

**A U D E R G H E M**  
**Commission de concertation**  
**O U D E R G E M**  
**Overlegcommissie**

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

**25-11-2010**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU (à partir du 4<sup>ème</sup> point)  
Mr H. CONVENT, membre IBGE  
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB excusée  
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS  
Mme J. BAYOT, Secrétaire et membre pour les points 1 à 3  
Mme R. SNAPS, Secrétaire  
Mme C. KUHN, Secrétaire  
Mne A.-F. LANGENDRIES, Secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

---

## 1<sup>er</sup> OBJET

**Dossier 15074 – Demande de Monsieur van RIJCKEVORSEL pour agrandir et transformer une maison unifamiliale sise avenue Charles Brassine 19**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation  
Au PPAS n°6 : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** agrandir et transformer une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 28 octobre 2010 au 11 novembre 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art. 4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur)
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation)
  - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Madame VAN RIJKEVORSEL, épouse du demandeur, Monsieur HOYAS, l'architecte

Monsieur HOYAS, l'architecte, expose le projet dans son ensemble. Les travaux ont pour but de rénover le bâtiment existant tout en l'agrandissement légèrement, afin de rendre les espaces intérieurs plus lumineux, plus ouverts sur le jardin. La façade arrière sera remaniée et recouverte de crépi sur isolant, avec un bardage en bois.

La petite annexe sera démolie.

Monsieur PLOMPEN (DMS), demande de préciser la nature des futurs châssis.

L'architecte répond que le choix des demandeurs s'est porté sur du thermolaqué peint pour l'arrière, et du bois peint en blanc-beige, maintenant les divisions d'origine pour l'avant.

Les caissons à volets seront supprimés.

**Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, 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 et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;**

**Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer une maison unifamiliale;**

**Considérant qu'il s'agit plus précisément de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée (sur une partie de la largeur de la parcelle) et isoler celle-ci ainsi que l'annexe existante par l'extérieur, agrandir l'annexe à l'arrière du premier étage, remplacer les châssis en façade avant par des châssis en bois peint en beige, réaménager les espaces intérieurs, notamment par la modifications de baies et régulariser diverses modifications en façade avant (châssis, baies de fenêtre, ...) ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 octobre 2010 au 11 novembre 2010 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 ;**

**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 rez-de-chaussée et l'isolation des volumes existants au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière dépassent le profil mitoyen le plus profond ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en matière d'implantation (II, 2) en ce que la profondeur de l'annexe dépasse de 0,8 m la zone de bâtisse autorisée (13 m) ;**

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

**Considérant que l'extension existante du rez-de-chaussée (d'une largeur d'environ 4 m) est élargie de 1,70 m et que celle-ci ne dépasse que d'environ 0,75 m le profil du bâtiment voisin le plus profond (voisin de droite) et d'environ 0,90 m le profil du bâtiment voisin de gauche;**

**Considérant que cette extension permet la création de pièces de vie plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;**

**Considérant que celle-ci n'engendre qu'une rehausse du mitoyen de droite de 0,15 m de profondeur sur une hauteur de 4,20 m ;**

**Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol liées à cette extension sont minimales et acceptables ;**

**Considérant que l'extension du premier étage s'adosse à l'extension existante à gauche et s'aligne au profil mitoyen de droite ;**

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

**Considérant que l'isolation par l'extérieur des volumes existants au 1<sup>er</sup> étage n'augmente leur profondeur que de 17 cm ;**

**Considérant que les dérogations liées à cette isolation sont minimales et acceptables ;**

**Considérant que les nouveaux châssis en façade avant s'intègrent bien au bâtiment ;**

**Considérant que les différentes modifications en façade avant par rapport au permis de construction ne portent pas atteinte à l'esthétique de la maison ;**

**Avis favorable à condition de présenter un échantillon de la teinte beige des châssis, porte, bandeaux et corniche. »**

## 2<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 15070 – Demande de Monsieur ANDRE pour rehausser la toiture, régulariser une extension à l'arrière du rez-de-jardin et transformer une maison unifamiliale sise avenue Hugo Van der Goes 15**

---

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

**DESCRIPTION :** rehausser la toiture, régulariser une extension à l'arrière du rez-de-jardin et transformer une maison unifamiliale

**ENQUETE :** Du 28 octobre 2010 au 11 novembre 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art.4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur)

**AUDITION :** Monsieur ANDRE, le demandeur, Monsieur FARBER, l'architecte

L'architecte, Monsieur FARBER, expose le projet de Monsieur ANDRÉ. Le toit sera rehaussé au même niveau que le profil voisin le plus haut (à gauche) avec un léger mansart à l'avant, afin de pouvoir aménager une chambre.

Les ardoises seront de couleur rose nuit.

Quant à la cuisine, elle n'a pas été soumise à permis, et fait donc l'objet d'une régularisation. Cette annexe, qui dépasse légèrement l'alignement des deux maisons voisines, semble ne pas leur poser de problème.

**Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, 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 ;**

**Considérant qu'il s'agit de rehausser la toiture, régulariser une extension à l'arrière du rez-de-jardin et transformer une maison unifamiliale;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 octobre 2010 au 11 novembre 2010 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 (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse les profils mitoyens des deux constructions voisines ;**

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

**Considérant que la dérogation en profondeur de l'annexe du rez-de-chaussée est limitée à environ 20 cm ;**

**Considérant que cette extension permet la création de pièces de vie plus spacieuses et ouvertes sur le jardin ;**

**Considérant dès lors que les dérogations liées à cette annexe ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et sont minimales et acceptables ;**

**Considérant que la rehausse de la toiture (création d'un Mansart avec lucarne à l'avant et rehausse d'un étage en façade arrière) permet l'aménagement d'une chambre et d'un espace bureau ;**

**Considérant que cette rehausse s'aligne pratiquement au profil de toiture voisin de gauche et ne dépasse que de maximum 1,50 m le profil de toiture voisin de droite ;**

**Considérant que le niveau de la corniche existante en façade avant est maintenu ;**

**Considérant dès lors que le versant « vertical » du Mansart sera nettement plus haut que celui de la maison voisine comportant un tel type de toiture (gauche) ;**

**Considérant également qu'il y a lieu de tenir compte de la pente de la rue ;**

**Considérant que la lucarne sollicitée est peu saillante du profil de toiture mansardée et qu'une lucarne similaire a été autorisée dans l'immeuble voisin de gauche ;**

**Considérant que la demande porte également sur la régularisation du changement des porte de garage et châssis en façade avant par des menuiseries de teinte blanche ne présentant pas les mêmes divisions que sur le permis n°10.089 du 20 janvier 1967 ;**

**Considérant que les nouvelles divisions ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques architecturales du bâtiment ;**

**Considérant le projet prévoit d'aménager la zone de recul en espace de stationnement totalement dallé ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **Diminuer d'environ 50 cm le niveau du brisis de la toiture à la Mansart**
- **Aménager la zone de recul en jardinet planté en pleine terre en-dehors des zones d'accès au bâtiment**
- **Préciser le matériau des menuiseries de la façade avant (bois ou PVC structuré sans dispositif de ventilation ou d'évacuation visible)**

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

### 3<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 15080 – Demande de Monsieur et Madame BARDIAUX & GANDIBLEUX pour construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et remplacer les châssis d'une maison unifamiliale sise chaussée de Wavre 1802**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant, dans le périmètre de protection d'un bien classé (maison Oleffe)

**DESCRIPTION :** Construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et remplacer les châssis d'une maison unifamiliale.

**ENQUETE :** Du 29 octobre 2010 au 12 novembre 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- Dérogations aux prescriptions des articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme,
- 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)
- Application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

**AUDITION :** Monsieur BARDIAUX, le demandeur

Le demandeur, Monsieur BARDIAUX, présente son projet, à savoir la création d'une cuisine à l'arrière de la maison, au-dessus de laquelle sera construite une chambre.

Les châssis seront changés côté rue, à prévoir en bois.

Monsieur PLOMPEN (D.M.S) précise que la corniche en bois doit être restaurée, sans pour autant être recouverte de P.V.C.

Il ajoute que l'éclairage de la chambre de toit n'est pas suffisant, de même que la chambre en dessous du côté avant.

Il conviendrait donc par exemple d'ajouter des velux en toiture et d'agrandir la fenêtre de la pièce en dessous.

**Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :**

**« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et dans le périmètre de protection d'un bien classé (maison Oleffe) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage et remplacer les châssis d'une maison unifamiliale ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 octobre 2010 au 12 novembre 2010 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 (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse la construction voisine la plus profonde de droite (n° 1804) d'environ 1,10 m et la construction voisine la moins profonde de gauche (n° 1800) de plus de 3 m (3,80 m plus profondeur du rangement d'environ 1,50 m) et en ce que l'extension sollicitée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse entièrement les deux constructions voisines (3,80 m plus profondeur de l'abri d'environ 1,20 m) ;**

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

**Considérant que le projet permet de créer, au rez-de-chaussée, des pièces de vie plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;**

**Considérant que ce niveau dispose d'une petite cour (profondeur d'environ 1,20 m) dans laquelle il est prévu de réaliser un petit rangement contre le mur mitoyen de gauche d'une hauteur de moins de 2,20 m, ainsi qu'un abri poubelles contre le mur mitoyen de droite d'une hauteur de moins de 1,10 m ;**

**Considérant que la demande inclut la réalisation d'une chambre supplémentaire à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que la profondeur totale de bâtisse de ces deux niveaux, hors rangements du rez-de-chaussée, atteint 12,74 m ;**

**Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée ne nécessite aucune modification des murs mitoyens ;**

**Considérant toutefois que l'agrandissement à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, entièrement en dérogation, nécessite des rehausses conséquentes des deux murs mitoyens, à savoir une rehausse de 2,80 m sur une profondeur de 2,80 m et une rehausse de 3,50 m sur le dernier 1 m de profondeur pour le mitoyen de droite et une rehausse de pratiquement 3,20 m sur une profondeur de 3 m ainsi qu'une rehausse de 3,70 m sur les derniers 80 cm du mitoyen de gauche;**

**Considérant néanmoins que la profondeur de bâtisse existante du 1<sup>er</sup> étage est inférieure à 9 m, ce qui est relativement peu ;**

**Considérant de plus l'existence d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage d'une maison unifamiliale voisine (n° 1808-1810) ;**

**Considérant en outre le maintien d'un jardin de bonnes dimensions planté en pleine terre (environ 88 m<sup>2</sup>) ;**

**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) liées à ces nouveaux volumes sont acceptables ;**

**Considérant toutefois que les chambres 2 et 3 du logement unifamilial ne respectent pas les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (article 10) en ce que leur surface nette éclairante n'atteint pas les 1/5<sup>ème</sup> de la superficie de la chambre 2, ni les 1/12<sup>ème</sup> de la superficie de la chambre 3 (surface éclairante située dans le versant de la toiture) ;**

**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 et situé dans la zone de protection d'un bien classé ;**

**Considérant que le dossier a également été soumis à l'avis de la commission royale des monuments et sites pour immeuble situé dans la zone de protection d'un bien classé ;**

**Vu l'absence d'avis émanant de cette instance basé sur un manque de personnel ainsi que l'observation que ce dossier relèverait *plutôt d'un examen urbanistique que patrimonial* ;**

**Considérant que les modifications de la façade à rue du bien consistent en le remplacement des châssis existants en bois peint en blanc par des châssis en PVC blanc munis de double vitrage ;**

**Considérant que les nouveaux châssis modifient les divisions (3 divisions en lieu et place des 4 existantes au 1<sup>er</sup> étage et 2 divisions en lieu et place des 3 existantes au rez-de-chaussée) et suppriment les vitraux existants ;**

**Considérant que le projet maintient l'imposte existante au rez-de-chaussée ;**

**Considérant également que les châssis proposés seront équipés de quincailleries spéciales permettant une ventilation du logement sans grille de ventilation ;**

**Considérant toutefois qu'il y a lieu de s'assurer de la qualité du profil de châssis en PVC à placer, au vu de la localisation du bien ;**

**Considérant que le dessin de la porte en PVC porte atteinte aux qualités esthétiques de la zone protégée ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir des châssis en PVC structuré sans rejets d'eau visibles et présentant un certain relief,
- prévoir une corniche en bois peint dans la même teinte que les châssis et la porte d'entrée,
- prévoir une porte en bois ;
- agrandir la fenêtre de la nouvelle chambre à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, de sorte à respecter les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (art. 10),
- prévoir des fenêtres de toiture supplémentaires (ou les agrandir) pour la 3<sup>ème</sup> chambre du logement unifamilial en vue de respecter l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme.

**Des plans modificatifs ainsi que les modèles de porte et de profilé des châssis de la façade avant seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.**



## 4<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 15077 – Demande de Monsieur MOJAHID pour remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale, chaussée de Wavre 1800**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant et dans le périmètre d'un bien classé
- DESCRIPTION :** Remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** néant – uniquement pour avis
- MOTIFS :**
- application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
  - application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- AUDITION :** Monsieur MOJAHID et Madame GANDIBLEUX, les demandeurs, Monsieur MEDINA

Madame GANDIBLEUX prend la parole. La porte et les châssis en bois de leur maison étant en très mauvais état, les demandeurs se proposent de les remplacer par des châssis en PVC structuré bicolore, gris anthracite pour l'extérieur et blanc pour l'intérieur.

Le modèle envisagé pour la porte, en P.V.C., comporte trois carreaux en verre translucide.

La corniche doit être rénovée.

Monsieur CONVENT (I.B.G.E), précise que cette dernière ne peut être recouverte de PVC, source de d'humidité et de moisissures. Il ajoute également qu'il convient de prévoir des châssis présentant un fin profilé.

**Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :**

**« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et dans le périmètre de protection d'un bien classé (*Maison Oleffe*) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant qu'il s'agit de remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant d'une maison unifamiliale ;**

**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 et situé dans le périmètre de protection d'un bien classé ;**

**Considérant que le dossier a également été soumis à l'avis de la commission royale des monuments et sites pour immeuble situé dans le périmètre de protection d'un bien classé ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement, notamment en matière d'isolation acoustique et thermique ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur le remplacement des châssis et de la porte d'entrée de la maison unifamiliale existants en bois peint en rouge-brun par du PVC gris ;**

**Vu que l'avis de la commission royale des monuments et sites précise que cette instance n'émet pas d'objection au principe du remplacement des châssis existants qui ne présentent pas de qualités particulières, mais qu'elle demande de ne pas recourir à du PVC en raison du manque de qualité que représente ce matériau ;**

**Considérant que la commission royale des monuments et sites demande également de veiller à utiliser des profils fins et déconseille l'utilisation de châssis oscillo-battants ;**

**Considérant de plus que cette instance conseille d'utiliser un vitrage dont la capacité d'isolation ne dépasse pas celle du mur de façade, en vue du risque de problèmes d'hygiène du bâti ;**

**Considérant néanmoins qu'une bonne ventilation du logement unifamilial permet aisément d'éviter de tels problèmes de condensation à l'intérieur des murs de façades ;**

**Considérant en outre que les châssis proposés maintiennent les impostes vitrées et recréent une fenêtre à division tripartite et imposte au rez-de-chaussée du bien ;**

**Considérant également qu'il existe des profils de châssis en PVC structuré présentant de bonnes qualités esthétiques ;**

**Considérant dès lors qu'il serait aisé de mettre en valeur les qualités architecturales du bien moyennant un choix judicieux de profilé de châssis ;**

**Considérant que la porte d'entrée existante est entièrement pleine et que la demande prévoit de la remplacer par une porte avec 3 percements vitrés et sablés ;**

**Considérant que le dessin de la porte en PVC porte atteinte aux qualités esthétiques de la zone protégée ;**

**Considérant que cette modification permet d'augmenter l'apport de lumière dans le logement unifamilial étroit ;**

**Considérant toutefois que la corniche existante est en PVC de ton foncé ;**

**Considérant que cet élément appauvrit sensiblement les caractéristiques esthétiques du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir des châssis en PVC structuré à profilés fins, sans rejets d'eau ni grilles de ventilation visibles et présentant du relief, le caisson à volet mentionné dans le devis étant placé à l'intérieur de la maison ;**
- prévoir une porte d'entrée en bois ;**
- prévoir une corniche en bois peint dans la même teinte que les châssis et la porte d'entrée.**

**Des plans modificatifs ainsi que les modèles de porte et de profilé des châssis seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.**

## 5<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 15066 – Demande de Madame RENARD pour agrandir, transformer et aménager un logement supplémentaire, avenue Jolé 19**

---

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

**DESCRIPTION :** agrandir, transformer et aménager un logement supplémentaire

**ENQUETE :** Du 28 octobre 2010 au 11 novembre 2010. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- une aération du n°19 débouchant sous l'escalier menant au jardin du n° 17
- le petit mur mitoyen supportant la clôture avec le n° 17
- les égouts creusés dans le jardin du n° 19
- l'extension possible de la maison sise au n°17 eu égard au mur mitoyen avec le n° 19

**MOTIFS :**

- dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art.4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Madame RENARD, la demanderesse, son époux, Monsieur SANTAMARIA, le réclamant et Messieurs COLLIN et VAN KALCK, ses conseillers (ingénieur et architecte)

Madame RENARD, la demanderesse, présente son projet

En 1996, une véranda correcte a remplacé un espace recouvert de tôle. Une des vitres de celle-ci donne sur le jardin voisin. L'intention de Madame RENARD est de reconstruire une extension à l'arrière aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée, sans vue oblique. Celle-ci abritera un duplex.

Le grenier, quant à lui, a été aménagé en studio et mezzanine pour abriter le lit.

Madame KUHN, architecte communale, précise que la toiture prévue dans le précédent permis n'a pas été réalisée, et que l'actuelle n'est pas destinée à l'origine à l'aménagement d'un logement supplémentaire.

Monsieur CONVENT (I.B.G.E.) demande des informations complémentaires sur l'isolation.

Madame RENARD répond que de l'isolant a été placé et recouvert de gyproc.

Monsieur LEFÈBVRE, Président, précise que les dispositions du R.R.U. doivent être respectées : cette maison n'est pas très grande, et abriterait difficilement un logement supplémentaire.

Monsieur SANTAMARIA, le réclamant, ne formule pas de remarques concernant la toiture.

Il est d'accord pour que l'extension à l'arrière présente un mur plein mitoyen et plus une vitre.

Par contre, l'aération de la cave du n° 19 l'interpelle.

Monsieur LEFÈBVRE précise qu'il s'agit plutôt d'un problème d'ordre civil.

Monsieur VAN KALCK, le conseiller du réclamant, soulève le problème d'égouttage provoquant des problèmes de stabilité de terrain dans le quartier.

De plus, l'eau stagne dans les jardins, que l'aménagement de terrasses ont rendus imperméables.

L'égouttage de la maison de Madame RENARD est relié à celui du home, et Monsieur SANTAMARIA aimerait qu'il en soit de même pour la sienne, qui est en-dessous du niveau de l'égout de la voirie.

Monsieur COLLIN, autre conseiller du réclamant, ajoute que la façade avant de sa maison présente une fissure.

Monsieur LEFÈBVRE renvoie à nouveau le réclamant au code civil.

Madame RENARD demande ce qu'il en est concernant son studio en toiture.

Monsieur LEFÈBRE explique que, selon une disposition communale, les maisons unifamiliales ne peuvent pas être trop divisées, car l'augmentation de la population dans ces quartiers a des conséquences directes sur ces derniers, notamment en matière de stationnement.

**Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, 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 ;**

**Considérant qu'il s'agit d'agrandir, transformer un immeuble et y aménager un logement supplémentaire;**

**Considérant qu'il s'agit plus précisément de :**

- **construire une extension au rez-de-jardin**
- **transformer le logement une chambre existant au rez-de-chaussée en un duplex de deux chambres aux rez-de-chaussée et rez-de-jardin**
- **aménager un 4<sup>ème</sup> logement (studio) dans les combles**
- **aménager une terrasse au 3<sup>e</sup> étage**
- **régulariser la modification de la toiture et de la façade arrière**
- **régulariser la modification des châssis en façade avant ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 octobre 2010 au 11 novembre 2010 et qu'une lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

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

- **une aération du n°19 débouchant sous l'escalier menant au jardin du n° 17**
- **le petit mur mitoyen supportant la clôture avec le n° 17**
- **les égouts creusés dans le jardin du n° 19**
- **l'extension possible de la maison sise au n°17 eu égard au mur mitoyen avec le n° 19**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-jardin dépasse les profils mitoyens des deux constructions voisines en hauteur et dépasse le profil mitoyen de droite (n°17) en profondeur et en ce que la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement inférieur agrandi (rez-de-jardin et rez-de-chaussée) ;**

**Considérant que cette extension s'aligne à la profondeur du bâtiment voisin mitoyen de gauche et n'engendre aucune rehausse de mitoyen de ce côté ;**

**Considérant que la dérogation est limitée à 50 cm de profondeur ;**

**Considérant dès lors que les dérogations liées à cette extension sont acceptables ;**

**Considérant néanmoins que le mur mitoyen n'est pas conforme au règlement communal sur les bâtisses (art.37) ;**

**Considérant que l'aménagement de la totalité de la surface de la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage (6,10 m de large sur 4,10 m de profondeur) en terrasse donne lieu à des vues droites sur le bien voisin de droite, à des vues plongeantes sur l'intérieur de l'îlot et est par conséquent de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant dès lors que les dérogations relatives à la terrasse ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que la situation de droit du bien consiste en un immeuble de rapport avec trois logements répartis comme suit :**

- un appartement à une chambre au rez-de-chaussée,
- un logement deux chambres au 1er étage et
- un logement deux chambres au 2<sup>ème</sup> étage ;

**Considérant que le quatrième logement (studio avec mezzanine) a été aménagé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;**

**Considérant que ce logement, situé entièrement sous les combles, ne respecte pas les dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité (hauteur sous plafond des espaces de vie limitée à 2,10 m) ;**

**Considérant que la superficie plancher de l'immeuble n'est que d'environ 300 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant de plus que le gabarit à rue du bâtiment est limité à un rez+2 étages+toiture ;**

**Considérant l'existence d'un seul garage pour l'ensemble des 4 logements ;**

**Considérant que la demande traduit une surdensification de l'immeuble ;**

**Considérant que l'annexion des combles à l'appartement du 2<sup>e</sup> étage permettrait de conserver le nombre de logements autorisés et de réaliser un logement plus spacieux en duplex ;**

**Considérant que les modifications en toiture et en façade arrière sont conformes au règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que les châssis d'origine en bois peint en blanc ont été remplacés par des châssis en PVC blanc comportant des divisions différentes et que la porte de garage a été remplacée par une porte sectionnelle en PVC blanc ;**

**Considérant que ces modifications ne sont pas de nature à porter atteinte à l'esthétique du bâtiment ;**

**Considérant que l'avis du SIAMU ne porte que sur les rez-de-chaussée et rez-de-jardin (duplex) ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- unifier l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage et le studio des combles en un seul duplex présentant au minimum deux chambres
- réaliser le mitoyen en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur
- diminuer la superficie de la terrasse en limitant sa profondeur à 3 m et en prévoyant un recul latéral de 1,90 m du côté du n° 17 afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues sans modification des mitoyens ; adapter en conséquence les garde-corps
- fournir un avis du SIAMU relatif aux étages supérieurs.

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

## 6<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 15068 – Demande de Monsieur TABOUROT pour placer un auvent au-dessus de la terrasse existante à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et remplacer l'escalier d'accès au jardin, avenue Général Merjay 27**

---

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

**DESCRIPTION :** placer un auvent au-dessus de la terrasse existante à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et remplacer l'escalier d'accès au jardin

**ENQUETE :** Du 28 octobre 2010 au 11 novembre 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF :** dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur)

**AUDITION :** Monsieur TABOUROT, le demandeur est excusé

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, 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 ;

Considérant qu'il s'agit de placer un auvent au-dessus de la terrasse existante à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et remplacer l'escalier d'accès au jardin ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 octobre 2010 au 11 novembre 2010 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 (titre I, art. 6) en ce que l'auvent dépasse les deux profils voisins mitoyens ;

Considérant néanmoins que le projet ne nécessite aucune modification des murs mitoyens existants ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement unifamilial ;

Considérant que l'auvent sollicité est un élément léger et fortement transparent ;

Considérant toutefois que l'impact visuel de cet élément reste trop important ;

Considérant néanmoins qu'il serait aisé de réduire cet impact tout en maintenant un auvent permettant une utilisation plus intensive de la terrasse ;

Considérant que le projet ne devrait pas engendrer de pertes d'ensoleillement pour les parcelles voisines ;

Considérant également que la demande inclut le placement d'un nouvel escalier d'accès au jardin, implanté à un peu plus de 1,90 m de la limite mitoyenne de droite (voisin n° 25), soit conformément aux dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant en outre que le projet ne modifie aucunement l'imperméabilité de la parcelle ;

**Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture ne serait pas de nature à porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et pourrait être acceptable moyennant certaines adaptations ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **limiter la profondeur de l'auvent à la profondeur de la terrasse côté de la mitoyenneté de droite, soit à environ 2,60 m,**
- **baisser d'environ 40 cm le niveau supérieur de l'auvent.**

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



## 7<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 15081 – Demande de la MISSION PERMANENTE DE L'UNION AFRICAINE pour changer la destination d'un immeuble de logements en équipement d'intérêt collectif, placer un escalier de secours extérieur en façade arrière et régulariser la démolition du garage en fond de parcelle et l'utilisation de l'intérieur d'îlot en parking (stationnement pour 8 véhicules), avenue Gustave Demey de 72 à 74**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** Changer la destination d'un immeuble de logements en équipement d'intérêt collectif, placer un escalier de secours extérieur en façade arrière et régulariser la démolition du garage en fond de parcelle et l'utilisation de l'intérieur d'îlot en parking (stationnement pour 8 véhicules)
- ENQUETE :** Du 29 octobre 2010 au 12 novembre 2010. Une pétition comportant 11 signatures nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement les points suivants :
- l'inquiétude des voisins quant au maintien ou non des murs existants,
  - la destination de l'annexe (archivage ou logement),
  - l'incertitude de la démolition du mur, des poutres existantes dans le parking et de la grille d'entrée,
  - la saturation existante du quartier en matière de parking qui ne sera qu'augmentée avec la demande de 28 m d'emplacements de stationnement *CD*,
  - les risques de nuisances sonores liés au compresseur prévu dans le parking (manque de renseignements relatifs à sa puissance, aux décibels émanant de cet élément et à son horaire de fonctionnement),
  - la demande d'information relative à un éventuel stationnement de cars dans le parking.
- MOTIFS :**
- Application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
  - Application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)
  - Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Les représentants de l'Union africaine (Messieurs CHEIK NIANG, MUSTOOF MOHAMED, MOHAMED IGUEH, Madame NDERITU demandeurs), Monsieur RYELANDT, l'architecte et Monsieur de BIOLLEY, conseiller technique, Monsieur HOTON, Mesdames MOISSE et VERGELEYEN, les réclamants

Monsieur RYELANDT, l'architecte, expose le projet.

L'immeuble en question est à la base destiné au logement, et devient un équipement d'intérêt collectif.

Les façades restent identiques ; seul change l'aménagement intérieur.

Une salle de réunion climatisée sera réalisée au deuxième étage, ce qui implique la présence d'un compresseur au -1 arrière, derrière l'escalier de secours, ce qui prend la place d'un emplacement de parking.

Un portail d'accès est prévu afin d'éviter le vandalisme.

Monsieur VERGELEYEN, réclamant, demande de veiller à en choisir un qui ne soit pas trop bruyant, au vu du nombre de fois qu'il sera actionné.

Il soulève également la question de la petite annexe : est-elle vraiment destinée aux archives ?

Monsieur CHEIKH précise que les chauffeurs se tiendront dans cette pièce lorsqu'ils ne seront pas en service : elle fera office de salle de repos.

Monsieur VERGELEYEN craint qu'en été, lorsque les fenêtres seront ouvertes, les bruits résonnent à l'arrière.

Il ajoute que le compresseur émettra un ronronnement permanent. Cela se limitera-t-il aux heures de bureau ? Les riverains désirent conserver un îlot le plus silencieux possible.

Monsieur LEFÈBVRE précise qu'il existe une ordonnance fixant les normes de bruit : une vérification sera réalisée, et la maintenance du compresseur devra respecter l'ordonnance.

Enfin, Monsieur VERGELEYEN s'interroge sur la présence de cars dans le parking, qui seraient source de bruit et de pollution.

Monsieur AMBAS répond qu'il n'y aura qu'un combi Mercedes de 12 places, utilisé occasionnellement lors de la présence de délégations.

Monsieur BRIARD (A.A.T.L.) évoque le parking en intérieur d'îlot et souligne qu'aucune amélioration de celui-ci n'est prévue par rapport à la situation existante.

Madame MOISSE demande dans quelle mesure des stationnements « CD » seront réservés en voirie.

Monsieur LEFÈBVRE précise que cette question relève du Ministère des Affaires étrangères.

Monsieur BRIARD demande une réflexion sur les manières d'améliorer le parking, car la présence de voitures en intérieur d'îlot est malvenue.

**Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, 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 ;**

**Considérant qu'il s'agit de changer la destination d'un immeuble de logements en équipement d'intérêt collectif, placer un escalier de secours extérieur en façade arrière et régulariser la démolition du garage en fond de parcelle et l'utilisation de l'intérieur d'îlot en parking (stationnement pour 8 véhicules) ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 octobre 2010 au 12 novembre 2010 et qu'une pétition comportant 11 signatures a été introduite en cours d'enquête ;**

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

- l'inquiétude des voisins quant au maintien ou non des murs existants,
- la destination de l'annexe (archivage ou logement),
- l'incertitude de la démolition du mur, des poutres existantes dans le parking et de la grille d'entrée,

- la saturation existante du quartier en matière de parking qui ne sera qu'augmentée avec la demande de 28 m d'emplacements de stationnement *CD*,
- les risques de nuisances sonores liés au compresseur prévu dans le parking (manque de renseignements relatifs à sa puissance, aux décibels émanant de cet élément et à son horaire de fonctionnement),
- la demande d'information relative à un éventuel stationnement de cars dans le parking ;

Considérant que le bâtiment, construit fin des années quatre-vingt, n'a jamais abrité de logement ;

Considérant que le changement de destination de l'immeuble en équipement d'utilité public n'engendre qu'un réaménagement intérieur mineur de la construction ;

Considérant que la suppression de logements en vue d'établir un équipement d'intérêt public est compatible avec la prescription générale 0.12 4° du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que l'augmentation de superficie de l'équipement ne nécessite aucune augmentation du volume bâti ;

Considérant que cet équipement est implanté à front de l'avenue Demey ne serait pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant la présence d'un parking existant partiellement autorisé ;

Considérant toutefois que le projet ne propose pas d'amélioration significative de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le groupe de froid est localisé dans un ancien box de garage, à l'arrière du sous-sol, et qu'il est relativement peu bruyant ;

Considérant toutefois qu'il s'indique d'assurer l'insonorisation des prises et rejets d'air de ce local technique ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- présenter un plan d'aménagement paysager de la zone de cour et jardin comportant des plantations et prévoyant une amélioration de la verdurisation de l'intérieur d'îlot en réalisant soit une toiture plate végétale soit une pergola végétalisée au-dessus du garage en intérieur d'îlot, ainsi qu'une réduction significative de la partie minéralisée au profit d'arbres et d'arbustes
- assurer une insonorisation au niveau des aéras du local abritant le groupe de froid. »

## 8<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 14994 – Demande de Monsieur et Madame VANDER HEYDEN - LANG pour construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale trois façades sise avenue de la Brème 20 – Report d'avis, voir commission de concertation du 07 octobre 2010**

---

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

**DESCRIPTION :** Construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale trois façades.

**ENQUETE :** du 09 septembre 2010 au 23 septembre 2010. Une réclamation nous était parvenue en cours de cette enquête. Elle concernait principalement les éléments suivants :

- l'agrandissement d'une annexe illicite,
- le projet dérogerait à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme sans que ladite dérogation n'ait été sollicitée,
- le projet impliquerait une dérogation excessive à l'article 6 du titre I du RRU (toiture-hauteur),
- le projet ne serait pas compatible avec le bon aménagement des lieux et générerait des nuisances excessives telles les pertes d'ensoleillement, de luminosité, de la vue dégagée existante et engendrerait un sentiment d'écrasement
- le refus de la propriétaire voisine quant à la réalisation d'appuis pour l'extension sollicitée dans le mur de séparation

et du 29 octobre 2010 au 12 novembre 2010. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement les éléments suivants :

- les dimensions excessives de l'extension (hauteur et profondeur),
- les pertes d'ensoleillement sur les terrasses de la construction voisine mitoyenne (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage),
- le risque d'apparition de problèmes d'humidité dans la maison mitoyenne,
- la perte de vue sur les jardins depuis la construction voisine mitoyenne.

**MOTIF :** dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur)

**AUDITION :** Madame VANDERHEYDEN-LANG, la demanderesse, Monsieur RICHELLE, l'architecte et Madame TREYE, la réclamante.

Monsieur RICHELLE l'architecte, expose le projet dans son ensemble.

Monsieur CONVENT (I.B.G.E.) note que la dérogation demandée est raisonnable, et dans la même ligne que les dimensions des extensions voisines.

Madame TREYE, la réclamante, formule ses craintes relatives aux dimensions de l'extension prévues pour l'annexe qu'elle juge excessives.

Monsieur RICHELLE, l'architecte, lui explique plus précisément qu'aucune surélévation du mitoyen existant n'est prévue, et que l'extension est destinée à agrandir la cuisine en offrant une plus belle ouverture sur le jardin.

**Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, 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 ;**

**Considérant qu'il s'agit de construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale trois façades ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 09/09/2010 au 23/09/2010 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation portait principalement sur l'agrandissement d'une annexe illicite, la dérogation présumée à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme sans qu'elle n'ait été sollicitée, la dérogation excessive à l'article 6 du titre I du RRU (toiture-hauteur), l'incompatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux avec création de nuisances excessives telles que pertes d'ensoleillement, de luminosité, de la vue dégagée existante et le sentiment d'écrasement engendré, ainsi que sur le refus de la propriétaire voisine quant à la réalisation d'appuis pour l'extension sollicitée dans le mur de séparation ;**

**Considérant que la commission de concertation, en sa séance du 07 octobre 2010 a constaté que la dérogation aux prescriptions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme n'a pas été sollicitée par le demandeur dans le formulaire de demande de permis alors qu'elle conditionne fondamentalement le projet ;**

**Considérant qu'il y avait donc lieu de réintroduire ce document corrigé et d'à nouveau soumettre la demande aux mesures particulières de publicité ;**

**Considérant que le dossier a, à nouveau, été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 octobre 2010 au 12 novembre 2010 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur les dimensions excessives de l'extension (hauteur et profondeur), sur les pertes d'ensoleillement sur les terrasses de la construction voisine mitoyenne (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage), sur le risque d'apparition de problèmes d'humidité dans la maison mitoyenne et sur la perte de vue sur les jardins depuis la construction voisine mitoyenne ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que les derniers 1,45 m de l'extension sollicitée dépassent le profil voisin le plus haut (profil de la façade latérale du n° 18) ;**

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

**Considérant que la demande est conforme aux dispositions de l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur) en ce que l'extension de la maison trois façades dépasse de moins de 3 m la profondeur de la construction voisine mitoyenne ;**

**Considérant également que la demande porte plus précisément sur la démolition de la véranda préalablement érigée sans permis d'urbanisme et sur la construction d'une nouvelle annexe, à l'arrière du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que cette annexe dépasse la profondeur de la construction voisine au droit du mitoyen d'environ 2,30 m ;**

**Considérant que le projet prévoit une prolongation du mur mitoyen existant d'environ 1,50 m ;**

**Considérant que le demandeur déclare qu'aucune surélévation du mitoyen existant n'est prévue ;**

**Considérant que le mur mitoyen dépassera la construction voisine de 2,60 m compte tenu de la présence d'un porte à faux autour de l'annexe projetée ;**

**Considérant que la profondeur de bâtisse du rez-de-chaussée atteindra un peu plus de 12 m (longueur totale du mur mitoyen : +/- 12,40 m) ;**

**Considérant que la profondeur du corps de bâtisse principal de la maison est quelque peu inférieur à 9 m ;**

**Considérant que cette extension permet l'agrandissement de la cuisine du logement unifamilial, avec la même hauteur sous-plafond que le volume principal existant, à savoir 2,82 m ;**

**Considérant que le jardin est situé légèrement en contrebas de la dalle du rez-de-chaussée (environ 35 cm), portant la hauteur extérieure de l'extension à un peu moins de 3,50 m par rapport au niveau du jardin du bien faisant l'objet de la demande ;**

**Considérant en outre que le projet permet la création d'espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;**

**Considérant que plusieurs maisons, le long de cette artère, présentent déjà une profondeur semblable au rez-de-chaussée projeté ;**

**Considérant de plus que la construction voisine non mitoyenne présente une profondeur de bâtisse supérieure à celle de l'objet de la demande sur la partie gauche (vers le n° 16) de sa parcelle ;**

**Considérant dès lors que la profondeur de bâtisse projetée est acceptable et qu'elle s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;**

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

**Avis favorable à condition que le mur mitoyen existant ne soit pas rehaussé. »**

## 9<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 15071 – Demande de Monsieur et Madame CORNILLE - FLAHAUT pour construire une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage (rez-de-jardin) et transformer une maison unifamiliale trois façades, rue Léon Vande Woestyne 7**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** Construire une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage (rez-de-jardin) et transformer une maison unifamiliale trois façades
- ENQUETE :** Du 29 octobre 2010 au 12 novembre 2010. Une lettre de réclamation et une demande d'audition nous sont parvenues en cours d'enquête.  
Cette réclamation porte principalement sur la perte de vue et d'ensoleillement liée à l'extension d'une profondeur de 4,30 m ainsi que l'opposition à la destruction de la haie existante.
- MOTIFS :**
- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur et Madame CORNILLE-FLAHAUT, les demandeurs, Monsieur PERIER et Madame BRAUNE, les architectes et les réclamants : Monsieur SAUVENIER et Madame SUSSAROVA

Monsieur PÉRIER, l'architecte, présente le projet. Il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin afin d'améliorer la vue depuis la cuisine en s'alignant sur les porteurs existants. Comme le niveau du jardin est plus haut que le côté rue, il existe une extension enterrée datant des années septante, extrêmement humide. L'assainissement de cette pièce est nécessaire car la construction de l'extension s'appuiera sur la maçonnerie en sous-sol.

Monsieur SAUVENIER, le réclamant, formule ses craintes relatives à la perte de vue et d'ensoleillement en supprimant la haie qui atteint 2,20 m de hauteur pour la remplacer par un mur de 2,80 m provoquera une sensation d'enclavement.

Il demande d'en réduire le gabarit.

Il souhaite également qu'en matière de profondeur, le demandeur s'aligne sur celle autorisée pour leur maison, à savoir 3 m.

**Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, 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 ;**

**Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage (rez-de-jardin) et transformer une maison unifamiliale trois façades ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 octobre 2010 au 12 novembre 2010 et qu'une lettre de réclamation ainsi qu'une demande d'audition ont été introduites en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur la perte de vue et d'ensoleillement liée à l'extension d'une profondeur de 4,30 m ainsi que l'opposition à la destruction de la haie existante ;**

**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 sollicitée à l'arrière du rez-de-jardin (1<sup>er</sup> étage) dépasse la profondeur de la construction voisine mitoyenne de plus de 3 m, à savoir 3,92 m et en ce qu'elle dépasse des deux profils voisins ;**

**Considérant que le projet porte plus précisément sur la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin en vue d'agrandir la cuisine existante, d'y aménager un coin repas, de réaménager les espaces de vie existants à ce niveau, sur la transformation et l'isolation du rez-de-chaussée enterré à l'arrière de la parcelle (cave) pour y établir un bureau/salle de jeux et sur la rationalisation des pièces de ce niveau ;**

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

**Considérant que la profondeur de l'extension est déterminée par le mur de cave existant et qu'elle porte la profondeur totale de bâtisse du rez-de-jardin à environ 14 m ;**

**Considérant que le projet permet l'aménagement d'espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;**

**Considérant toutefois que la profondeur du jardin est limitée à un peu plus de 11 m ;**

**Considérant que le projet engendre la construction d'un mur mitoyen de plus de 3 m qui serait de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage de par les pertes d'ensoleillement et de luminosité qu'il engendrerait ;**

**Considérant néanmoins que la hauteur sous plafond dans l'extension est sensiblement inférieure à celle existante dans le corps principal de l'habitation (2,70 m), à savoir environ 2,40 m ;**

**Considérant que cette hauteur sous plafond est légèrement inférieure aux 2,50 m préconisés dans les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme et supérieure à celle imposée pour les locaux non habitables (2,20 m) ;**

**Considérant également que les façades arrière et latérale sont pourvus de grandes baies vitrées augmentant le sentiment d'espace dans cette nouvelle pièce ;**

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

**Considérant que cette limitation limite dès lors que la hauteur extérieure de l'annexe sollicitée à moins de 3 m, soit environ 2,85 m ;**

**Considérant de plus que la remontée de l'acrotère est limitée au strict minimum permettant de garantir une bonne étanchéité de la toiture plate ;**

**Considérant également que la demande prévoit une finition esthétique de ladite toiture plate, à savoir un substrat ;**

**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) liées au projet sont acceptables moyennant certaines adaptations ;**

**Avis favorable à condition de limiter la profondeur de l'extension à 3 m maximum, placer éventuellement les dalles de verre en terrasse**



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

## 10<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 15065 – Demande de Monsieur CORUBLE pour construire une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage (rez-de-jardin), réaliser des lucarnes en toitures avant et arrière et transformer une maison unifamiliale trois façades sise rue Antonius Dewinter 4**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** construire une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage (rez-de-jardin), réaliser des lucarnes en toitures avant et arrière et transformer une maison unifamiliale trois façades
- ENQUETE :** Du 29 octobre 2010 au 12 novembre 2010. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement les éléments suivants:
- le souhait du maintien de la haie en lieu et place des bacs à fleurs au-delà de l'annexe,
  - la demande d'une isolation acoustique de l'escalier intérieur existant contre le mur mitoyen,
  - la demande d'apposer un bardage en bois exotique (à choisir de commun accord) sur l'annexe, du côté du n° 6 et
  - la demande de soigner les travaux d'enlèvement du mur mitoyen existant entre les terrasses en vue d'éviter les dégâts et de remettre en état le revêtement de la terrasse voisine avec les mêmes dalles qu'existantes.
- MOTIF :** Dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur)
- AUDITION :** Monsieur et Madame CORUBLE, les demandeurs et Monsieur STAVROS, l'architecte

Monsieur CORUBLE, le demandeur, présente son projet, dont le but est de procéder au même genre de modifications que celles réalisées dans les maisons voisines : une extension arrière et des lucarnes en toiture, en siding, matériau neutre et facile d'entretien.

Le bardage de l'annexe sera réalisé dans un matériau choisi en accord avec le voisin.

Monsieur LEFÈBVRE fait état des réclamations reçues, notamment au sujet de l'isolation acoustique de l'escalier.

Monsieur CORUBLE répond qu'il s'agit d'un bel escalier en bois, et qu'il serait regrettable de l'isoler. Une isolation thermique et phonique mitoyenne peut être envisagée.

Monsieur CONVENT ((I.B.G.E) explique que les chocs provoquant le bruit se propagent au niveau des ancrages de l'escalier, et que l'isolation mitoyenne ne serait donc pas très efficace.

**Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, 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 ;**

**Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du 1er étage (rez-de-jardin), réaliser des lucarnes en toitures avant et arrière et transformer une maison unifamiliale trois façades ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 octobre 2010 au 12 novembre 2010 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur le souhait du maintien de la haie en lieu et place des bacs à fleurs au-delà de l'annexe, la demande d'une isolation acoustique de l'escalier intérieur existant contre le mur mitoyen, la demande d'apposer un bardage en bois exotique (à choisir de commun accord) sur l'annexe, du côté du n° 6 et la demande de soigner les travaux d'enlèvement du mur mitoyen existant entre les terrasses en vue d'éviter les dégâts et de remettre en état le revêtement de la terrasse voisine avec les mêmes dalles qu'existantes ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin avec terrasse surélevée d'environ 60 cm par rapport au niveau naturel du jardin, la réalisation d'une lucarne dans chacun des deux versants de toiture en vue d'aménager deux chambres et une salle de douche sous les combles, la prolongation de l'escalier intérieur existant jusqu'en toiture, l'agrandissement de la baie de la salle à manger (rez-de-jardin arrière) et le remplacement des châssis et des portes d'entrée et de garage de la maison unifamiliale trois façades ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-jardin dépasse les profils des deux constructions voisines ;**

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

**Considérant que l'extension du rez-de-jardin, d'une profondeur de 2 m, porte la profondeur totale de bâtisse à 11 m ;**

**Considérant que cet agrandissement permet une meilleure fonctionnalité des espaces de vie de ce niveau et de les ouvrir davantage sur le jardin ;**

**Considérant le maintien d'un jardin d'une profondeur de plus de 12 m ;**

**Considérant la configuration particulière de la parcelle située à proximité d'un angle ;**

**Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture résulte notamment de cette disposition des lieux ;**

**Considérant en outre que la hauteur sous plafond de l'extension sollicitée se limite à environ 2,40 m, ce qui réduit la hauteur du mur mitoyen à ériger à environ 2,90 m ;**

**Considérant par conséquent que l'extension du rez-de-jardin n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant dès lors que ladite dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est minime et acceptable ;**

**Considérant qu'il est prévu de maintenir la haie existante le long de la terrasse projetée, sur une profondeur de un mètre au-delà de l'annexe sollicitée ;**

**Considérant que cette dernière limite la profondeur totale du projet à 3 m supplémentaires par rapport au plan de la façade arrière de la maison voisine mitoyenne ;**

**Considérant dès lors que cette terrasse est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction ;**

**Considérant que les lucarnes sollicitées, d'une largeur extérieure de 4,10 m, donc égale aux deux tiers du développement de la façade, et d'une hauteur extérieure totale de 1,70 m sont conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant en outre qu'elles présentent un recul d'environ 0,90 m par rapport au plan de la façade, de sorte à atténuer leur impact visuel tout en permettant l'aménagement de deux chambres sous les combles disposant d'une hauteur sous plafond de 2 m ;**

**Considérant toutefois que cette hauteur sous plafond est inférieure aux 2,30 m préconisés dans les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme, ainsi qu'aux 2,20 m imposés pour les locaux non habitables ;**

**Considérant néanmoins qu'il s'agit d'une construction existante et que le niveau de la corniche est inférieur à celui du plancher de l'étage sous combles ;**

**Considérant dès lors que la demande ne déroge pas aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond, mais que cette hauteur pourrait facilement être augmentée ;**

**Considérant que les châssis existants sont en bois peint en blanc et que ceux prévus sont en PVC structuré blanc ;**

**Considérant que les modifications de divisions proposées visibles depuis l'espace public sont minimales et qu'elles s'intègrent aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant ;**

**Considérant que la porte de garage proposée est sectionnelle en lieu et place des deux ouvrants existants ;**

**Considérant que l'agrandissement de la baie arrière permet d'augmenter l'apport naturel de lumière dans le logement unifamilial ;**

**Considérant dès lors que ces modifications s'intègrent aux caractéristiques esthétiques du bien et du voisinage ;**

**Avis favorable à condition d'augmenter la hauteur sous plafond de l'espace sous combles à 2,20 m en augmentant la hauteur extérieure de la lucarne arrière (2 m maximum) et en reculant celle en toiture avant (hauteur extérieure maximale de 1,70 m).**

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

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE