :** La famille DUESBERG-FOUARGE, les demandeurs, Mr CALLEWAERT, l'architecte,.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer un duplex (dans un d'un immeuble d'un logement avec un entrepôt au sous-sol et rez-de-chaussée) en deux logements avec terrasses extérieures ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la subdivision d'un logement de type duplex en deux logements
- la création de deux nouvelles terrasses pour chacun des deux logements
- l'agrandissement de l'ancien cabanon d'ascenseur en toiture
- la modification des menuiseries en façade avant ;

Considérant que la demande porte sur un bien de 1967 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27/05/2021 au 10/06/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la situation de droit du bien consiste en un bâtiment composé d'un rez-de-chaussée affecté à l'entreposage et d'un logement (de type duplex) aux étages ;

Considérant que le rez-de-chaussée et le sous-sol restent affectés à l'entreposage ;

Considérant que la demande consiste en la subdivision du duplex en deux logements distincts aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;

Considérant, qu'au regard de la fiche population, il semblerait que depuis les années 1985, le logement de type duplex soit déjà divisé en deux logements distincts ;

Considérant que les deux nouveaux appartements, d'une organisation similaire, seront composés de la manière suivante :

- un espace ouvert séjour, salle à manger et cuisine,
- deux chambres (14 m<sup>2</sup> et 10 m<sup>2</sup>) du côté rue,
- une salle de douche et un WC,
- une terrasse ;

Considérant que les superficies de ces deux logements sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'appartement au 1<sup>er</sup> étage prévoit l'aménagement d'une terrasse de 38m<sup>2</sup> sur la toiture plate de l'entrepôt ;

Considérant que la terrasse projetée est en bois sur plot ; qu'elle est délimitée par la pose d'un garde-corps en acier de teinte claire ;

Considérant qu'un recul de 1,90 m est prévu par rapport aux limites mitoyennes ; que la toiture non accessible est végétalisée en dalles précultivées munies de réservoir d'eau intégrée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la terrasse dépasse le mitoyen le plus profond ;

Considérant que le dossier a également 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 profondeur de la terrasse est justifiée par son orientation nord-ouest qui permettra ainsi de jouir un maximum du soleil ;

Considérant également la présence d'autres terrasses dans le voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une terrasse de 33m<sup>2</sup> en toiture pour le second logement ;

Considérant que des reculs de 1,90 m sont prévus par rapport aux limites mitoyennes de gauche et de droite ; que la toiture non accessible est végétalisée en dalles précultivées munies de réservoir d'eau intégrée ;

Considérant qu'un recul de 80 cm est prévu par rapport à la façade avant ; qu'un garde-corps en acier de teinte claire délimite la terrasse ;

Considérant qu'il convient néanmoins de réduire de 1,20 m la profondeur la terrasse en toiture par rapport à la façade avant et ce afin de réduire l'impact visuel de la nouvelle terrasse sur l'espace public ;

Considérant qu'un nouvel escalier interne est prévu et propose de rejoindre l'ancien cabanon d'ascenseur duquel un nouvel accès est proposé vers la terrasse du second logement ;

Considérant que l'ancien cabanon d'ascenseur est dès lors légèrement agrandi ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - éléments techniques (titre I, art. 6) en ce que le nouveau volume du cabanon dépasse le profil du mitoyen le plus haut (n°11) ;

Considérant que sa volumétrie et sa rehausse est motivée par le besoin d'une hauteur suffisante dans ce lieu de passage vers la terrasse ; que la hauteur du nouveau volume ne dépasse pas la hauteur du faîte actuel de la cheminée ;

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

Considérant que des locaux communs sont prévus au rez-de-chaussée pour les deux nouveaux logements (un espace vélos de 17m<sup>2</sup> et deux espaces rangements/compteurs d'environ 2m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la demande porte enfin sur les modifications des menuiseries en façade avant ;

Considérant que la porte d'entrée est en bois de ton blanc ; que les châssis sont en PVC structuré de ton blanc ;

Considérant que les modifications en façade avant s'intègrent relativement bien aux qualités architecturales du bien ;

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

Vu l'avis SIAMU du 17/06/2021 portant les références T.201.0495/1/BM/dd et figurant dans le dossier ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- réduire de 1,20 m la profondeur la terrasse en toiture par rapport à la façade avant

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – éléments techniques (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.

-----