



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

**14/10/2021**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Madame C. BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Madame M. CORE, membre BDU-DMS  
Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement  
Madame E. LEONARD, secrétaire technique  
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique  
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

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

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

**Dossier 17856 – Demande de S.A. DHR PROJECTS pour démolir deux maisons, un garage, une serre, construire un immeuble de douze appartements et abattre quatre arbres, rue Jacques Bassem 49-55**

---

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

**DESCRIPTION :** **démolir deux maisons, un garage, une serre, construire un immeuble de douze appartements et abattre quatre arbres**

**ENQUETE :** du **16/09/2021** au **30/09/2021**, quatre-vingt-deux réclamations dont quarante-deux lettres-type et une lettre comprenant dix signatures nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- La valeur historique et patrimoniale de la maison 4 façades du 55
- Le manque d'intégration au projet dans le cadre urbain environnant (immeuble à appartement dans un quartier de maisons unifamiliales, gabarit plus élevé que les bâtiments alentours, choix des matériaux de parement, densité de logements) ;
- L'atteinte au paysage et à la nature (faune et flore) qui résulte du projet, surtout en zone tampon de la zone Natura 2000 du Parc du Bergoje (absence d'étude d'incidence) ;
- La perte d'intimité pour les biens alentours et les vues générées par le projet
- La problématique de l'eau, à cause du caractère inondable de la parcelle et de l'importante imperméabilisation prévue, ainsi que l'impact du projet sur la nappe phréatique à cause du parking en sous-sol ainsi que les problèmes de stabilité qui en découlent
- L'impact du projet sur le stationnement en voirie (pression supplémentaire) et les problèmes liés au monte-voiture et à son utilisation (bruit, odeurs, pollution, lumière, circulation)
- Les nuisances liées au chantier

- MOTIFS :**
- dérogation aux art.3 (implantation de la construction – façade avant), 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture – hauteur et éléments techniques) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
  - dérogation aux art. 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latéral- non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
  - application des prescriptions générales 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et 0.12 (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) du PRAS
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
  - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** M. HILLEWAERE, le demandeur, M. NAJEM , le conseil du demandeur, Monsieur RICHIR, l'architecte, et les réclamants (voir liste sur le PV de la commission).

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

## **2<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17976 – Demande de l'école Sainte-Bernadette pour construire 4 classes et un bureau en module temporaire afin d'agrandir un équipement scolaire sis square du Sacré-Coeur 2A**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

**DESCRIPTION :** **construire 4 classes et un bureau en module temporaire afin d'agrandir un équipement scolaire**

**ENQUETE :** du **16/09/2021** au **30/09/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- Le fait que les conteneurs ont déjà été placés, et qu'ils ne sont pas conformes aux plans présentés lors de l'enquête publique et sont à côté d'un lieu qui fait partie du patrimoine architectural.
- Des questions sur la gestion des eaux, des lumières et de la végétation dans l'école.
- Des questions sur le statut légal d'autres travaux que ceux faisant l'objet de la demande de permis et situés entre autres sur d'autres bâtiments.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction),art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins ) du titre I du RRU

**AUDITION :** M. DOCQUIER, représentant le demandeur, M. CAILTEUX, l'architecte, et Monsieur DERYCKERE, le réclamant

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

Considérant que la parcelle se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 Mai 2001; Considérant que le projet porte sur l'installation de 4 classes et un bureau en module temporaire dans la cour de récréation de l'école Sainte-Bernadette;

Considérant qu'un projet d'agrandissement de l'école est en cours de développement en partenariat avec les instances de l'urbanisme Communal et Régional (à travers les réunions de projet), qu'outre ce projet, les containers sont installés le temps du remplacement des châssis de plusieurs classes, comme mentionné à l'Annexe 1 de la demande;

Considérant que le dossier a été soumis à enquête publique du **16/09/2021** au **30/09/2021** pour les motifs suivants:

- *En application de l'article 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT):*

- *Dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne);*
- *Dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);*
- *Dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);*

Vu qu'une réclamation a été introduite durant l'enquête publique;

Considérant l'avis **favorable** du SIAMU daté du **06/07/2021** et portant les références suivantes: **T.1988.2809/9/BS/cp** auquel il est impératif de se conformer;

Considérant l'avis d'**Access & Go** du **16/07/2021** précisant le non-respect du Titre IV du RRU concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite:

- Au niveau de l'accès aux classes, le passage des portes doit se faire de plain-pied avec un seuil de maximum 2cm biseauté à 30°;

Considérant que les classes temporaires seront placées le long du mur sud de la cour de récréation arrière et occuperont une surface d'approximativement 84 m<sup>2</sup> au sol avec une hauteur de 5m38;

Considérant que la demande déroge aux **articles 4 et 6 du Titre I du RRU** au vu du dépassement en hauteur du mur mitoyen et de la profondeur de la nouvelle construction;

Considérant que ces dérogations sont raisonnables au vu du dépassement minime et de l'implantation des containers-classe qui doivent rester en rapport direct avec la cour de récréation afin qu'ils soient le plus fonctionnels possible;

Que l'aspect temporaire rend négligeable ces dérogations, qu'elles sont donc acceptables;

Considérant qu'en plus des containers, une structure légère en acier est ajoutée au milieu du montage afin de créer l'escalier d'accès à ceux-ci;

Considérant que le lieu d'implantation de l'ensemble en zone de cour et jardin crée une dérogation à **l'article 12 du Titre I du RRU**, que cette situation est la plus appropriée afin d'être en relation directe avec la cour et l'entrée des bâtiments ;

Considérant que la demande revêt un caractère temporaire, que ces classes-containers seront enlevées après 36 mois et que suite à leur retrait la cour de récréation sera remise à son état initial;

Considérant par conséquent que la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU est acceptable;

Considérant que cette installation temporaire ne porte pas préjudice au bon aménagement des lieux de par son caractère temporaire et réversible et qu'elle permettra à l'école de poursuivre son enseignement pendant la durée du chantier;

Considérant que le demandeur, en réaction à la lettre de remarque reçue, précise en séance que le conteneur utilisé en bureau présente effectivement des dimensions plus importantes que celles prévues au projet ;

Considérant que l'augmentation des dimensions est relativement limitée ; que cela est acceptable mais que les plans doivent être adaptés à la situation réelle ;

Considérant que la demande relève du point 9 de l'arrêté relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée (constructions temporaires de type modulaire) ;

**Avis favorable à condition :**

- d'adapter le projet selon l'avis d'Access & Go
- d'adapter les plans en mentionnant les dimensions exactes du conteneur abritant le bureau

### **3<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17937 – Demande de Madame PLANCQUEEL pour mettre en conformité des lucarnes, modifier la toiture, la façade avant et une extension d'une maison unifamiliale, Rue Valduc 184**

---

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

**DESCRIPTION :** **mettre en conformité des lucarnes, modifier la toiture, la façade avant et une extension d'une maison unifamiliale**

**ENQUETE :** du **16/09/2021** au **30/09/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

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

**AUDITION :** Monsieur PLANCQUEEL, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité des lucarnes, modifier la toiture, la façade avant et une extension d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la construction de lucarnes
- l'isolation de la toiture par l'extérieur (y compris les lucarnes)
- le remplacement des châssis de la façade avant
- la création d'une baie dans le mur arrière de l'extension du rez-de-chaussée

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/09/2021 au 30/09/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que deux lucarnes ont été créées à l'avant et une lucarne à l'arrière ;

Considérant que ces lucarnes respectent les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière ;

Considérant que leur hauteur ne dépasse pas 1,5 m ; qu'ainsi, même établies dans le prolongement des façades avant et arrière, leur impact est relativement limité ;

Considérant que les lucarnes sont isolées et revêtues de zinc ; que leurs châssis sont en bois peints en blanc ;

Considérant que les lucarnes présentent une bonne intégration dans la toiture et qu'elles sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture -hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de la toiture projetée dépasse celui de la toiture de la construction voisine la plus haute ;

Considérant que ce dépassement n'est que de 5 cm ; qu'il sera relativement peu remarquable depuis la rue ;

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

Considérant que la légende indique que la toiture projetée aura une couverture en « ardoises – tuiles de ton rouge-brun » ;  
Considérant que l'architecte précise en séance que le choix du demandeur se porte sur des ardoises artificielles de couleur rouge – brun ;  
Considérant que les châssis d'origine, en bois, ont été remplacés par des châssis en PVC ;  
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 demanderesse prévoit dans les plans projetés de revenir à des châssis en bois, peints en blanc, avec des formes, divisions et parties vitrées s'inspirant de celles d'origines ;  
Considérant que cette modification est acceptable ;  
Considérant cependant que la demanderesse indique dans sa demande ne pas vouloir remplacer les châssis dans les 3 ans ; qu'une annexe à la note explicative est jointe au dossier afin de demander un délai plus long ;  
Considérant qu'aucune proposition concrète quant à ce délai est n'est effectuée ;  
Considérant que les châssis actuellement placés causent un préjudice à l'esthétique de la maison ; que la Commission entend le souhait de la demanderesse de les remplacer à terme et invite le Collège des Bourgmestre et Echevins à imposer, dans le permis d'urbanisme, un délai raisonnable pour la réalisation des travaux de mise en conformité de la façade ;  
Considérant que la demande tend également à créer une baie en façade arrière et à remanier les espaces des étages ;  
Considérant que le rez-de-chaussée se présente sous la forme de 3 pièces en enfilade avec une circulation latérale et une extension moins large à l'arrière ;  
Considérant que cette extension accueille le salon secondaire / salle de jeux, relié à la cuisine ;  
Considérant que la baie créée à l'arrière permet de créer un plus grand apport de lumière naturelle dans la pièce et le rez-de-chaussée ;  
Considérant que les transformations apportées aux étages sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité (titre II) ;  
Considérant que le demandeur envisage la pose de dalles semi-perméables au niveau de la terrasse ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

#### **Avis favorable.**

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

### **4<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17907 – Demande de Monsieur et Madame SAINT-REMY - LAKI pour construire une extension sur deux niveaux, un balcon et un escalier extérieur, modifier la façade avant d'une maison unifamiliale, Rue de l'Application 27**

---

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

**DESCRIPTION :** construire une extension sur deux niveaux, un balcon et un escalier extérieur, modifier la façade avant d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du **16/09/2021** au **30/09/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Monsieur SAINT-REMY, le demandeur, M. KIPIK, 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 construire une extension sur deux niveaux, un balcon et un escalier extérieur, modifier la façade avant d'une maison unifamiliale ;  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/09/2021 au 30/09/2021 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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension (au niveau du bel-étage), le balcon et l'escalier d'accès extérieur dépassent en profondeur et en hauteur le profil mitoyen le plus profond et le plus haut ;  
Considérant que l'extension se fait au niveau du rez-de-chaussée et du bel-étage ; qu'elle s'inscrit dans l'emprise de la terrasse surélevée existante ;  
Considérant que la toiture de l'extension présente une toiture vitrée en pente ;  
Considérant que cette toiture vitrée se prolonge par-delà l'extension afin de couvrir le balcon placé derrière cette dernière ;  
Considérant que l'extension permet, au niveau du rez-de-chaussée, de créer un local annexe (bureau) et au niveau du bel-étage d'agrandir l'ensemble séjour / cuisine / salle à manger ;  
Considérant qu'ainsi, cet ensemble atteint une superficie d'environ 55 m<sup>2</sup> ;  
Considérant que la toiture vitrée de l'extension permet d'apporter un éclairage zénithal au plus proche du centre de l'étage ; que la façade arrière de cette extension est entièrement occupée par une baie vitrée ;  
Considérant que la construction de cette extension nécessite de rehausser le mur mitoyen de gauche d'environ 90 cm sur 1,34 m ;  
Considérant l'absence de remarque du voisinage lors de l'enquête publique ;  
Considérant que le volume en dérogation en hauteur diminue en importance vers la parcelle voisine de gauche, vu la toiture en pente dont le point le plus élevé se situe au centre de la parcelle concernée par la demande ;  
Considérant que la nouvelle extension au bel-étage s'appuie sur une extension existante d'un gabarit supérieur ;  
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 sont acceptables ;  
Considérant que le balcon établi à l'arrière de l'extension du bel-étage fait office de palier entre l'extension et l'escalier d'accès extérieur ;  
Considérant que ce balcon a des dimensions relativement réduites (2,5 m \* 1 m) ;  
Considérant qu'une rehausse du mur mitoyen de gauche de 96 cm est prévue ; que cela permet d'avoir un mur d'1,9 m de haut et de bloquer ainsi toute vue directe entre le balcon et la parcelle voisine de gauche ;  
Considérant qu'un bac à plante fixe de 55 cm de largeur est placé contre le mur mitoyen ; qu'ainsi les dispositions du code civil en matière de vues obliques sont également respectées ;  
Considérant que l'escalier d'accès présente une courbe ; qu'il est situé à plus d'1,9 m de toutes les limites mitoyennes ;  
Considérant qu'il débouche sur la toiture de la citerne d'eau de pluie de la maison ;  
Considérant que cette citerne dépasse de 60 cm le niveau du sol ; que des marches vers le jardin sont créées et que la toiture de cette citerne fait office de terrasse ;  
Considérant que les éléments en dérogation ne sont pas de nature à porter préjudice de façon substantielle aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant 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 éléments extérieurs (balcon, escalier, citerne) sont acceptables ;

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 la hauteur sous plafond du bureau du rez-de-chaussée et d'une partie de la nouvelle extension n'atteint pas 2,5 m ;

Considérant, en ce qui concerne le bureau du rez-de-chaussée, qu'il ne s'agit pas d'un local habitable et que la hauteur sous plafond requise est de 2,2 m ;

Considérant que le bureau présente une hauteur sous plafond de 2,3 m ; que cela est donc suffisant au regard des prescriptions du RRU ;

Considérant, en ce qui concerne l'extension du bel-étage, que la dérogation ne concerne qu'une surface de quelques dizaines de centimètres du côté gauche de la pièce ;

Considérant que la hauteur sous plafond est de 2,2 m sur environ 40 cm et qu'elle augmente rapidement au-delà vu la pente de la toiture vitrée de l'extension ;

Considérant que la rehausse de la hauteur sous plafond à 2,5 m entraînerait la nécessité de rehausser plus que prévu le mur mitoyen de gauche ;

Considérant que le demandeur prévoit une banquette fixe sous la partie présentant une hauteur sous plafond de 2,2 m ;

Considérant donc que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont acceptables ;

Considérant que les modifications apportées en façade avant sont les suivantes :

- Remplacer les châssis et la porte d'entrée en bois par des éléments en PVC de ton blanc
- Remplacer la porte de garage pliante en bois par une porte de garage pliante métallique majoritairement vitrée de ton blanc
- Remplacer la rive cimentée par une rive en PVC de ton blanc

Considérant que les châssis, porte d'entrée et porte de garage conservent globalement les formes et divisions d'origine ;

Considérant que le dessin de la situation existante montre la présence de ferronnerie devant les parties vitrées des portes de garage et d'entrée ; que les photographies montrent également la présence de ferronnerie, sous une forme différente, devant la porte d'entrée actuellement présente ;

Considérant que les portes projetées ne présentent aucun élément en ferronnerie ; que cela appauvrit l'expression architecturale de la façade ;

Considérant qu'il convient de prévoir des ferronneries devant les parties vitrées des portes du rez-de-chaussée ;

Considérant que le demandeur précise en séance que les surfaces vitrées seront translucides et pas transparentes ;

Considérant également que la superficie vitrée des panneaux de la porte de garage et de la porte d'entrée est trop importante ; qu'il convient d'en rehausser la limite inférieure, au minimum au niveau du soubassement de la maison ;

Considérant que l'utilisation de PVC pour la porte d'entrée mène également à un appauvrissement des caractéristiques architecturales de la façade ;

Considérant qu'il convient de prévoir une porte d'entrée en bois ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'il prévoit de placer des menuiseries en PVC structuré ; que cela doit être précisé dans les plans ;

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

#### **Avis favorable aux conditions suivantes :**

- Prévoir des ferronneries devant les parties vitrées des portes du rez-de-chaussée, rehausser les parties vitrées au minimum au niveau du soubassement de la maison et préciser leur caractère translucide
- Prévoir, en façade avant, des menuiseries en PVC structuré, sans grille de ventilation ni évacuation des eaux apparentes ainsi qu'une porte d'entrée en bois ;

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

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

## **5<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17923 – Demande de Monsieur VAN ELEGEM pour régulariser les transformations d'une maison unifamiliale sise avenue Charles Schaller 38**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
au PPAS n°42 : « PPA N° 42 ILOT COMPRIS ENTRE LA CHAUSSE DE WAVRE, LES AVENUES HUGO VAN DER GOES ET CA. SCHALLER ET LA LIMITE FORET DE SOIGNES », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 10/03/1987.
- DESCRIPTION :** **régulariser les transformations d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **16/09/2021** au **30/09/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- Art. 126§11 : dérogation à un PPAS
  - dérogation à la prescription VII du PPAS n° 42 (zone de cours et jardins)
  - Application de l'art. 207 §1.al.4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur VAN ELEGEM, le demandeur, Madame PARRE, 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 ainsi qu'en zone de recul, zone d'habitat et zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 09-03-1987 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité les transformations apportées à une maison unifamiliale quatre façades datant de 1929 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le remplacement de certains châssis en bois par du pvc au 1<sup>er</sup> étage en façade avant (chambre et salle de bain) ainsi qu'en façade arrière ;
- la rehausse d'une annexe au 1<sup>er</sup> étage en façade latérale gauche (chambre) ;
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de ladite annexe ;
- la construction d'une véranda couvrant la terrasse d'origine en façade arrière, au rez-de-chaussée ;
- la construction d'une terrasse accessible par ladite véranda au rez-de-chaussée arrière ;



- la modification de l'escalier intérieur vers les combles ;
- l'aménagement des combles en chambre avec salle de bain ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/09/2021 au 30/09/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison isolée et par conséquent exposée sur ses quatre façades ;

Considérant que le projet prévoit de mettre en conformité le changement des châssis intervenu en façade avant il y a de cela déjà plus de 20 ans ;

Considérant qu'en façade avant, les châssis en bois de teinte blanche des fenêtres du premier étage sont remplacés par des châssis en PVC de ton blanc présentant des divisions différentes (perte des croisillons) ;

Considérant que la porte de garage à l'origine en bois, à quatre panneaux et partiellement vitrée a été remplacée par une porte sectionnelle en PVC d'un seul tenant, sans vitrage aucun ;

Considérant que les modifications de la façade avant s'insèrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ; Considérant qu'elles s'harmonisent avec les caractéristiques architecturales existantes et apportent un cachet plus contemporain à la maison ; Qu'en l'espèce, elles sont acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité d'une annexe au premier étage en façade latérale et arrière gauche ; que ledit volume abritant une chambre supplémentaire est présent depuis au moins 1996 sur les orthoplans ;

Considérant que la typologie de la maison ne s'en trouve pas modifiée en ce que celui-ci n'est pas visible depuis l'espace public ; que l'équilibre et la cohérence architecturale de la construction sont maintenus ;

Considérant que ce niveau partiel supplémentaire arrière n'est pas de nature à causer excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande est sur ce point conforme au bon aménagement des lieux ainsi qu'au PPA n°42 qui prévoit la possibilité de trois niveaux au bâtiment (rez-de-chaussée compris) pour une hauteur maximale de 9m ; qu'en l'espèce, le niveau s'établit à environ 8,50 m ;

Considérant néanmoins que la demande déroge pour cet espace de vie supplémentaire à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage en ce que la surface nette éclairante de cette chambre arrière n'atteint pas 20% de la superficie de la pièce (1,38 m<sup>2</sup> au lieu de 3m<sup>2</sup>) ;

Considérant que cette situation est présente depuis au moins 25 ans et qu'il s'agit d'une troisième chambre ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme est acceptable en l'espèce ;

Considérant l'aménagement d'une quatrième chambre avec salle de bain attenante dans les combles ;

Considérant que la demande déroge sur ce point à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond en ce que celle-ci n'atteint pas les 2,30m sur la moitié de sa superficie au moins ;

Considérant en effet que la chambre présente seulement une hauteur de 2,20m sur la moitié de sa superficie et la salle de bain 2,10m ;

Considérant qu'il s'agit là d'une quatrième chambre ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme est acceptable en l'espèce ;

Considérant que la demande porte également sur une terrasse sise sur la toiture de ce volume supplémentaire ;

Considérant que celle-ci apparaît comme difficilement justifiable dans son intégralité étant donné qu'elle ne bénéficie directement à aucune pièce de vie, que sa dimension semble

excessive au regard de son utilisation et que celle-ci peut contribuer à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;  
Considérant de plus que le bien dispose déjà d'un grand jardin avec terrasse au rez-de-chaussée,  
Considérant par ailleurs la construction d'une véranda (jardin d'hiver) couvrant la terrasse d'origine en façade arrière ;  
Considérant que ce volume d'une profondeur de 2,70 m sur une hauteur moyenne de 3m environ se situe toujours dans la zone constructible prévue au PPAS et ne semble pas excessif au regard du bâtiment existant ;  
Considérant que la forme et les coloris employés pour son édification (vert foncé) s'intègrent à la typologie du bien ; que ce volume vitré est conforme au PPAS n°42 ;  
Considérant que le projet prévoit en sus la construction d'une terrasse surélevée, accessible par ladite véranda en façade arrière ;  
Considérant que la demande déroge sur ce point aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière d'implantation en zone d'habitat ainsi qu'à la zone de cours et jardins en ce que cette structure ouverte et surélevée d'une profondeur de 2,17m sur 7 m de long vient s'implanter au-delà de la zone de bâtisse, en zone de cours et jardins ;  
Considérant que ladite zone de cours et jardins s'étend encore sur une belle profondeur (plus de 30 m) bien que la parcelle se présente en biais ; que la distance avec le fond immédiat et très arboré de la parcelle reste suffisante (plus de 5m) ;  
Considérant qu'en l'espèce la dérogation respecte l'article 126§11, 1° du CoBAT qui prescrit qu'une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë ;  
Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°42 en matière d'implantation en zone d'habitat n'est pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques essentielles de la zone de cours et jardins ;  
Que de surcroît, cet ouvrage ne peut être considéré comme pouvant porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;  
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière d'implantation et à la zone de cours et jardins sont acceptables ;  
Considérant diverses modifications structurelles intérieures (suppression d'un mur au rez-de-chaussée et la modification de l'escalier intérieur vers les combles) permettant à la fois d'offrir des espaces de vie plus ouverts, généreux et confortables au rez-de-chaussée ainsi qu'un accès facilité au dernier niveau de la maison ;  
Considérant en effet que le rez-de-chaussée de la maison a été réaménagé en déplaçant la cuisine dans la zone latérale arrière gauche afin dégager complètement l'espace séjour ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

**Avis favorable à condition de :**

- réduire la surface de la terrasse sise sur le toit plat de l'annexe ( 2<sup>ème</sup> niveau) de manière à ne prévoir qu'une profondeur de 3 m ( permettant de maintenir l'accès au local technique sous toiture) sur une largeur de 5 m entraînant la réduction de la superficie totale de la terrasse à 15m<sup>2</sup> et déplacer le garde-corps en conséquence ( reculs à opérer)

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 plan particulier d'affectation du sol n°42 en matière d'implantation et de zone de cours et jardins ainsi qu'aux articles 4 et 10 du Titre II du RRU en matière de hauteur sous plafond et d'éclairage sont octroyées moyennant le respect de la condition émise et adaptation des plans en conséquence.

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

## 6<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17950 – Demande de Monsieur et Madame GALLEGO - TCHAPARIAN pour agrandir, rénover et transformer une maison unifamiliale sise rue de l'Application 52A**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation  
au Permis de lotir n°16 (lot 2) :
- DESCRIPTION :** **agrandir, rénover et transformer une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **16/09/2021** au **30/09/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** Art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un permis de lotir
- AUDITION :** Monsieur GALLEGO-TCHAPARIAN, le demandeur, Monsieur ERKEVORKIAN, 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 et dans le périmètre du permis de lotir n°16 ( lot 2) approuvé en date du 22 août 1980 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir, rénover et transformer une petite maison unifamiliale de type pavillon trois façades à un étage construit en 1980 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'ajout d'une véranda en façade arrière côté jardin ( extension du séjour) avec terrasse ;
- la saillie de 50cm des fenêtres des chambres à l'étage ;
- le rajout de briques de verre sur la façade côté porte d'entrée ;
- l'installation de pergolas en aluminium ( RAL 8011 : brun noisette)
- l'installation d'une cheminée centrale entre le séjour et la nouvelle véranda

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/09/2021 au 30/09/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur l'adjonction d'une véranda en façade arrière ( 3m de profondeur sur environ 7m de long), côté jardin afin d'augmenter l'espace de séjour d'une superficie d'environ 21 m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette véranda est conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge cependant aux prescriptions du permis de lotir n°16 en ce que la véranda projetée dépasse de 96 cm la zone de bâtisse et empiète en conséquence sur la zone non aedificandi de jardin ;

Considérant que la zone de bâtisse disposerait en principe d'une profondeur maximale de 15 m ;

Considérant néanmoins que cette prescription est à combiner avec la prescription générale spécifiant les distances minimales de la zone non aedificandi entre les limites arrières des constructions et celles de la parcelle ;

Considérant que cette prescription générale est également à combiner avec la prescription particulière qui fixe la surface au sol maximale des logements à 70% de la zone ;

Considérant en conséquence que la distance minimale à respecter par rapport à la limite de la parcelle est de 17,5 m tout en prenant en compte la superficie maximale constructible autorisée, à savoir 250 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'en l'espèce, la superficie du bien est portée de 150 m<sup>2</sup> à 173m<sup>2</sup> ; que la superficie du terrain est de 384m<sup>2</sup> et que l'emprise de la construction projetée est de 106 m<sup>2</sup> ; Considérant que sur ce point des superficies constructibles, la prescription particulière est respectée ;

Considérant qu'en l'espèce, la distance subsistante par rapport au fond de la parcelle est de 16,54 m ; que la dérogation portant sur moins d'un mètre est minimale, laisse subsister un jardin de belle profondeur et est donc acceptable ;

Considérant que cette véranda sera réalisée en aluminium de teinte brune, en harmonie avec la brique de façade ;

Considérant que l'ouvrage ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ni aux caractéristiques de la zone non aedificandi ; que les vues traversantes au sein de l'îlot sont préservées ;

Considérant qu'en l'espèce la dérogation respecte l'article 126§11, 1° du CoBAT qui prescrit qu'une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë ;

Considérant que la terrasse située dans le prolongement se trouve dans la zone non aedificandi et que par conséquent, seules des structures légères (bois) et ajourées, permettant une perméabilité peuvent y être admises ;

Considérant que l'ouvrage envisagé se présente comme une structure légère, en bois sur plots, perméable et est donc conforme au prescrit de la zone ;

Considérant que le permis de lotir autorise l'usage du verre ; que dès lors les briques de verre en façade avant sont acceptables et maintiennent la typologie d'habitat traditionnel ;

Considérant que les saillies des fenêtres à l'étages ne portent pas atteinte à la typologie du bien et sont limitées ; que celles-ci permettent d'augmenter le volume intérieur en créant une niche ;

Considérant que ces avancées sont acceptables ;

Considérant que les deux pergolas en aluminium (RAL 8011) de couleur brun noisette permettent de caractériser les espaces devant les portes d'entrée avant et arrière et s'harmonisent avec la brique rouge et les tuiles marron de la maison ; que ce matériau respecte la typologie de cet habitat traditionnel du quartier même s'il n'est pas explicitement prévu au permis de lotir de 1980 ;

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

### **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 permis de lotir n°6 en matière de zone non aedificandi de jardin est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

## **7ème OBJET**

**Dossier 17966 – Demande de Monsieur GORISSEN pour transformer une maison unifamiliale (extension latérale, balcon revêtement de façade), mettre en conformité la création d'une terrasse, abattre deux arbres et planter un arbre à fleurs, rue Armand Swevers 26**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale (extension latérale, balcon revêtement de façade), mettre en conformité la création d'une terrasse, abattre deux arbres et planter un arbre à fleurs

**ENQUETE :** du 16/09/2021 au 30/09/2021, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- l'impact visuel de l'extension dans le quartier (la couleur du bardage de l'extension étant de teinte foncée)

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction – façade avant), art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

**AUDITION :** Monsieur GORISSEN, le demandeur, Monsieur TRICE, 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 une maison unifamiliale (extension latérale, balcon revêtement de façade), mettre en conformité la création d'une terrasse, abattre deux arbres et planter un arbre à fleurs ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la réalisation d'une extension latérale en bois au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage,
- la réalisation d'un balcon couvert à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage,
- la mise en conformité de la terrasse en bois à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la mise en conformité de l'accès piéton à la cave,
- l'abattage d'un taxus et d'un pin et la plantation d'un arbre à fleurs,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/09/2021 au 30/09/2021 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'impact visuel de l'extension dans le quartier (la couleur du bardage de l'extension étant de teinte foncée) ;

Considérant que le projet porte sur une maison d'angle des années 1960 ; qu'elle fait partie d'un ensemble de cinq maisons de la rue Armand Swevers ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une extension latérale au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant qu'un permis a été délivré en 2006 afin de réaliser une extension latérale (PU 14030) ;

Considérant que l'extension était composée d'éléments en saillie triangulaires implantés sur les trois façades de l'habitation sur trois niveaux dont un au sous-sol ; que ces volumes étaient imbriqués de manière décalée ;

Considérant que le projet actuel vient créer une nouvelle extension latérale au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant, qu'en cela, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de l'implantation (titre I, art. 3) en ce que cette nouvelle extension n'est pas implantée à l'alignement ;

Considérant que le nouveau volume s'inscrit dans la continuité des éléments en saillie existants afin de rejoindre l'angle de la façade arrière et de la terrasse au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle a pour objectif d'agrandir l'espace de vie du rez-de-chaussée et de créer une nouvelle chambre à l'étage ;

Considérant que la maison dispose d'une surface totale de 45m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ; que l'extension permettra la création d'un nouveau salon de 19m<sup>2</sup> ;

Considérant que pour ouvrir l'espace intérieur, l'allège de la fenêtre de la façade latérale sera démolie et la taille de la baie sera augmentée afin d'ouvrir l'espace de la salle à manger vers le futur salon ;

Considérant qu'un nouvel escalier sera également créé depuis le nouveau salon vers la cave ;

Considérant que la cave est également agrandie pour l'installation d'un local vélos ;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage, un hall de nuit est créé donnant accès à la chambre parentale et à la nouvelle deuxième chambre ;

Considérant que cette chambre présentera une superficie d'environ 15m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'augmentation de superficie à l'étage ;

Considérant que la demande porte également sur la réalisation d'un nouveau balcon couvert, s'inscrivant dans la nouvelle extension, à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que le nouveau balcon a une superficie de 7m<sup>2</sup> ; qu'il est accessoire à la chambre parentale ;

Considérant qu'il est situé à une distance de 2,15m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que l'extension latérale sera réalisée en bois ajouré de type Padouk ;

Considérant que l'extension et le balcon seront réalisés en lattes de bois ajourées ;

Considérant que la toiture plate de la nouvelle extension et du balcon sera couverte d'une couverture végétale extensive ;

Considérant que l'extension sera implantée à une distance de 2 m de la limite de l'espace public (côté rue Vandersaenen) ;

Considérant que cette extension sera fortement visible depuis l'espace public et représentera un impact visuel important dans le quartier ;

Considérant que la dérogation à l'alignement constitue une dérogation importante ;

Considérant en outre que le jeu de volumes introduit des éléments étrangers peu intégrés à la maison unifamiliale ;

Considérant que la zone de retrait latéral est réduite par l'extension projetée ;

Considérant qu'au vu de la parcelle et de la maison unifamiliale, ce type d'extension rompt avec les caractéristiques urbanistiques et paysagères de l'ensemble des maisons rue Armand Swevers ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de l'implantation (titre I, art. 3) est refusée ;

Considérant que la présente demande porte également sur la mise en conformité de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse dépasse le mitoyen le plus profond (n°27) ;

Considérant que le dernier permis délivré en 2006 prévoyait une terrasse moins profonde, d'environ 2m et non surélevée;

Considérant qu'aujourd'hui la terrasse a une superficie d'environ 40 m<sup>2</sup> ; qu'elle est accolée à la limite mitoyenne ; qu'elle dépasse de 3,95 m le mitoyen le plus profond ;

Considérant qu'elle n'a donc pas été réalisée tel que le permis d'urbanisme de 2006 le prévoyait ;

Considérant que cette terrasse est posée sur pilotis, implantées dans le talus ;

Considérant la présence d'un jardin arrière de 59 m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette terrasse est importante au vu de la taille de la parcelle ;

Considérant qu'elle est en outre fortement visible depuis l'espace public ;

Considérant que au vu de sa hauteur par rapport au niveau du sol, elle est plus susceptible d'entraîner des nuisances sonores en intérieur d'îlot ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que cette configuration de terrasse a été réalisée dans le cadre d'un problème de placement de la citerne d'eau ;

Considérant que la citerne d'eau peut être enterrée et rester fonctionnelle moyennant la mise en place d'une pompe permettant de redistribuer les eaux stockées ;

Considérant qu'il serait nécessaire de se conformer à ce qui était prévu dans le permis délivré en 2006 ;

Considérant par conséquent que ces dérogations sont de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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

Considérant que le chemin d'accès piétons, depuis la voirie, est agrandi (2,46 m de largeur) ;

Considérant que la dalle de sol béton est remplacée par un gazon damé ;

Considérant que la note explicative et le formulaire de demande (annexe I) mentionnent l'élargissement de cette surface pour le stationnement d'une voiture ;

Considérant que le permis précédent délivré en 2006 imposait déjà de diminuer la largeur des accès piétons depuis chaque voirie contigüe afin de rendre le stationnement impossible et de limiter son imperméabilisation ;

Considérant que les voies carrossables autorisables en zone de recul sont des voies d'accès au garage et non des emplacements de stationnement non couverts ;

Considérant que la maison ne possède plus de garage ;

Considérant que le maintien de plantation dans cette zone participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul ne répond nullement au bon aménagement des lieux et ne peut donc être accordée ;

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

Considérant, enfin, que le projet prévoit l'abattage d'un taxus et d'un pin et la plantation d'un arbre à fleurs ;

Considérant que ces arbres sont abattus en vue de réaliser l'extension latérale ;

Considérant que ces deux arbres sont visibles depuis l'espace public ; qu'ils ont un intérêt pour la collectivité ;

### **Avis défavorable unanime**

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 de implantation de la construction – façade avant (art.3, titre I), de profondeur de la construction (art.4, titre I), de toiture – hauteur (art.6, titre I) et d'aménagement de la zone de recul (art.11, titre I) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

## **8<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17885 – Demande de Monsieur LITS pour construire deux extensions et mettre en conformité la zone de recul et la façade avant d'une maison unifamiliale, rue du Villageois 96**

---

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

**DESCRIPTION :** **construire deux extensions et mettre en conformité la zone de recul et la façade avant d'une maison unifamiliale**

**ENQUETE :** du **16/09/2021** au **30/09/2021**, une lettre de remarques nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- les vues entre les parcelles du 98 et du 96. Il est demandé qu'une palissade temporaire soit prévue entre les terrasses des deux maisons durant les travaux, et que le mur mitoyen soit prolongé jusqu'au muret de soutènement des pelouses une fois ceux-ci terminés.
- Les nuisances sonores liées au chantier. Il est demandé de respecter les horaires de chantier.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) art.10 (éléments en saillie sur la façade) et art.11 aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- dérogation aux art. 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet), 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) et 8 (portes et fenêtres) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Monsieur LITS, le demandeur, Madame DE MEYER, 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 et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de construire deux extensions et mettre en conformité la zone de recul et la façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du premier étage
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la mise en conformité de la zone de recul et de la façade avant
- le remplacement des portes d'entrée et de garage
- la création d'un accès au grenier

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/09/2021 au 30/09/2021 et qu'une lettre de remarques a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- les vues entre les parcelles du 98 et du 96. Il est demandé qu'une palissade temporaire soit prévue entre les terrasses des deux maisons durant les travaux, et que le mur mitoyen soit prolongé jusqu'au muret de soutènement des pelouses une fois ceux-ci terminés.
- les nuisances sonores liées au chantier. Il est demandé de respecter les horaires de chantier.

Considérant qu'il revient au demandeur de respecter la réglementation en matière de chantier en cas d'octroi du permis d'urbanisme ; que le non-respect de ces obligations entraînerait une infraction urbanistique en vertu du non-respect du titre III du RRU ;



Considérant que le projet prévoit entre les parcelles du 96 et 98 ainsi que 94 et 96 un pare-vue en bois ;

Considérant que ces pare-vues sont placés sur la limite mitoyenne ; qu'il convient de les placer à plus de 14 cm des limites mitoyennes ;

Considérant, en ce qui concerne la demande évoquée lors de l'enquête publique, que la commission de concertation estime que tant la création d'un mur de 28 cm d'épaisseur à cheval sur la limite mitoyenne que le placement d'un pare-vue à plus de 14 cm des limites mitoyennes 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 (titre I, art. 6) en ce que l'extension à l'arrière du premier étage dépasse le profil de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la dérogation est de 39 cm et correspond à l'épaisseur de la façade arrière créée ;

Considérant que l'extension du premier étage permet d'agrandir les locaux principaux de vie ; qu'un ensemble salon / salle à manger / cuisine d'environ 45 m<sup>2</sup> est ainsi créé ;

Considérant qu'une large baie vitrée est installée à l'arrière ;

Considérant que les modifications prévues permettent de créer des espaces aérés, lumineux et confortables ;

Considérant que le dépassement des propriétés voisines est relativement minime ; qu'il ne fait l'objet d'aucune remarque suite à l'enquête publique ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière est prévue en partie sur les parcelles voisines ; qu'il convient soit d'en réduire l'emprise à celle de la parcelle, soit de fournir l'accord écrit et enregistré des voisins concernés ;

Considérant par conséquent que l'extension projetée 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 (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que l'extension prévue à l'arrière du rez-de-chaussée est entièrement enterrée, vu le différentiel de niveau entre la rue et le jardin ;

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 ce local n'a qu'une hauteur de 1,94 m ;

Considérant qu'il s'agit d'une pièce d'environ 3 m<sup>2</sup> servant de cave à vin ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'un lieu de passage ou de résidence mais plutôt d'une sorte de grand local de rangement ;

Considérant que cette modification ne présente aucun impact sur le voisinage ; qu'elle est acceptable ;

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

Considérant que, dans les plans du dernier permis délivré (dossier n°8715) l'accès piéton fait 1,4 m de large et l'accès carrossable comporte une partie perméable, plantée et de pleine terre ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière 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 de clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que l'accès piéton est élargi de 36 cm, que l'accès carrossable est entièrement imperméabilisé et que la limite entre la parcelle et le domaine public n'est pas définie par un muret ;

Considérant que des plates-bandes plantées de part et d'autre de la zone de recul et entre l'accès piéton et l'accès carrossable sont prévues ;

Considérant qu'il convient de mieux marquer la limite entre la zone de recul et le domaine public ;

Considérant qu'il convient de prévoir, en supplément du muret prévu du côté gauche, un muret entre l'accès piéton et l'accès carrossable ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière 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 de clôtures et avant-corps (art. 4) sont acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant qu'un auvent a été placé au-dessus de la porte d'entrée ; que la demande tend à modifier les portes d'entrée et de garage, installer des sorties d'air en façade avant et à mettre en conformité le remplacement des châssis d'origine par des menuiseries en PVC ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que l'auvent fait environ 1,5 m sur 1 m ; que ce dispositif encombrant et peu esthétique nuit à la qualité de la modénature de la façade ; qu'il convient de le supprimer ;

Considérant que la porte d'entrée projetée est en bois ; que le dessin de la façade projetée n'en donne aucun détail et que la légende n'en précise pas la couleur ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que les portes ne seront pas peintes mais que la couleur naturelle du bois sera conservée ; que la porte présentera une partie vitrée ;

Considérant qu'il convient de préciser sur les plans le dessin de la porte d'entrée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de portes et fenêtres (art. 8) en ce que la porte de garage du rez-de-chaussée s'ouvre vers l'extérieur ;

Considérant que le demandeur justifie ce choix par l'absence d'impact sur le domaine public (vu la présence d'un recul) et le fait que l'espace intérieur du garage est ainsi mieux rentabilisé ;

Considérant qu'une porte s'ouvrant vers l'intérieur présente plus d'avantages en matière de sécurité (résistance aux effractions) et de durabilité (éléments clés de la menuiserie moins soumis aux éléments) ;

Considérant que, s'agissant de garantir une utilisation facilitant le passage d'un vélo, d'autres solutions (telles qu'une porte pliante en 4 panneaux dont les deux panneaux centraux peuvent s'ouvrir seuls, par exemple) auraient pu être envisagées ;

Considérant cependant l'absence d'empiètement sur le domaine public et la qualité esthétique de la porte ainsi que l'absence d'opposition sur ce point par le voisinage lors de l'enquête publique ;

Considérant que la commission ne s'oppose pas au choix du demandeur ; qu'elle souligne que la modification de cette porte nécessitera, le cas échéant, un nouveau permis d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de portes et fenêtres (art. 8) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade avant (titre I, art. 10) en ce que la façade avant présente deux sorties d'air ;

Considérant que les plans précisent que la sortie d'air du premier étage est liée à la hotte de la cuisine tandis que celle du deuxième étage au sèche-linge ;

Considérant que la note explicative motive ces dérogations en soulignant la nature non-nocive des rejets et la présence d'une zone de recul, amenant ainsi à l'absence d'impact pour les passants ;

Considérant qu'il n'est pas nécessaire que les rejets soient nocifs pour qu'ils puissent causer des désagréments au voisinage et aux passants (odeurs, chaleur) ;

Considérant l'absence d'impossibilité technique de prévoir ces sorties en toiture via des cheminées maçonnées classiques ;

Considérant que les sorties d'air en façade avant ne sont pas légendées ; qu'il n'est pas précisé le matériau ni la teinte de ces éléments ;

Considérant que ces sorties d'air, en plus des désagréments physiques qu'elles causeraient, ne s'intègrent donc pas dans la modénature de la façade ;

Considérant que les dérogations ne sont pas suffisamment motivées ; qu'il n'y a pas lieu de prévoir des sorties d'air en façade avant et qu'il convient de rediriger les flux en question via des techniques classiques (tubage / sortie en cheminée maçonnée dépassant le niveau de toiture)

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade avant (titre I, art. 10) ne sont pas acceptables ;

Considérant que les châssis d'origine en bois ont été remplacés par des châssis en PVC de couleur blanche ;  
Considérant que le bien se situe en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement ;  
Considérant qu'il convient de conserver, autant que faire se peut, les qualités esthétiques des façades des biens repris dans une telle zone ;  
Considérant qu'il convient dès lors de prévoir le placement de châssis en PVC structuré, sans grille de ventilation ni évacuation des eaux apparentes ;  
Considérant que la demande porte également sur la création d'un escalier d'accès aux combles, en remplacement d'une trappe avec échelle de meunier ;  
Considérant que le titre du plan projeté est inexact ; qu'il convient de le corriger avant la délivrance du permis ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- réduire la largeur de l'isolation prévue sur la façade arrière ou fournir l'accord écrit et enregistré des voisins concernés pour les travaux en surplomb de leur parcelle
- prévoir un muret entre l'accès piéton et l'accès carrossable en zone de recul
- supprimer l'auvent à l'avant
- préciser le dessin de la porte d'entrée projetée et la légende qui s'y attache
- supprimer les sorties d'air en façade avant et prévoir les rejets d'air des machines concernées en toiture via une sortie classique (cheminée maçonnée conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses)
- prévoir des châssis en PVC structuré à l'avant, sans grille de ventilation ni évacuation des eaux apparentes
- corriger le titre du plan projeté

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 de la construction (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) , d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) ainsi que les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3), de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) et de portes et fenêtres (art. 8) 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 d'éléments en saillie sur la façade 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.

## 9<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17963 – Demande de Monsieur et Madame QUOC - THI pour mettre en conformité une extension et la façade avant d'une maison biifamiliale, rue des Paysagistes 60**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité une extension et la façade avant d'une maison biifamiliale

**ENQUETE :** du 16/09/2021 au 30/09/2021, 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)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Madame PIACENTINI, l'architecte et sa collègue.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une extension et la façade avant d'une maison biifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/09/2021 au 30/09/2021 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 profondeur (titre I, art. 4) en ce que la profondeur totale de bâtisse, au rez-de-chaussée, dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

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'entièreté du rez-de-chaussée a été construit ; qu'ainsi l'ensemble salle à manger + cuisine passe de 20 m<sup>2</sup> à 33 m<sup>2</sup>, au détriment de la cour arrière ;

Considérant que suite à la couverture de la cour, le bien ne dispose plus d'aucun espace extérieur ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) en ce que la superficie nette éclairante de la salle à manger du rez-de-chaussée est insuffisante ;

Considérant que cette dernière ne bénéficie d'aucune baie permettant d'amener de la lumière naturelle, suite à la couverture de la cour ;

Considérant que la cuisine installée dans l'ancienne cour n'est éclairée que par une fenêtre de toit de 1,4 m<sup>2</sup> située en bout de parcelle, soit le plus loin possible de la salle à manger ;

Considérant que la cour présente des dimensions étroites ; qu'elle est entourée par des bâtiments dont les façades se situent à moins de 3 m ;

Considérant que la terrasse est au nord de la parcelle et ne reçoit, vu sa disposition, que peu de lumière directe ;

Considérant de plus que la profondeur de bâtisse du premier étage est plus importante que celle du rez-de-chaussée ; que cela limite également la quantité de lumière naturelle qui atteint les fenêtres de la façade arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en ce sens, la présence d'une fenêtre de toit améliore l'apport de lumière naturelle dans le logement ; que la couverture de la cour ne n'amoindrit dès lors pas les qualités résidentielles du logement ;

Considérant cependant qu'il convient de maximiser la surface de la fenêtre de toit ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de surface nette éclairante (titre II, art. 10) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) en ce que le WC donne directement dans la salle à manger ; qu'aucun sas ne sépare le WC de ce local habitable ;

Considérant que la dérogation n'est pas demandée ; que la superficie totale du bien permet d'envisager des transformations permettant de rendre le bien conforme aux prescriptions du règlement (création d'un sas ou déplacement de la toilette) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de salle de bain (titre II, art. 7) en ce que le logement concerné ne présente aucune salle d'eau dédiée ;

Considérant qu'une cabine de douche est installée dans une des chambres ; que cet aménagement n'est pas acceptable et qu'une pièce doit être dédiée à la salle de bain ou de douche ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art 8) et de salle de bain ou de douche (titre II, art. 7) ne sont pas acceptables ;

Considérant que les dérogations en matière d'habitabilité (art. 7, 8 et 10 du titre II du RRU) résultent d'un mauvais aménagement du logement ;

Considérant cependant que la superficie du logement permet d'envisager un réaménagement conforme aux prescriptions du RRU, améliorant ainsi les qualités résidentielles du bien ;

Considérant que la commission de concertation invite le demandeur à proposer un autre aménagement du bien, par exemple en prévoyant les pièces de nuit (chambre / salle de bain) au rez-de-chaussée et l'espace living / cuisine au premier étage ; qu'il conviendra probablement de réduire le nombre de chambre du bien pour n'en conserver qu'une seule ;

Considérant que la demande tend également à mettre en conformité la création d'un escalier supplémentaire entre le rez-de-chaussée et le premier étage ;

Considérant qu'à la construction, le bien est une maison unifamiliale ;

Considérant que suite au permis d'urbanisme n°12500 du 18/11/1994, le bien est transformé en maison bifamiliale grâce à une extension en toiture permettant de créer deux duplex ; que cependant les plans du duplex du bas n'ont pas été joints au dossier ;

Considérant que l'escalier créé permet une circulation interne au duplex ; qu'il s'agit d'un aménagement indispensable au bon fonctionnement du logement ;

Considérant que la porte d'entrée et les châssis d'origine en bois ont été remplacés par des menuiseries en PVC ;

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

Considérant que les châssis d'origine présentaient des petit-bois dans leurs impostes, a contrario des châssis actuellement placés ;

Considérant que les formes et divisions d'origine ont été maintenues ; que la porte d'entrée est en partie vitrée ;

Considérant cependant que les châssis ne respectent pas le cintrage des baies ; que cela n'est pas acceptable ;

Considérant que la perte des petits bois dans les impostes est acceptable moyennant le placement de châssis en bois ou en PVC structuré, sans évacuation des eaux ni grille de ventilation apparente, respectant les divisions proposées et le cintrage des baies ; ;

Considérant, en ce qui concerne la porte d'entrée, qu'il convient de prévoir une porte d'entrée en bois s'inspirant des caractéristiques de celle d'origine ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- maximiser la superficie de la fenêtre de toit de l'extension du rez-de-chaussée
- prévoir un aménagement du logement conforme au minimum aux articles 3, 7 et 8 du titre II du RRU, le cas échéant en inversant l'emplacement des pièces de jour et de nuit par rapport au plan d'origine ;
- prévoir des châssis en bois ou en PVC structuré, sans grille de ventilation ni évacuation des eaux apparentes, respectant les divisions et le cintrage des baies d'origine ;

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 d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional sur les bâtisses en matière de salle de douche ou de bain (titre II, art. 7) et de WC (titre II, art. 8) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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