

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal de la réunion du jeudi 14 mars 2019

SONT PRESENTS :

Nom	Société / Administration	Présent(P) ou Excusé (E)
Thomas PETITJEAN	SPRB - BUP - Direction Urbanisme	P
Laurent GILLES	Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis	P
Charlotte WAUTERS	citydev.brussels	E
Françoise CORDIER	SPRB-BUP-Direction des Monuments et Sites	P
J-P GAILLY	BRUXELLES MOBILITÉ	E

### ADMINISTRATION COMMUNALE D'AUDERGHEM :

Président : Alain LEFÈBVRE

La séance est présidée par Monsieur LEFÈBVRE et est ouverte à 9 heures.

### **Monsieur et Madame HAUSTERMANS-COEN Clos Albert Crommelynck 30**

N° dossier : 17193

**Objet de la demande :**

construire une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale et y aménager une chambre

**Motif de la CC :**

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

***Après un échange de points de vue, la Commission 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 lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale et d'y aménager une chambre ;**

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

- la rehausse du faite de toiture
- la construction d'une lucarne en toiture arrière
- l'aménagement d'une 4<sup>ème</sup> chambre dans les combles

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14 février 2019 au 28 février 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de toiture projeté dépasse les profils des constructions mitoyennes ;**

Considérant que la toiture de l'immeuble est aménagée en grenier, conformément au permis d'urbanisme délivré pour sa construction en 2008 ;

Considérant que les pentes de toiture existantes faibles et la hauteur sous plafond limitée ne permettent pas un aménagement aisé des combles ;

Considérant que l'ensemble de la structure du toit doit donc être modifié pour pouvoir aménager l'espace sous toiture en pièce de vie disposant de conditions d'habitabilité suffisantes, la charpente étant complexe et limitant fortement l'espace disponible ;

Considérant de plus que la hauteur sous plafond de ce grenier est limitée à 1,69m sous la poutre supérieure ;

Considérant que le projet prévoit d'adapter la structure du toit, de prolonger la pente de toiture avant et également d'isoler la toiture par l'extérieur ;

Considérant que le faîte sera ainsi déplacé et rehaussé (30cm) ;

Considérant que, si la pente n'est pas modifiée en toiture avant, un débord par rapport aux toitures des 2 constructions mitoyennes sera apparent en toiture arrière ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une lucarne en toiture arrière de la maison ;

Considérant que celle-ci déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art.6) en ce que sa hauteur est supérieure à 2m ;

Considérant que la maison objet de la demande est la construction centrale d'un groupe de 3 maisons, elles-mêmes incluses dans un ensemble d'une vingtaine de constructions ;

Considérant que ces constructions ont été érigées dans le respect du permis de lotir et qu'elles présentent une architecture pure et très homogène ;

Considérant également que les façades arrières des maisons longent la promenade verte et constituent un front bâti cohérent depuis cet espace public ;

Considérant de plus que la lucarne ne présente qu'un recul limité par rapport au plan de la façade arrière ;

Considérant que sa hauteur importante, implantée dans une toiture peu pentue, engendre un impact visuel excessif, la lucarne s'apparentant davantage à un étage supplémentaire ;

Considérant dès lors que les travaux projetés nuiraient à l'ensemble formé par les constructions du lotissement ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur et lucarnes (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;

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

**Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus et le permis d'urbanisme doit être refusé.**

**LOCATION & GESTION S.P.R.L.**  
**Rue de la Chasse Royale 28**

N° dossier : 17196

**Objet de la demande :**

transformer et agrandir, suite à PV d'infraction, un immeuble de 4 logements

**Motif de la CC :**

- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation)
- dérogation à la prescription II, 4) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (toiture)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

***Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :***

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentment et en zone d'habitation et zone verte du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08 février 1985 ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir, suite à PV d'infraction, un immeuble de 4 logements ;**

**Considérant que le seul et dernier permis de bâtir octroyé pour le bien est l'autorisation délivrée pour construire l'immeuble, en 1911 ;**

**Considérant que l'analyse des plans annexés au permis de 1911, au regard des aménagements typiques de l'époque, amène à la conclusion qu'il s'agit d'un immeuble de 4 logements ;**

**Considérant que le formulaire de demande de permis d'urbanisme renseigne 9 logements en situation existante ; que la note explicative mentionne que cette situation date d'avant 1996, sans pour autant indiquer une date précise ni apporter de preuve quant à la date de la division du bien en 9 logements ;**

**Considérant que le plan particulier d'affectation du sol est applicable depuis le 8 février 1985 ;**

**Considérant dès lors que tous travaux ou modification du nombre de logements effectués après cette date auraient dû être conformes aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 en la matière ;**

**Considérant que la liste des occupants fournie par le service de la population permet de dater, entre 1994 et 1995 et entre 2006 et 2007, une augmentation significative du nombre de personnes inscrites dans l'immeuble ;**

**Considérant qu'entre 1944 et 1993 et entre 1996 et 2006, le nombre de ménages domiciliés dans l'immeuble varie entre 2 et 4 ;**

**Considérant que les plans de la situation existante fournis en annexes de la demande de permis ne reprennent aucune information quant à l'aménagement de l'immeuble en 9 logements ; que les plans n'indiquent que des pièces, sans mention ni de la destination ni de l'utilisation de ces pièces ;**

**Considérant que chaque niveau dispose de 4 pièces ;**

**Considérant qu'il est donc impossible d'apprécier l'aménagement et l'habitabilité de ces 9 logements ;**

**Considérant que le cadre VII du formulaire de demande renseigne 80,32 et 25,45m<sup>2</sup> aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages de l'immeuble en situation existante ;**

**Considérant que ces surfaces n'ont pas été calculées conformément à la définition donnée dans le PRAS pour le calcul des superficies de plancher (planchers mis à couvert offrant une hauteur libre d'au moins 2,20m) ;**

**Considérant qu'il y a dès lors lieu de prendre en compte des superficies de 66 et 5,4 m<sup>2</sup> pour les niveaux sous combles (3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages) ;**

**Considérant que le 4<sup>ème</sup> étage existant, vu le volume réduit dont il dispose, ne peut être considéré comme un niveau habitable ;**

**Considérant par conséquent que les 444m<sup>2</sup> de l'immeuble existant, niveaux du sous-sol et sous combles compris, ne pouvaient pas permettre d'aménager 9 logements répondant aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de Gabarits-Implantation en zone d'habitation (II, 2), soit des logements de 65m<sup>2</sup> minimum chacun ;**

**Considérant que les actes et travaux effectués pour la division de l'immeuble en 9 logements nécessitaient l'octroi préalable d'un permis d'urbanisme ; qu'ils ont été effectués sans qu'un tel permis n'ait été ni sollicité ni obtenu ;**

**Considérant qu'il ne peut donc être tenu compte de ces 9 logements comme d'une situation existante de droit ;**

**Considérant que le propriétaire a acquis l'immeuble en 2006 ;**

**Considérant que, lors d'une visite du bien en aout 2010, il est constaté que l'immeuble comporte 9 unités de logement ;**

**Considérant qu'un 1<sup>er</sup> procès-verbal d'infraction est dressé en 2011, suivi par un 2<sup>ème</sup> en 2013 et un 3<sup>ème</sup> en 2015 pour maintien des infractions ;**

**Considérant qu'en mars 2018, un incendie se déclare dans l'immeuble ; que celui-ci est inoccupé depuis ;**

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

- la démolition et reconstruction des planchers, la modification des niveaux et l'ajout d'un 4<sup>ème</sup> étage, en partie arrière de l'immeuble
- la construction d'une lucarne en toiture arrière
- la réalisation d'un escalier d'accès au jardin depuis le bel-étage
- l'agrandissement de la cour anglaise à l'arrière du sous-sol et la suppression de la citerne d'eau de pluie
- la modification de la répartition et de l'aménagement intérieur des locaux communs et des 4 logements
- le remplacement des menuiseries en façade avant
- la modification de la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14 février 2019 au 28 février 2019 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- les aspects positifs d'une rénovation, après incendie, de cet immeuble, qui, par son occupation (9 logements au lieu de 4), engendrait de nombreuses nuisances pour les voisins
- l'augmentation des superficies habitées et le risque de voir cet immeuble encore plus occupé
- les gabarits excessifs des volumes existants, qu'il y aurait lieu de réduire aux gabarits autorisés, en raison de la reconstruction des extensions arrières et ainsi retrouver un îlot conforme aux prescriptions urbanistiques du plan particulier d'affectation du sol
- l'isolation acoustique ;

Considérant que l'immeuble de 4 logements objet de la demande présente un gabarit R+3+Toiture ;

Considérant que les constructions de ce côté de la rue, entre l'avenue Charles Brassine et le boulevard du Triomphe ont des gabarits R+2+T et R+1+T et sont principalement des maisons unifamiliales ;

Considérant que la profondeur totale de l'immeuble existant atteint 16m sur 4 niveaux ; que cette profondeur dépasse de plus de 3m la profondeur autorisée au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la hauteur de l'immeuble (niveau mesuré entre le trottoir et la corniche) atteint 13,47m au lieu des 10,5m maximum prévus au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant le programme du projet est réparti comme suit :

- au sous-sol : 2 caves de 2,7m<sup>2</sup>, un local compteur, un local vélo (4 emplacements), la partie inférieure du duplex 1 (salle de bain, débarras et 2 chambres)
- au bel étage : partie supérieure du duplex 1 (séjour/cuisine, salle de douche et 3<sup>ème</sup> chambre, accès au jardin)
- au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 2 chambres
- au 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres
- au 3<sup>ème</sup> étage et combles : duplex 2 (3 chambres et 2 salles d'eau)

Considérant que le sous-sol est en grande partie aménagé, à l'arrière, pour les espaces de nuit (2 chambres et une salle de bain) du 1er duplex et, à l'avant, pour accueillir un local vélos, 2 caves et les compteurs ;

Considérant que les locaux communs pour les 4 logements ne disposent plus que d'une surface limitée au ¼ du sous-sol, à savoir 19m<sup>2</sup> ;

Considérant que le local vélos ne peut accueillir que 4 emplacements, ce qui est insuffisant pour un projet prévoyant l'aménagement de 10 chambres ;

Considérant que le projet prévoit le maintien des niveaux des 4 étages sur 5m depuis la façade avant et la reconstruction des planchers en façade arrière ;

Considérant que les niveaux de ces planchers, à partir du 1<sup>er</sup> étage, sont rabaissés afin de permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire en partie arrière de l'immeuble ;

Considérant que les niveaux généreux et typiques des constructions de l'époque disposaient d'une hauteur sous plafond de plus de 3m ; que celle-ci sera réduite à 2,55m ;

Considérant que cette modification engendre une augmentation des superficies de plancher d'environ 55m<sup>2</sup> ;

Considérant également que l'aménagement de 2 duplex 3 chambres et 2 appartements 2 chambres porte le nombre de chambres à 10 et augmente ainsi l'occupation de l'immeuble ;

Considérant que les constructions voisines présentent des gabarits limités à 2 ou 3 niveaux en façade arrière ;

Considérant que la parcelle est peu profonde (22m) et que le jardin ne permet qu'un recul de 6m des terrasses par rapport à la limite mitoyenne de fond de parcelle ;

Considérant que l'ajout d'un niveau supplémentaire et l'aménagement d'une 4<sup>ème</sup> terrasse viendrait augmenter encore l'impact de la construction sur l'intérieur d'ilot ;

Considérant de plus que les wc extérieurs implantés à gauche des balcons sont supprimés ;

Considérant que le recul des terrasses par rapport à la profondeur des murs mitoyens n'est pas suffisant (inférieur à 60cm) pour supprimer les vues obliques non conformes au code civil vers les propriétés voisines depuis les terrasses ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le code civil sans engendrer de rehausses des murs mitoyens ;

Considérant que la demande prévoit également la création d'un escalier d'accès au jardin depuis le niveau du bel-étage ;

Considérant que celui-ci déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) et du plan particulier d'affectation du sol en matière de gabarit – implantation (II, 2) en ce que l'escalier dépasse le profil des constructions mitoyennes et le gabarit maximum autorisé au ppa ;

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

Considérant que cet escalier vient encore augmenter l'impact des interventions vers l'intérieur d'ilot sur cette parcelle peu profonde et engendre des vues intrusives vers les parcelles voisines, également peu profondes ;

Considérant que l'aménagement d'un duplex entre le bel étage et le sous-sol permet un accès au jardin depuis l'appartement depuis le niveau inférieur sans engendrer la construction d'éléments dérogatoires ;

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) et du plan particulier d'affectation du sol en matière de gabarit – implantation (II, 2) ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet prévoit d'agrandir la cour anglaise du sous-sol et d'aménager un escalier menant à une terrasse réalisée au niveau existant du jardin ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) en ce que la zone

**de cours et jardins n'est pas aménagée de manière à présenter une surface perméable, en pleine terre et plantée sur au moins 50% de sa surface (19m<sup>2</sup> au lieu de 21m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que l'aménagement projeté du jardin ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS qui vise en priorité à l'amélioration des qualités végétales des intérieurs d'ilot ;**

**Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) n'est pas acceptable ;**

**Considérant que la demande prévoit la suppression de la citerne existante implantée dans le jardin ;**

**Considérant que le formulaire de demande de permis d'urbanisme indique une citerne de 3000 litres en situation projetée mais que les plans de la situation projetée ne mentionnent aucune citerne ni bassin d'orage ;**

**Considérant que, dans le cadre d'une rénovation lourde, telle qu'envisagée dans le projet, il y aurait lieu de tendre au respect du règlement régional d'urbanisme en matière de collecte des eaux pluviales afin, notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;**

**Considérant qu'au 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> niveaux hors-sol, le projet prévoit l'aménagement, partiellement sous la toiture, d'un duplex 3 chambres ;**

**Considérant que cet aménagement a pour conséquence, afin d'augmenter les superficies habitables de l'étage sous toiture, la création d'une lucarne en toiture arrière ;**

**Considérant que cette lucarne déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de toiture (II,4) en ce que sa hauteur dépasse 1,50m (2m) ;**

**Considérant que la largeur de la lucarne est également importante ; qu'elle atteint les 2/3 du développement de la façade, soit 4m ;**

**Considérant que, même si le volume existant de la construction a été autorisé en 1911, l'immeuble n'en reste pas moins très important par rapport à l'ensemble des constructions existantes qui l'entourent, sur ce tronçon de la rue, ainsi qu'au gabarit maximum autorisé au plan particulier d'affectation du sol ;**

**Considérant qu'il y a lieu de ne pas encore augmenter l'impact de cette construction atypique dans son environnement par l'augmentation de son volume habitable et encore moins l'octroi de dérogations ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions plan particulier d'affectation du sol en matière de toiture (II,4) n'est pas acceptable ;**

**Considérant l'absence de garage pour l'ensemble des 4 logements ;**

**Considérant que le rapport plancher hors-sol / superficie du terrain du projet est supérieur à 3 ;**

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

**Considérant par conséquent que le projet trop dense ne présente pas une bonne intégration dans son environnement et serait de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant dès lors que la densité du projet et les dérogations qui en découlent ne reflètent pas le bon aménagement des lieux ;**

Considérant que l'octroi de dérogations ne peut s'envisager qu'au regard du bon aménagement des lieux ; que celles-ci ne sont pas acceptables ;

Considérant que l'immeuble présente, en façade avant, une typologie caractéristique de l'époque de sa construction, au début du 20ème siècle ;

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, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que le projet prévoit, en façade avant, de :

- maintenir la porte d'entrée d'origine en bois et de la peindre en noir
- supprimer la ferronnerie de la baie du sous-sol et de maintenir le châssis bipartite en bois peint en blanc, placé sans autorisation préalable
- modifier les panneaux décoratifs en bois du bow window pour retrouver le dessin d'origine des moulures
- installer des grilles de ventilation « *de type Renson* »

Considérant que des incohérences apparaissent entre le dessin du bow window et la légende par rapport au maintien des châssis existants et des menuiseries ;

Considérant que les grilles de ventilation prévues doivent être invisibles afin de préserver les caractéristiques des menuiseries ; que ce n'est pas précisé dans la légende ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver au maximum les éléments architecturaux de la façade avant par le respect du bow-window et des divisions des châssis, dans leur dessin d'origine, ainsi que par le maintien des ferronneries et des boiseries ;

Vu l'avis du SIAMU sur la demande ;

**Avis défavorable.**

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) et du plan particulier d'affectation du sol en matière de gabarit – implantation (II, 2) et de toiture (II, 4) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus et le permis doit être refusé.

**Monsieur GASPARD**  
**Rue de la Chasse Royale 23**

N° dossier : 17207

**Objet de la demande :**

mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant d'une maison unifamiliale

**Motif de la CC :**



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

*Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :*

**Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;**

**Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant d'une maison unifamiliale ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité du remplacement, en façade avant :**

- **des châssis du rez-de-chaussée en bois de teinte « chêne clair » à division tripartite par des châssis en PVC de teinte « bois chêne clair » à division bipartite ;**
- **des châssis du 1<sup>er</sup> étage en bois de teinte « chêne clair » par des châssis en PVC de teinte « bois chêne clair » avec suppression de la division du châssis de la travée d'entrée ;**
- **des châssis du 2<sup>ème</sup> étage en bois de teinte « chêne clair » par des châssis en PVC de teinte « bois chêne clair » avec suppression de l'imposte ;**
- **de la porte d'entrée en bois peint en « chêne clair » par une porte en bois peint en vert clair avec contour peint en «chêne clair » ;**

**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 prescriptions urbanistiques de la zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ne prévoient pas de matériau pour les menuiseries ;**

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

**Considérant que les divisions des châssis du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ont été réduites ;**

**Considérant que la nouvelle division du châssis du rez-de-chaussée simplifie l'expression architecturale de la façade ;**

**Considérant que la majorité des constructions de la rue a conservé la division bipartite de leurs petits châssis ;**

**Considérant que la suppression de division des châssis de la travée d'entrée ne s'intègre pas aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu d'ajouter un petit bois vertical aux châssis en question ;**

**Considérant que le coloris de ces menuiseries reste inchangé, à savoir du bois de teinte « chêne clair » ;**

**Considérant que les impostes des châssis du 2<sup>ème</sup> étage ont été supprimées ;**

**Considérant que les châssis sont dépourvus d'aérateur visible ;**

**Considérant toutefois que le matériau des menuiseries porte préjudice aux caractéristiques urbanistiques du bien d'office repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant dès lors, qu'il y aurait lieu, lors du prochain remplacement des châssis, de placer des châssis en bois ;**

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

Considérant que l'imposte vitrée de la porte est maintenue, en vue d'assurer un bon éclairage naturel du hall d'entrée ;

Considérant que ladite porte en bois est peinte en vert clair ;

Considérant que les futurs propriétaires désirent à terme remplacer cette porte ;

Considérant qu'il s'agit d'une mise en conformité ;

Considérant dès lors que la pose de petits bois verticaux aux châssis de la travée d'entrée permettrait de mettre fin à une infraction ;

Considérant que l'article 192 prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

Considérant qu'une grille en ferronnerie a été placée devant la baie de l'entresol par soucis de sécurité ;

Considérant que la demande est conforme tant aux dispositions du règlement régional d'urbanisme que du plan particulier d'affectation du sol n°6 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- placer un petit bois vertical aux châssis de la travée d'entrée,
- placer des châssis en bois lors du prochain remplacement des châssis.

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

## **Monsieur POCET Avenue des Meuniers 21**

N° dossier : 17223

### **Objet de la demande :**

mettre en conformité la façade avant d'une maison unifamiliale

### **Motif de la CC :**

- application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

*Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :*

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

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

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

- du remplacement du châssis du rez-de-chaussée en bois peint en blanc à division tripartite avec imposte munie de petit bois par un châssis en PVC de teinte blanche à division bipartite avec un petit bois horizontal en vue de maintenir l'esthétique de l'imposte supprimée,
- du remplacement du châssis du 1<sup>er</sup> étage en bois peint en blanc par un châssis en PVC de teinte blanche avec modification des petits bois de l'imposte,
- du remplacement du châssis de la lucarne en bois peint en blanc par du PVC de teinte blanche avec suppression des petits bois,
- du remplacement de la porte d'entrée en bois panneau-tée et peinte en blanc par une porte en PVC de teinte blanche ;

- de la suppression de la ferronnerie au-dessus du muret d'alignement ;
- de la suppression du portillon en fer forgé au profit d'une boîte aux lettres à front de rue,
- de la pose de briquettes de ton jaune sable en façade avant ;

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 l'amélioration des conditions de confort thermique et acoustique du logement unifamilial ;

Considérant que la division du châssis du rez-de-chaussée a été réduite de 3 à 2 parties égales ;

Considérant que les petits bois du châssis de la lucarne ainsi que de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ont été supprimés ;

Considérant toutefois que le châssis du 1<sup>er</sup> étage est pourvu de deux petits bois,

Considérant que le cintrage du châssis du 1<sup>er</sup> étage a été respecté ;

Considérant que le modèle des châssis s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

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

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

Considérant que l'imposte de ladite porte, octogonale avec des petits bois à l'origine, a été remplacée par une imposte rectangulaire sans croisillons ;

Considérant que l'imposte vitrée de la porte est maintenue, en vue d'assurer un bon éclairage naturel du hall d'entrée ;

Considérant que le matériau des menuiseries ne porte pas préjudice aux caractéristiques urbanistiques du bien d'office repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la ferronnerie au-dessus du muret d'alignement et du portillon en fer forgé ont été supprimés au profit d'une boîte aux lettres à front de rue, en vue de respecter les normes exigées par BPost ;

Considérant que la pose, en façade avant, de briquettes de ton jaune sable a été réalisée il y a de nombreuses années ;

Considérant que la date précise de cette transformation n'est pas connue ;

Considérant également que leur suppression n'est raisonnablement pas envisageable ;

Considérant que la zone de recul a été, au fil du temps, complètement dallée ;

Considérant que les demandeurs ont l'intention de remettre un jardinet, comme mentionné sur le plan de situation projetée ;

Considérant qu'il s'agit d'actes et travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

Considérant que l'article 192 prévoit que l'autorité délivrante impose des délais de mise en œuvre pour les travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

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

**Avis favorable.**

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

## **Monsieur BRICTEUX Rue des Trois Ponts 54**

N° dossier : 17201

### **Objet de la demande :**

isoler et renouveler la toiture et démonter la souche de cheminée d'un immeuble à appartements

### **Motif de la CC :**

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 isoler et renouveler la toiture et démonter la souche de cheminée d'un immeuble à appartements ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique des logements ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/02/2019 au 28/02/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 2012 (PU n°15235) pour transformer et agrandir le bâtiment, construire une extension et des lucarnes au niveau des combles, aménager un logement en toiture, fermer les terrasses des étages, transformer le commerce du RDC en logement et modifier la façade avant ;

Considérant que le bâtiment comporte 6 logements de droit ; qu'aucune modification n'est effectuée à l'intérieur de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture rehaussée dépasse la hauteur des profils des deux toitures voisines ;

Considérant que la toiture existante de droit est déjà plus haute que celles des constructions voisines ;

Considérant que la toiture est rehaussée de 10 cm ; qu'elle présente une finition en Sarking ;

Considérant que cette modification en toiture est peu visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il y aurait lieu, néanmoins, de prévoir la végétalisation (semi-intensive) de la toiture plate du 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant par conséquent que l'isolation de la toiture n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur la suppression de la souche de cheminée sise le long de la limite mitoyenne de gauche (vers le n°50) ;

Considérant que sa démolition permet de simplifier la toiture du bien et de supprimer son impact visuel depuis l'espace public ;

**Avis favorable à condition de prévoir une toiture végétalisée (semi-intensive) au 3<sup>ème</sup> étage.**

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.

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

**Monsieur DE NEEFF  
Avenue Victor Tahon 2A**

N° dossier : 17203

**Objet de la demande :**

réaménager le jardin d'une maison unifamiliale et abattre cinq arbres

**Motifs de la CC :**

- dérogação à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )
- dérogação à l'article 2 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)

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

**Considérant qu'il s'agit de réaménager le jardin d'une maison unifamiliale et abattre cinq arbres;**

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

- l'aménagement de chemins d'accès au jardin et aux portes d'entrée et de cuisine depuis la rue selon le tracé des chemins existants,
- le renouvellement du chemin d'accès vers la porte de garage,
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la modification du relief du sol en zone de retrait latéral gauche et en zone de recul,
- l'abattage de 5 arbres en zone de recul, zone de retrait latéral et zone de cours et jardins ;

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/02/2019 au 28/02/2019 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

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

- la vue plongeante sur le jardin, la terrasse et la véranda voisins (n° 2) se trouvant plus bas que celui du demandeur depuis les terrasses, d'autant qu'il est prévu de surélever le terrain,
- les craintes par rapport à la stabilité du sol et à son drainage, suite à la modification du relief du sol, d'autant que l'évacuation des eaux est uniquement prévue côté ouest (risque d'accumulation des eaux),
- l'absence d'indication quant à la distance prévue entre les 4 arbres prévus en zone de retrait latéral et la limite vers le n° 2 ; le plan mentionnant la plantation de demi-tiges, alors que cette catégorie n'est pas mentionnée dans la législation (les chênes risquent de devenir trop importants et envahissants),
- les sapins du n° 2 (voisins) venant d'être abattus pour augmenter l'apport de lumière, il est demandé de ne pas replanter des arbres à cet endroit, d'autant que le système racinaire de chênes pourraient engendrer des dégâts ;

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce que l'aménagement de chemins d'accès et de terrasses entraînent l'imperméabilisation d'une large superficie de la zone de retrait latéral ;**

**Considérant que la demande vise à aménager des chemins d'accès depuis l'allée de garage vers le jardin et les portes d'entrée et de cuisine du logement unifamilial ;**

**Considérant néanmoins que la demande actuelle vise à augmenter largement l'emprise des zones imperméabilisées en zone de retrait latéral ;**

**Considérant en outre que l'usage de ces zones, précédemment utilisées comme simples chemins d'accès, est modifié en ce que des terrasses, pour un usage prolongé, y sont aménagées ; que ces zones imperméabilisées seront réalisées en pavés de granite (terrasses) ;**

**Considérant que les chemins sont prévus en gravier blanc en vue de conserver une certaine perméabilité des zones de retrait latéral ;**

**Considérant que l'imperméabilisation (terrasses en zone de retrait latéral et en zone de cours et jardin) atteint une superficie de près de 85 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de l'imperméabilité totale de la parcelle de 76 m<sup>2</sup> par rapport à la situation existante de fait ;**

Considérant que les chemins aménagés en gravier s'inspirent du tracé des chemins existants de fait ; qu'au vu des matériaux prévus pour la constructions des escaliers et bordures, la modification des chemins d'origine a vraisemblablement été réalisée à l'époque de la construction de la maison ;

Considérant que la photographie aérienne de 1971, sur laquelle apparait nettement les chemins d'accès tels qu'existants, semble confirmer cette hypothèse ;

Considérant que les terrasses aménagées en zone de retrait latéral sont situées à moins de 1,90 m des limites mitoyennes ;

Considérant que ces terrasses projetées engendreraient dès lors des vues directes non conformes au code civil vers les parcelles voisines ;

Considérant également que la terrasse existante à l'arrière du rez-de-chaussée est agrandie pour atteindre 11,12 m de largeur, soit environ 5 m de plus en largeur que celle existante ;

Considérant qu'elle est située en léger contrebas par rapport au niveau du jardin ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de limiter l'emprise des zones imperméabilisée en supprimant la terrasse projetée en zone de retrait latéral ;

Considérant en outre qu'en situation existante de fait, le terrain du bien concerné par la demande est en surplomb par rapport au deux parcelles voisines ; que la demande vise à rehausser d'environ 1 m la partie gauche du terrain, actuellement fortement décaissée, afin de bénéficier d'une zone de retrait latéral presque plane ;

Considérant que des contreforts en forme de « L » seront placés à 60 cm de la limite mitoyenne de gauche ; qu'une haie mitoyenne sera plantée afin de camoufler ces contreforts en béton depuis la construction voisine ;

Considérant que la rehausse de terres, bien que limitée, engendrera la création d'un écran visuel de plus de 3 m (terrain + haie mitoyenne) depuis la parcelle voisine ;

Considérant dès lors que l'impact de cette rehausse de terrain sur la parcelle voisine (n°2) est excessive ; qu'il y a lieu de limiter la rehausse du terrain à maximum 50 cm et de prévoir un talutage plutôt que le placement de contreforts en béton ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 2) en ce que la demande prévoit le placement d'une armoire de rangement (bois) en zone de retrait latéral ;

Considérant que celle-ci présente des dimensions réduites (2 m sur 80 cm) ; qu'aucune mention n'est cependant faite concernant sa hauteur ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'en spécifier la hauteur sur les plans ;

Considérant que la chaussée étant en contrebas de la maison, cette armoire est peu visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'abri de jardin (art. 2) est acceptable ;

Considérant qu'un abri de jardin est également placé dans le fond gauche de la parcelle ; qu'au vu de ses dimensions (inférieures à 9 m<sup>2</sup> et à 3 m de hauteur), sa construction est dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 21,1° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquentment ;

Considérant que le projet portait également sur l'abattage de 5 arbres ; que celui-ci a été autorisé par le permis d'urbanisme n°19/ARB/7 en date du 12 mars 2019 ;

Considérant que la présente demande prévoit la replantation de 11 arbustes et arbres ;

Considérant que les arbres à replanter (4 *quercus ilèx*) le long de la limite mitoyenne de gauche (vers le n°2) sont des arbres à hautes tiges dont la taille atteinte à maturité est importante ;

Considérant en outre qu'ils sont placés à environ 1,10 m de la limite mitoyenne, soit à une distance inappropriée des limites mitoyennes ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (15/ARB/9) pour la parcelle n°2 a été délivré en 2015 pour abattre 4 arbres dont un thuya situé le long de la limite mitoyenne avec le n°2A ;

Considérant que la replantation d'arbres le long de cette limite mitoyenne engendrerait une perte significative de lumière pour la parcelle voisine de gauche (n°2) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer ces 4 arbres (*quercus ilèx*) du projet de replantation ;

Considérant qu'il y aurait également lieu de favoriser la plantation d'espèces indigènes, d'autant que le projet se situe à proximité d'une zone spéciale de conservation de la nature (zone Natura 2000);

Considérant que le demandeur a déclaré, en séance que les murs construits en zone de recul seront réalisés en briques et non plus en béton ; qu'il y a lieu d'adapter les plans en concordance avec cette déclaration ;

Considérant que la haie à l'alignement en partie gauche est supprimée ; que pour maintenir la symétrie des aménagements paysagers depuis la rue, il y a lieu de maintenir l'ensemble des haies existantes à l'alignement ;

Considérant également que la partie plantée située entre le trottoir et la zone de recul fait partie de l'espace public ; qu'aucune intervention sur cette partie ne peut dès lors être effectuée sans l'accord préalable du service de l'espace public communal ;

Considérant également que la demande ne porte pas sur la mise en conformité des modifications effectuées au bien ; que celles-ci devront faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer la terrasse projetée en zone de retrait latéral,
- limiter la rehausse du terrain à maximum 50 cm et de prévoir un talutage plutôt que le placement de contreforts en béton,
- spécifier la hauteur de l'armoire de rangement à bois sur les plans,
- supprimer les 4 *quercus ilèx* (chênes) du projet de replantation,
- prévoir des haies variées constituées de quelques espèces indigènes,
- favoriser les espèces indigènes pour les replantations,
- maintenir la haie existante à l'alignement,,
- adapter les plans pour y indiquer que les murs en zone de recul seront réalisés en briques et non plus en béton,
- obtenir l'accord du service de l'espace public communal pour le réaménagement de l'espace situé entre l'alignement et le trottoir ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 2) est octroyée.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) 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.**

## **Monsieur EIPPERS Rue Jean-Baptiste Vannypen 6**

N° dossier : 17199

### **Objet de la demande :**

agrandir, isoler et transformer une maison unifamiliale (lucarnes, véranda, terrasses)

### **Motifs de la CC :**

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur- lucarnes) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non- aedificandi - clôtures et avant-corps)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

***Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :***

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

**Considérant qu'il s'agit d'agrandir, isoler et transformer une maison unifamiliale (lucarnes, véranda, terrasses) ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14 février 2019 au 28 février 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

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

- la mise en conformité de la réalisation d'une véranda et d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage
- la construction d'un escalier d'accès au jardin depuis le 1<sup>er</sup> étage
- l'isolation de la façade avant et de la toiture
- la construction de deux lucarnes en toiture
- l'aménagement des combles
- le remplacement des châssis et de la porte de garage
- la création d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée et de 2 bassins

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

**Considérant que la véranda construite à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage s'adosse entièrement à la construction existante de gauche ; qu'elle n'a engendré aucune rehausse des murs mitoyens ;**

**Considérant que la terrasse aménagée en toiture du rez-de-chaussée s'apparente plus, vu ses dimensions limitées (1m sur 3,8m), à un balcon ;**

**Considérant que celui-ci donne accès à un escalier reliant l'étage des pièces de vie principales au jardin ;**

**Considérant que cet escalier 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 qu'il dépasse le profil des constructions mitoyennes ;**

**Considérant que le dossier a dès lors 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 néanmoins que cet escalier s'adosse en partie à la véranda et qu'il observe des reculs de plus de 2m (3m et 2,50m) par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant cependant que ce balcon ne respecte pas le code civil en matière de vues obliques ; qu'il y a lieu de respecter ces prescriptions sans rehausse du mur mitoyen ;

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

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) en ce que le projet modifie l'alignement existant par la pose d'une isolation extérieure ;

Considérant que la propriété dispose d'une zone de recul de plus de 4m ;

Considérant que cette dérogation est limitée à l'épaisseur de l'isolation et de l'enduit, à savoir 16cm ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'intégrer la descente d'eau à l'épaisseur de cette isolation ;

Considérant en outre que l'objet de la demande vise notamment à isoler la façade avant d'une maison des années 1950, dont l'architecture est typique (baies en bandeau, allèges de couleurs, simplicité des formes et usage de matériaux colorés et de parements en pierre à bossage) ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'une isolation couverte d'un enduit blanc sur l'ensemble de la façade avant ;

Considérant l'intérêt patrimonial de ce bien et son appartenance à une enfilade de maisons de la même époque ;

Considérant que le dossier de demande de permis contient peu d'informations quant aux matériaux d'origine, ni d'historique, le cas échéant, des modifications déjà apportée au bien ;

Considérant que la façade arrière n'est pas isolée, or qu'elle pourrait également participer aux économies d'énergie de façon identique à la façade avant, sans perte pour le patrimoine, puisque non visible depuis l'espace public ;

Considérant que la modénature de la façade avant d'origine, caractéristique de la période de construction de l'immeuble, est fondamentalement modifiée par une nette simplification de ses éléments d'architecture ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de revoir le projet d'isolation de la façade avant pour maintenir les caractéristiques architecturales d'origine du bien ou supprimer celle-ci ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis et de la porte d'entrée par des menuiseries en aluminium de teinte anthracite ;

Considérant que celles-ci s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil projeté de la toiture isolée dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la toiture existante présentait déjà un débord par rapport aux toitures voisines ; que ce débord n'est augmenté que de l'épaisseur de l'isolation ;

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

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement des combles en 1 chambre supplémentaire, une salle de bain et un bureau et la création de 2 lucarnes en toiture ;

Considérant que la lucarne projetée en toiture arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de celle-ci dépasse 2m (2,80m) ;

Considérant qu'elles présentent toutes les 2 une largeur équivalente aux 2/3 de la largeur de façade ; que la lucarne arrière s'apparente donc plus à un étage supplémentaire qu'à un élément de toiture, celle-ci étant implantée dans le plan de la façade arrière ;

Considérant que ces lucarnes aux dimensions importantes ont un impact visuel excessif ;

Considérant qu'il y a lieu de diminuer leur impact visuel en réduisant leurs dimensions, en implantant la lucarne arrière en recul du plan de façade et en réduisant la partie pleine des lucarnes (au-dessus de la baie) ;

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

Considérant que la demande prévoit de réaliser 2 bassins d'eau et une terrasse en bois dans le jardin ;

Considérant que cet aménagement déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que moins de la moitié de la surface de la zone de cours et jardins comporte une surface perméable, en pleine terre et plantée ;

Considérant que le jardin dispose de dimensions réduites ;

Considérant qu'une terrasse en pierres bleues existe ; qu'elle est également agrandie ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir une surface perméable, en pleine terre et plantée suffisante ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures et avant-corps de la zone de recul (art. 4) en ce que celle-ci n'est pas clôturée à rue par un ouvrage en matériaux durs formant soubassement ;

Considérant également que les zones dallées ont été élargies par rapport au plan de la situation existante de droit ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer quelque peu l'aménagement paysager de la zone de recul en prévoyant des zones perméables plus grandes et en respectant le règlement communal sur les bâtisses ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- revoir le projet pour conserver les caractéristiques architecturales d'origine du bien en prévoyant des détails de façade et le maintien des aspects architecturaux d'origine (cadres, bandeaux horizontaux et verticaux, matériaux différenciés, ...)
- intégrer la descente d'eau à l'épaisseur de l'isolation de la façade avant
- réduire significativement les dimensions des lucarnes, en réduire les parties pleines (au-dessus de la baie) et implanter la lucarne arrière en recul du plan de façade d'au moins 90cm
- maintenir une surface perméable, en pleine terre et plantée sur 50% de la surface de la zone de cours et jardins
- prévoir des murets de clôture conformes au règlement communal sur les bâtisses en zone de recul
- améliorer l'aménagement paysager de la zone de recul en prévoyant des zones perméables plus grandes et en respectant le règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures de la zone de recul

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3), 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.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art.6) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) et du règlement

communal sur les bâtisses en matière de clôtures et avant-corps de la zone de recul (art. 4) sont quant à elles refusées ;

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

## **Citydev Brussels Rue Jules Cockx 6**

N° dossier : 17168

### **Objet de la demande :**

transformer et changer l'affectation d'un immeuble existant (de bureau vers équipement collectif)

### **Motifs de la CC :**

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements)

**Considérant que le bien se situe en zone de parc et zone administrative, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;**

**Considérant que la présente demande vise à régulariser les modifications apportées au hall d'entrée (ouverture sur deux niveaux au lieu d'un seul) et qui permettent d'améliorer la qualité de l'accueil de l'immeuble ;**

**Considérant que la demande prévoit la création d'une nouvelle sortie de secours en façade avant afin de répondre à l'avis du SIAMU émis préalablement au projet et que celle-ci ne dénature par l'unité architecturale de la façade;**

**Considérant que la présente demande, en ce qui concerne l'organisation spatiale interne du bâtiment, prévoit le cloisonnement des étages par des cloisons démontables ayant pour objectif la création de salles de formations et de bureaux destinés à l'administration du pôle ICT ;**

**Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14 février 2019 au 28 février 2019 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**

**Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 147 du COBAT pour demande soumise à rapport d'incidence (rubrique 24 de l'annexe B : création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements) ;**

**Considérant que les sous-sols comprennent un parking de 106 emplacements répartis sur 2 niveaux avec 48 places au niveau -1 et 58 au niveau -2 et que ces deux niveaux de sous-sol restent destinés à l'usage de parking automobile tel qu'autorisé dans le permis d'environnement de classe 1B délivré le 27/01/2006 (n°257525) ;**

**Considérant que le niveau -1 est actuellement utilisé comme parking public (46 places exploitées par la société Bepark) et que l'activité sera maintenue ;**

**Considérant que la présente demande prévoit seulement 3 emplacements vélos non sécurisés au niveau -1 pour le personnel ;**

**Considérant que l'accès au niveau -2 sera réservé au personnel travaillant sur le site à savoir 23 personnes, une sous-utilisation de ce parking sera observée ;**

**Considérant que la demande prévoit l'installation d'un abri couvert composé de 27 emplacements vélos dans le jardin arrière avec une emprise au sol de 73 m<sup>2</sup> réduisant la zone végétalisée ;**

Considérant que l'implantation du nouveau cheminement et du stationnement vélos induisent la suppression de 120 m<sup>2</sup> de zone végétalisée ;

Considérant que l'abri vélos est prévu sur la toiture plate végétalisée couvrant la rampe d'accès ; qu'aucune élévation ni coupe de cet abri soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme nécessitant l'intervention d'un architecte ne sont annexés à la demande de permis ;

Considérant que sa profondeur dépasse les 14,50 m et que sa largeur atteint 5 m ;

Considérant, outre ses dimensions importantes, que cet abri empiète dans la terrasse arrondie réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant dès lors que son placement nuirait à l'aménagement paysager réalisé ; qu'il y aurait donc lieu de conserver cet aménagement de jardin ainsi qu'une partie plantée entre l'abri et la terrasse ;

Considérant que la demande porte sur un changement de destination en équipement collectif ayant pour but le soutien de la création d'emploi ;

Considérant dès lors qu'il est souhaitable de garantir l'accessibilité du site et des locaux aux personnes à mobilité réduite en se conformant à l'avis de l'ANLH ;

Considérant que le changement de destination vise à permettre l'implantation d'un centre de formation d'intérêt régional ayant pour objectif de soutenir la création d'emploi et de soutenir un secteur d'activités stratégiques et que par ailleurs, ce centre est repris dans les mesures du PRDD ;

Considérant que le parc existant à l'angle de l'avenue Ginette Javaux et de l'avenue Jules Vandeleene est actuellement la propriété de Citydev et laissé à l'abandon ;

Considérant que la commune doit régulièrement intervenir pour pallier les défauts d'entretien ;

Considérant que ce parc permet un cheminement piétonnier entre le quartier et la station de métro Beaulieu ; qu'il y aurait donc lieu de le rétrocéder à la commune d'Auderghem ;

**Avis favorable aux conditions suivantes : :**

- créer un local vélo sécurisé d'au moins 6 emplacements au niveau du -1
- améliorer l'accessibilité du bâtiment pour les personnes à mobilité réduite
- réduire l'emprise de l'abri vélos sur la toiture plate de la rampe d'accès au parking d'au moins 3 m en profondeur et conserver un espace planté entre cet abri et ladite terrasse
- fournir les élévations et coupe(s) de l'abri vélo prévu en toiture plate de la rampe d'accès au parking accompagnées d'une légende complète de ses matériaux
- rétrocéder gratuitement le parc accessible au public à la commune d'Auderghem.

## **Monsieur L'ABBATE** **Avenue Charles Schaller 83A**

N° dossier : 17204

### **Objet de la demande :**

isoler et rénover une maison unifamiliale

### **Motifs de la CC :**

dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

**Après un échange de points de vue, la Commission émet l'avis suivant :**

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

**Considérant qu'il s'agit d'isoler et de rénover une maison unifamiliale ;**

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

- l'isolation des façades et la pose d'un parement de briquettes en façades avant et arrière,
- le remplacement de l'ensemble des menuiseries,
- l'agrandissement de la lucarne existante en toiture arrière,
- l'isolation de la toiture en Sarking avec renouvellement de sa couverture ;

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/02/2019 au 28/02/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'isolation et le revêtement en briquettes en façade avant modifient le front de bâtisse ;**

**Considérant que l'ensemble isolation et brique représente une avancée de +/- 17 cm de la façade avant ;**

**Considérant la présence d'une zone de recul de 6,60 m et d'un décrochement dans le front de bâtisse de 63 cm entre la maison voisine de gauche et celle faisant l'objet de la demande ;**

**Considérant qu'une fois l'isolation et le parement placés, le décrochement entre les deux façades avant sera donc réduit à environ 45 cm ; que le décrochement créé du côté droit de la façade, de 17 cm, sera limité à celui de l'épaisseur du complexe à placer ;**

**Considérant par conséquent que la modification d'alignement ne sera que peu visible depuis l'espace public ;**

**Considérant que la maison existante présente également un parement en briques rouge-brun ;**

**Considérant que la demande inclut le remplacement des châssis existants, que les plans ne précisent ni le matériau, ni la teinte des menuiseries à placer ;**

**Considérant que le demandeur déclare, en séance, que les châssis prévus seront en aluminium de teinte gris ciment ;**

**Considérant que les menuiseries seront légèrement déplacées, que la distance entre la battée et le nu de la façade avant sera maintenue ;**

**Considérant que le projet prévoit le placement de seuils de fenêtre ; que l'architecte déclare en séance que ceux-ci seraient en aluminium ;**

**Considérant que les plans annexés à la demande ne précisent la teinte d'aucun des matériaux prévus en façades ; qu'il y a lieu de compléter cette donnée afin de s'assurer de la bonne intégration esthétique du projet au bâti circonvoisin ;**

**Considérant que l'architecte a complété les plans en séance ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est minime et acceptable ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'isolation projetée de la toiture augmente la hauteur de son profil de maximum 30 cm (au droit du faîte) ;**

**Considérant que la toiture existante n'est pas alignée aux profils mitoyens ;**

**Considérant que son faîte existant dépasse légèrement les deux faîtes mitoyens (d'un peu moins de 10 cm) ;**

**Considérant que la légère modification du profil de la toiture ne sera que peu perceptible depuis l'espace public ;**

**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 lucarne existante en toiture arrière est élargie de 20 cm, qu'elle comportera un large châssis à division tripartite ;**

**Considérant que les combles sont aménagés en une grande pièce avec salle de douche, que les plans ne précisent pas l'utilisation de cette pièce ; qu'il y a dès lors lieu d'également pallier à ce manque d'informations ;**

**Considérant que le demandeur a déclaré en séance que la pièce des combles était habitable, que son utilisation était variée ;**

**Considérant également que l'architecte a complété les plans en séance ;**

**Considérant que les transformations intérieures (isolations thermiques ponctuelles, élargissement d'une baie, cloisonnement) permettent de créer des espaces de vie plus fonctionnels ;**

**Considérant que ces travaux ne modifient pas l'enveloppe extérieure de la maison ;**

**Considérant par conséquent que les travaux intérieurs participent à 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, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis peut être délivré.**

**Madame DE RIDDER  
Chaussée de Wavre 1277**

N° dossier : 17209

**Objet de la demande :**  
isoler la toiture par l'extérieur

**Motif de la CC :**  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

Considérant qu'il s'agit d'isoler la toiture par l'extérieur ;

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

- du remplacement de la toiture existante en tuiles Pottelbergh rouges, identiques aux tuiles existantes,
- de l'isolation, par l'extérieure, de la toiture par la mise en œuvre de 10 cm de polyuréthane ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/02/2019 au 28/02/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de toiture est augmenté de l'épaisseur de l'isolation ;

Considérant que l'immeuble est actuellement déjà plus haut que les deux constructions voisines ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble faisant l'objet de la demande est un *rez + 3 + toiture*, comme l'immeuble voisin de gauche ;

Considérant que la maison voisine de droite est limitée à un *rez + 2 + toiture* ;

Considérant que les faîtes des immeubles mitoyens ne sont pas alignés ;

Considérant que la modification du profil existant est limitée à celle de l'isolation thermique ;

Considérant que l'inclinaison de la toiture est de 30° par rapport à l'horizontale ; que la rehausse du niveau du faîte est donc de 20 cm maximum ;

Considérant que le faîte est implanté en retrait du plan de la façade avant d'environ 7 m ;

Considérant que l'esthétique de la toiture est conservée (tuiles Pottelbergh rouges) ;

Considérant que la modification du profil de toiture n'est pratiquement pas perceptible depuis l'espace public ;

Considérant par conséquent que la modification du profil de toiture ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

**Avis favorable.**

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

**LVLP S.P.R.L.**  
**Avenue des Volontaires 19**

N° dossier : 17215

**Objet de la demande :**  
construire une extension (verrière) au rez-de-chaussée pour agrandir un bureau

**Motifs de la CC :**

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

**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 (verrière) à l'arrière du rez-de-chaussée pour agrandir un bureau ;**

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

- la construction d'un petit volume vitré (6,9m<sup>2</sup>), à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble
- la création de 4 postes de travail supplémentaires pour l'activité de production de bien immatériel
- la mise en conformité de la réalisation d'un escalier entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14 février 2019 au 28 février 2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que le bien objet de la demande fait partie d'un ensemble de 4 parcelles reliées, entre l'avenue des Volontaires et la chaussée de Wavre, accueillant une pépinière d'entreprises ;**

**Considérant que la présente demande porte sur l'immeuble existant sur la parcelle 170 p 4, située à l'arrière de celle donnant chaussée de Wavre ;**

**Considérant que le bien est accessible depuis l'entrée et via l'immeuble de l'avenue des Volontaires ;**

**Considérant qu'un couloir servant de sortie de secours est également accessible depuis la porte cochère de l'immeuble du n°1026 de la chaussée de Wavre ;**

**Considérant que cet immeuble enclavé a été entièrement affecté à des ateliers/bureaux pour des activités de production de biens immatériels dans le permis d'urbanisme 16333, délivré le 25 avril 2017 ;**

**Considérant que l'objet de la présente demande porte sur l'agrandissement de cet immeuble ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction mitoyenne la moins profonde de plus de 3m ;**

**Considérant que le dossier a été dès lors 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 néanmoins qu'un patio planté en pleine terre est maintenu ;**

**Considérant que le volume vitré, qui présente des dimensions relativement réduites (4m sur 3,5m) permet de maintenir un éclairage naturel confortable des espaces de travail du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que les superficies construites dédiées aux activités productives et bureaux restent inférieures aux maxima autorisés par le PRAS ;**

**Considérant par conséquent que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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

**Considérant que les plans présentent plusieurs éléments nécessitant des servitudes :**

- l'accès aux bureaux depuis le couloir du n°1026 chaussée de Wavre (il n'est fait référence qu'à une sortie de secours)
- une fenêtre dans le mur mitoyen avec le n° 1024 de la chaussée de Wavre, au 1<sup>er</sup> étage
- un jour via un mur de briques de verre dans le mur mitoyen avec le n° 6 de l'avenue Charles Madoux, au 1<sup>er</sup> étage



- une porte dans le mur mitoyen avec le n°19-21 de l'avenue des Volontaires, au 2<sup>ème</sup> étage et un escalier d'accès à la toiture de cet immeuble

Considérant que ces servitudes ne sont pas mentionnées sur les plans ni fournies dans la demande ;

Considérant que l'accès à la toiture plate de l'immeuble de l'avenue des Volontaires n'est pas justifié ;

Considérant en outre que l'aménagement de cette toiture plate en terrasse a même fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme ;

Considérant que cet accès, ainsi que l'escalier, doivent donc être supprimés ;

Considérant que la demande ne comprend aucune attestation de propriété ; qu'il serait utile de disposer de l'acte de propriété du demandeur, afin de disposer des informations relatives aux servitudes qu'il pourrait contenir ;

Vu l'absence d'avis du SIAMU sur la demande ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- indiquer que la situation existante présentée est celle de fait (plans 4/7 et 5/7)
- fournir les actes de servitudes et indiquer celles-ci sur les plans
- supprimer la porte et l'accès à la toiture plate du n°19-21 de l'avenue des Volontaires
- fournir un avis du SIAMU sur la demande
- fournir l'acte de propriété

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.

## **Mesdames DESTOUCHES - MIGEAL Avenue Paul Verheyleweghen 4**

N° dossier : 17219

### **Objet de la demande :**

transformer et agrandir une maison unifamiliale

### **Motifs de la CC :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 subséquemment ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité des annexes à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage,
- La rehausse de la façade arrière et l'isolation de la toiture, en vue d'aménager le 2<sup>ème</sup> étage,
- La réalisation d'une terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage,
- Le remplacement des châssis en en façade avant avec modification des divisions et
- L'isolation de la façade arrière et des deux héberges des murs mitoyens ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/02/2019 au 28/02/2019 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 de bâtisse du rez-de-chaussée dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

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

Considérant que la profondeur de bâtisse du rez-de-chaussée n'est pas modifiée ; qu'elle se limite à 10,53 m ;

Considérant qu'une annexe existait d'origine à l'arrière du rez-de-chaussée, que la demande vise à mettre en conformité l'élargissement de ce volume à toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que la parcelle présente une profondeur particulièrement réduite, à savoir 14,19 m ;

Considérant que le volume élargit permet l'aménagement d'une cuisine de 12 m<sup>2</sup>, c'est-à-dire conforme aux dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en outre que le volume à mettre en conformité existe depuis de nombreuses années, sans jamais avoir fait l'objet d'une plainte ;

Considérant que la demande prévoit de supprimer les châssis existants entre le corps de logis principal et ladite annexe ; de conserver le lanterneau de sa toiture plate, de percer une baie supplémentaire (fenêtre), de supprimer l'allège de la baie existante en façade arrière et d'isoler cette façade par l'extérieur ;

Considérant que les transformations du rez-de-chaussée permettent de créer des espaces de vie confortables, lumineux et ouverts sur la cour arrière ;

Considérant que l'extension à mettre en conformité à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage permet l'aménagement d'une salle de bain confortable pour le logement unifamilial à 3 chambres et un bureau ;

Considérant que cette extension est accolée au mur mitoyen existant de droite ; qu'elle reste moins profonde que cette construction voisine ;

Considérant également que la parcelle voisine de gauche n'est pas bâtie au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant par conséquent que ce volume est conforme aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture rehaussée dépasse le profil mitoyen le plus haut (construction voisine de droite (n° 6)) ;

Considérant que l'isolation de la toiture est prévue sans rehausse du faîte ; que sa réalisation n'engendre donc aucune dérogation supplémentaire aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

**Considérant que la construction voisine de gauche, limitée à un gabarit rez (n° 117 boulevard du Souverain), est anormalement basse ;**

**Considérant que la construction voisine de droite est de typologie différente de celle faisant l'objet de la demande ; qu'il s'agit d'une maison à toiture plate, de gabarit rez + 2 ;**

**Considérant que la demande conserve le niveau existant du faîte, à savoir 10,58 m ; que l'extension se limite à la rehausse de la façade arrière de 1,40 m ; que la façade arrière atteindra une hauteur de 8,60 m ;**

**Considérant que la toiture plate voisine présente une hauteur de pratiquement 9 m ;**

**Considérant par conséquent que la rehausse de la façade arrière engendre une rehausse triangulaire limitée du mur mitoyen ;**

**Considérant que cette rehausse n'engendre aucune perte d'ensoleillement sur la parcelle voisine, au vu de l'orientation Sud de la façade avant et de la profondeur de la construction voisine de droite (11,62 m aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage) ;**

**Considérant par conséquent que les extensions à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, ainsi que la rehausse de la toiture ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la cour ne présente pas une superficie perméable, plantée en pleine terre de minimum 50 % de sa surface ;**

**Considérant que la cour présente une superficie totale de 14 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant qu'il est prévu de réaliser des plantations sur 4 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme permet d'imperméabiliser la totalité de la zone de cours et jardins pour des raisons de salubrité ;**

**Considérant que la demande prévoit de conserver de la végétation en about de la cour ;**

**Considérant qu'au vu de ses dimensions réduites, une imperméabilisation dépassant les 50 % de la surface de la zone de cours et jardins peut être acceptée ;**

**Considérant que l'aménagement proposé permet l'aménagement d'un espace extérieur exploitable par les occupants du logement unifamilial ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) est acceptable ;**

**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 la demande prévoit le remplacement des châssis existants en façade avant ;**

**Considérant que les châssis d'origine, en bois ont été remplacés par des châssis en PVC blanc dépourvus d'imposte ;**

**Considérant que le projet prévoit le placement de châssis en PVC structuré, sans rejets d'eau visible, munis d'un système de ventilation invisible ;**

**Considérant que les plans soumis à l'enquête publique prévoyaient la suppression des petits bois horizontaux et de la hauteur variable des impostes des châssis du bow-window ;**

**Considérant que la demanderesse, en séance, propose de maintenir la hauteur variable des impostes du bow-window du 1<sup>er</sup> étage ; qu'un plan adapté en ce sens est remis en séance de la commission de concertation ;**

**Considérant que la suppression des petits bois horizontaux des impostes est sollicitée pour permettre une augmentation de la superficie nette éclairante des pièces de vie du logement ;**

Considérant que les châssis projetés présentent des sections plus importantes que les châssis d'origine ; que la suppression des petits bois horizontaux se justifie donc ;

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée, d'origine à « guillotine » sera remplacé par un châssis à division tripartite muni d'une imposte à hauteur constante ;

Considérant que l'imposte à hauteur constante constitue donc un rappel du châssis d'origine ;

Considérant que la porte d'entrée existante, en bois peint en blanc, munie d'une ferronnerie est conservée ;

Considérant qu'il est également prévu de réaliser la descente d'eau de pluie en façade avant (côté droit) ; qu'elle sera munie d'une souche pluviale en fonte d'une hauteur de 1 m ;

Considérant que la demanderesse déclare en séance qu'elle sera branchée sur la dernière chambre de visite privative du bien ; que le plan modifié remis en séance précise ce raccordement de la descente d'eau pluviale ;

Considérant que cet aménagement permet un écoulement plus rationnel des eaux de pluie ; qu'il ne nuit pas à l'esthétique générale du bien situé en ZICHEE ;

Considérant que la demande prévoyait d'isoler l'héberge des deux murs pignons par l'extérieur ;

Considérant que la demanderesse déclare en séance que cette isolation ne sera pas réalisée ; qu'elle modifie les plans en ce sens ;

Considérant dès lors que cette isolation est retirée de la demande de permis d'urbanisme ;

**Avis favorable.**

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

## **Monsieur GUSTIN Rue de la Vignette 95**

N° dossier : 17205

### **Objet de la demande :**

transformer et rénover une maison unifamiliale

### **Motifs de la CC :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

**Considérant qu'il s'agit de transformer et rénover une maison unifamiliale ;**

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

- la construction d'une extension et d'une cour anglaise à l'arrière du rez-de-chaussée,

- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée,
- l'ouverture d'une baie en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage,
- le remplacement de l'ensemble des menuiseries en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/02/2019 au 28/02/2019 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la rupture de l'alignement des façades arrières par la construction d'une terrasse sur l'ensemble de la toiture de l'annexe arrière avec pose de pare-vues d'une hauteur d'1,90m le long de cette terrasse limitent le champ visuel depuis le jardin et la façade arrière des parcelles voisines,
- l'augmentation de l'impact de la terrasse,
- l'absence de demande de dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU dans le formulaire de demande
- la perte de luminosité et de vue sur la promenade verte depuis les jardins mitoyens assez ouverts,
- le fait que la plupart des travaux ont été réalisés, excepté la terrasse et ses brises vues ;

Considérant que l'administration ne dispose pas de plans permettant de déterminer avec précision la situation existante de droit du bien ;

Considérant que, d'après les photographies aériennes, le gabarit général des constructions ne semble pas avoir été modifié depuis 1953 ;

Considérant que la maison présente actuellement, à l'arrière du rez-de-chaussée, une annexe d'une profondeur de 4,30 m pour une hauteur de 3,38 m ; que l'extension projetée remplace celle existante en s'alignant à la profondeur des extensions voisines existantes ;

Considérant que sa profondeur et sa hauteur sont réduites de respectivement 80 et 5 cm ; que la toiture en pente est remplacée par une toiture plate ;

Considérant que le terrain présente une forte dénivellation, le niveau du jardin s'établissant à plus de 2,50 m au-dessus du niveau de la rue ;

Considérant dès lors que le rez-de-chaussée de la maison est presque totalement situé sous le niveau du jardin ;

Considérant qu'un escalier situé côté droit de la parcelle permet actuellement l'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant que la salle de douche se développe actuellement à gauche de cet escalier et que sa largeur est par conséquent limitée à 2,65 m ;

Considérant que le projet prévoit de transformer l'annexe existante en l'élargissant à toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que sa hauteur sera portée à 3,40 m ; que le projet n'engendre aucune rehausse de mitoyens ;

Considérant qu'il s'agit d'une augmentation de volume limitée qui, vu la situation de l'annexe, ne sera pas susceptible de porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet vise également à l'aménagement d'une cour anglaise à l'arrière du rez-de-chaussée, similaire à celles existantes à l'arrière des constructions voisines ;

Considérant qu'elle accueille l'unique salle de douche du logement ; qu'un petit châssis permet l'éclairage naturel de cette pièce depuis la cour anglaise ;

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 prévue sur la toiture plate de l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse des profils des deux constructions voisines ;

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

Considérant que la terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage se développe sur l'ensemble de la toiture plate de l'extension projetée ;

Considérant que la toiture plate sera couverte d'un plancher en bois ; qu'un escalier en partie droite permet l'accès au jardin depuis la terrasse ;

Considérant que les baies de fenêtre sont agrandies et l'allège supprimée afin d'y installer une porte fenêtre coulissante ; que cette nouvelle baie constitue le seul accès au jardin depuis le bien ;

Considérant que le placement de brises-vues (1,90 m de hauteur) de part et d'autre de la terrasse vise à supprimer les vues non conformes au code civil sur les deux propriétés voisines ;

Considérant néanmoins que le placement de ces brises-vues induirait des pertes importantes de luminosité pour les constructions voisines ; que celles-ci sont déjà fortement enclavées ;

Considérant de plus que cette terrasse est située à un niveau très proche de celui des jardins ;

Considérant que la présence d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage serait de nature à augmenter fortement la perte d'intimité des différentes parcelles ;

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 le demandeur déclare en séance que l'aménagement de la toiture plate et l'escalier visent uniquement à permettre un passage vers le jardin depuis les pièces de vie du 1<sup>er</sup> étage ; que celui-ci sera délimité à l'aide de bacs à plantes fixes ;

Considérant que ce passage et cet escalier ne peuvent être autorisés qu'à condition d'obtenir une servitude de vues du voisin de droite (n°93) pour ceux-ci ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la terrasse projetée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et de définir l'emprise du passage prévu sur la toiture plate ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement de l'ensemble des menuiseries en façade avant ;

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 faisant partie d'un ensemble de 9 maisons pratiquement identiques, construites d'un seul tenant ;**

**Considérant que les châssis existants de fait en PVC lisse de ton blanc et non cintrés sont remplacés par des châssis cintrés de ton gris ;**

**Considérant néanmoins que la demande n'indique pas le matériau des châssis projetés ;**

**Considérant que le demandeur indique en séance qu'ils seront en PVC structuré et que la corniche sera réalisée en bois ; qu'il y a dès lors lieu d'indiquer ces informations sur l'élévation avant ;**

**Considérant que la porte d'entrée prévue semble être entièrement vitrée ;**

**Considérant néanmoins que le demandeur spécifie en séance que le dessin précis de cette porte n'est pas encore arrêté ;**

**Considérant néanmoins qu'il y a dès lors lieu de représenter clairement, pour ce bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, le dessin de la porte d'entrée en élévation ;**

**Considérant en outre que les plans annexés à la demande sont fournis uniquement au format A3 ; qu'il y a lieu de fournir des plans au format A2 minimum et de les numéroter clairement de la manière suivante : 1/X, 2/X, 3/X, ... X/X ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer la terrasse projetée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage,**
- **réduire l'usage de la toiture plate au seul accès vers le jardin et placer des bacs le long de ce chemin d'accès,**
- **fournir une servitude de vues des voisins du n°93 pour ce-dit passage et l'escalier d'accès au jardin ou prévoir un accès respectant les dispositions du code civil en matière de vues,**
- **indiquer, sur l'élévation avant, le matériau des châssis projetés et de la corniche,**
- **représenter clairement le dessin de la porte d'entrée en élévation,**
- **fournir des plans au format A2 minimum et de les numéroter de la manière suivante : 1/X, 2/X, 3/X, ... X/X.**

**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.**

**Monsieur et Madame PAGANI - KOZLOWSKA**

## **Avenue Charles Brassine 33**

N° dossier : 17218

### **Objet de la demande :**

transformer l'annexe à l'arrière d'une maison unifamiliale

### **Motifs de la CC :**

- 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)

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer l'annexe à l'arrière d'une maison unifamiliale ;**

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

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant,
- le remplacement de la porte d'entrée en façade avant,
- la mise en conformité de la zone de recul,
- l'aménagement des combles en une chambre, un bureau et une salle de bain ;

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/02/2019 au 28/02/2019 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur les craintes par rapport à la démolition des cheminées et à la rehausse du mur mitoyen ;**

**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 projetée à l'arrière du rez-de-chaussée présente une hauteur supérieure à celles des constructions voisines ;**

**Considérant que l'extension projetée s'aligne en profondeur à la construction voisine de droite (n°31) ; qu'elle dépasse de 94 cm le profil de la construction voisine de gauche (n°35) ;**

**Considérant que l'extension permet d'agrandir les pièces de vie du rez-de-chaussée ; qu'une grande baie vitrée donne accès au jardin ;**

**Considérant qu'un lanterneau est prévu en toiture de l'extension afin d'apporter de la lumière naturelle vers la nouvelle pièce de vie et vers la pièce de vie centrale ;**

**Considérant que la dérogation à l'article 6 est induite par le placement de ce lanterneau dont le sommet dépasse de quelques centimètres le profil de la construction voisine de gauche (n°35) ; que cette dérogation est minime et acceptable ;**

**Considérant que le balcon existant de droit à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage est recréé en toiture de la nouvelle extension ; que la partie restante de la terrasse est non accessible ;**

**Considérant que le cloisonnement du hall d'entrée est légèrement modifié afin de créer un WC au rez-de-chaussée ;**

**Considérant que les modifications aux rez-de-chaussée visent à créer des espaces ouverts, lumineux et confortables ;**

**Considérant que la demande vise également à mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant ; que les châssis en bois, à guillotine au rez-de-chaussée, ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;**



**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 au rez-de-chaussée sont désormais des châssis à simple ouvrant avec imposte en lieu et place de guillotines ;**

**Considérant que la modification de la division s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant cependant qu'il y aurait lieu de proposer des châssis en bois ou en PVC structuré lors de leur prochain remplacement ;**

**Considérant que la porte d'entrée en PVC est remplacée par une porte en bois se rapprochant des caractéristiques architecturales d'origine du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la zone de recul ; qu'elle sert actuellement d'emplacement de stationnement pour un véhicule motorisé ;**

**Considérant que la demande prévoit de reconstruire un muret de 40 cm de hauteur à l'alignement et de planter la zone de recul en pleine terre à l'exception du chemin d'accès vers la porte d'entrée et d'une bande dallée de 60 cm de largeur le long de la façade ;**

**Considérant que l'aménagement proposé répond tant aux prescriptions du RRU que du RCB en matière de zone de recul ;**

**Considérant qu'il s'agit d'actes et travaux permettant de mettre fin à une infraction urbanistique ;**

**Considérant par conséquent qu'il y a lieu d'imposer des délais de mise en œuvre pour ces travaux de mise en conformité, en application de l'article 192 du CoBAT ;**

**Considérant que l'architecte déclare en séance vouloir également réaliser une lucarne en partie gauche de la toiture arrière conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Avis favorable à condition de proposer, en façade avant, lors de leur prochain remplacement, des châssis en bois ou en PVC structuré mouluré, sans rejets d'eau ni grilles de ventilation visibles**

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

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