



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 15 octobre 2019

## AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
1	14:00	PU/30853-19	Monsieur Michel VERHULST	Clos Joseph Hanse 8 placer 11 panneaux photovoltaïques sur le toit de l'immeuble	X	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)

Vu la situation de la demande 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 ;

Vu la situation de la demande au permis de lotir L 70 - 328/FL/63\_00 délivré le 03-06-1989 ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale faisant partie d'un ensemble présentant les mêmes caractéristiques typologiques de gabarit R+1+ toit à versants en tuiles de ton rouge ;

Considérant que la demande vise à placer 11 panneaux photovoltaïques sur le versant arrière du toit;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir en ce que celui-ci prévoit des toitures en tuiles de teinte dominante rouge clair (chap.2 art. 5) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/09/2019 au 30/09/2019 ;

Considérant que les panneaux seront fixés sur la toiture parallèlement au plan de celle-ci en présentant une saillie ne dépassant pas 12 cm ; que ce placement est réversible ;

Considérant que les panneaux ne couvrent que partiellement la surface du versant d'un des versants de toiture ;

Considérant dès lors, que la dérogation sollicitée ne porte pas atteinte aux données essentielles du permis de lotir ;

Considérant par ailleurs, que le placement de panneaux photovoltaïques répond aux objectifs de diminution des émissions de CO2 et de la consommation d'énergie fossile et de lutte contre le réchauffement climatique ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus, que le projet soumis contribue aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable et respecte le bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE à majorité en présence du représentant de la direction de l'Urbanisme**



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 15 octobre 2019

## AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
2	14:15	PU/30816-19	Madame Sybille SOULAS	Rue Middelbourg 98 aménager un équipement de santé indépendant (cabinet médical) au rez-de-chaussée, rénover et transformer la maison unifamiliale et mettre en conformité la couverture de la cour et l'aménagement de la terrasse à l'arrière du 1er étage	X	application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)  application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mitoyen de gabarit « rez + 2 + T », disposant d'un rez-de-chaussée commercial accessoire au logement ; que cette maison a été construite avant 1932 ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager un équipement de santé indépendant (cabinet médical) au rez-de-chaussée, rénover et transformer la maison unifamiliale et mettre en conformité la couverture de la cour et l'aménagement de la terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement d'un équipement de santé (cabinet médical) indépendant au rez-de-chaussée du bien,
- la modification des cloisonnements du rez-de-chaussée en vue de rationaliser les circulations des deux fonctions abritées à ce niveau (équipement + logement),
- la mise en conformité de la terrasse existant à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et de son escalier d'accès au jardin, avec rehausse du mur mitoyen de droite,
- la réorganisation des espaces de vie aux étages du bien,
- la démolition d'un rangement existant à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage, sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage,
- l'aménagement des combles avec une 4<sup>ème</sup> chambre au 4<sup>ème</sup> étage (2<sup>ème</sup> niveau sous les combles),
- le remplacement des châssis en façade avant par des châssis en bois, laqué en gris noir (RAL 7021),
- le remplacement des châssis en façade arrière par des châssis en aluminium gris noir (RAL 7021) avec élargissement des baies aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que la maison existante est occupée par un rez-de-chaussée commercial accessoire au logement unifamilial à 4 chambres réparti sur tous les niveaux de la maison ;

Considérant que le programme projeté est un équipement indépendant dans les deux premières pièces du rez-de-chaussée, des pièces de service pour le logement à l'arrière du rez-de-chaussée, avec accès à la cour couverte et au jardin et un logement unifamilial de 4 chambres et 3 salles de bain aménagé aux étages ;

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

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/09/2019 au 30/09/2019 ;

Considérant que la prescription générale 0.12.4° du plan régional d'affectation du sol permet la suppression de superficies de logement pour permettre l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif, moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant qu'un équipement de santé est une activité compatible avec le logement ;

Considérant que le rez-de-chaussée commercial est resté inoccupé depuis plusieurs années ; que l'installation d'un équipement participe à l'animation d'un quartier et à l'apport de clientèle pour les commerces existants du liseré de noyau commercial ;

Considérant par ailleurs que la demande ne modifie pas l'aspect esthétique de la façade avant ;

Considérant cependant, que le cloisonnement projeté au rez-de-chaussée porte atteinte aux qualités spatiales et aux éléments de décors (portes intérieures, cheminée, ...) ;

Considérant que le cabinet de consultation est projeté derrière la vitrine commerciale ; qu'il y aura lieu de prévoir un dispositif indépendant de la vitrine, réversible permettant la privatisation du cabinet médical ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'un équipement de santé indépendant du logement au rez-de-chaussée du bien est acceptable sous réserve des conditions émises par le présent avis ;

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 couverture de la cour à l'arrière du rez-de-chaussée avec aménagement d'une terrasse munie d'un escalier d'accès au jardin à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse le profil de la construction voisine la plus basse (de droite – n° 100) de plus de 3 m ;

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

Considérant que la construction voisine de gauche (n° 96) présente une profondeur de bâtisse, au rez-de-chaussée supérieure à celle de l'escalier d'accès au jardin à mettre en conformité ;

Considérant que la demande prévoit de rehausser le mur mitoyen de droite (vers le n° 100) de 1,90 m sur une profondeur d'environ 1,90 m ;

Considérant que ce même mur présentera également une rehausse triangulaire d'une hauteur maximale de 1,10 m, sur une profondeur de 4,30 m (soit 2,37 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que cette rehausse et extension de mitoyen permet de respecter les dispositions du code civil en matière de vues vers la propriété voisine de droite ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que les plans ont été signés pour accord par les propriétaires voisins sis au n°100 ;

Considérant toutefois que cette rehausse reste conséquente et que la parcelle dispose d'un jardin d'agrément profond ;

Considérant que la profondeur de bâtisse du 1<sup>er</sup> étage atteinte +/- 14,50 m hors terrasse ;

Considérant que la profondeur de la terrasse est d'environ 5,80 m, portant la profondeur sollicitée à maximum 20,40 m, hors escalier d'accès au jardin ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de réduire la profondeur de la terrasse à la profondeur de la véranda sise au n°100, de supprimer la prolongation du mur mitoyen et de prévoir un retrait d'1m90 ainsi qu'un bac fixe de plantation permettant d'éviter les vues droites et obliques conformément au Code civil ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin s'adosse au haut mur mitoyen existant, côté gauche de la parcelle (vers le n° 96) ;

Vu que le jardin est orienté vers l'Est, les pertes d'ensoleillement pour les jardins voisins restent limitées ;

Considérant par conséquent que la couverture de la cour, à l'arrière du rez-de-chaussée, la terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage avec son escalier d'accès au jardin ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant limitation de la surface de la terrasse ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant la suppression de la prolongation du mur mitoyen de droite ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II), excepté la superficie nette éclairante de la chambre 2 (3,5 m<sup>2</sup> pour une surface de pièce de 20,7 m<sup>2</sup>) et de la cuisine – salle à manger ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;

Considérant que la chambre 2 était déjà aménagée en pièce de vie ; que le déficit en éclairement naturel est limité à 0,64 m<sup>2</sup> ;

Considérant en outre qu'il s'agit d'une chambre à coucher ; que l'apport en lumière naturelle y est donc moins préjudiciable ;

Considérant que la cuisine – salle à manger ne dispose que d'une superficie nette éclairante de 3,4 m<sup>2</sup> pour une surface de 21,3 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le déficit en éclairage est porté à 0,84 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ces pièces sont situées en façade à rue du bien ; que la demande prévoit de conserver les baies de cette élévation telles quelles ;

Considérant que l'immeuble est d'office repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

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

Considérant que l'immeuble présente des qualités architecturales à conserver ;

Considérant en outre que la demande prévoit d'élargir les baies existantes à l'arrière des 1<sup>er</sup> (séjour) et 2<sup>ème</sup> étages (chambre 1) afin d'améliorer l'éclairage naturel des pièces centrales du bien ;

Considérant que les nouvelles baies en façade arrière présentent une certaine cohérence et simplifient quelque peu la lecture de cette élévation non visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel des pièces de vie (titre II, art. 10) relatives à la chambre 2 et à la cuisine – salle à manger sont acceptables ;

Considérant que le bien dispose d'une toiture plate à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage, sur laquelle le rangement existant sera démoli ;

Considérant que cette toiture sera visible depuis l'une des chambres du logement unifamilial ;

Considérant qu'il serait aisé d'y prévoir une finition esthétique, de type toiture végétale extensive ou lestage en gravier ;

Considérant que les châssis existants sont en bois peint en bordeaux ;

Considérant que les menuiseries projetées sont des profilés à l'ancienne en bois laqué gris-noir (RAL 7021) ;

Considérant que la teinte proposée tranche avantageusement avec la brique jaune et le soubassement en pierre bleue ;

Considérant que les profilés à l'ancienne permettent de conserver les qualités architecturales du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et situé en ZICHEE ;

Considérant que les modifications en façade à rue s'intègrent aux caractéristiques architecturales du bien, du voisinage et de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 04/07/2019 (réf. T.1991.1606/2/ABM/ms) ;

Considérant que la chambre 4 aménagée dans le grenier du 4<sup>ème</sup> étage ne dispose pas d'une seconde voie d'évacuation ;

Considérant qu'il s'agit d'un second niveau sous toiture ; que le SIAMU déconseille fortement l'installation d'une chambre supplémentaire à cet endroit sans seconde voie d'évacuation ;

Considérant que le SIAMU a confirmé que le maintien de la chambre au 4<sup>ème</sup> étage serait acceptée pour autant que la fenêtre de toiture soit placée dans le versant avant du toit ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme de :**

- limiter la profondeur de la terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage à la profondeur de la véranda sise au n° 100, ne pas réaliser la prolongation du mitoyen de droite au-delà de cette profondeur, prévoir un retrait de min. 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen de droite au-delà du mur mitoyen rehaussé ainsi qu'un bac de plantation fixe permettant de respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques,
- conserver les qualités spatiales des pièces du rez-de-chaussée en maintenant les décors intérieurs (portes, cheminées, ...) et revoir le cloisonnement de ce niveau en conséquence,
- prévoir une finition esthétique de la toiture plate visible à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage en étudiant la faisabilité technique de réaliser une toiture végétale extensive ou lestage en graviers,
- prévoir un système réversible et indépendant de la vitrine commerciale permettant de privatiser le cabinet médical à front de voirie (p/ ex. rideau, store roulant),
- respecter l'avis du SIAMU et adapter les plans en conséquence ;

***Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;***

***Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (titre I, art. 4), la hauteur – toiture (titre I, art. 6) ainsi que l'éclairage naturel de la cuisine – salle à manger et de la chambre 2 (titre II, art. 10) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

***Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.***





Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 15 octobre 2019

## AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
3	14:40	PU/30838-19	Madame Laurence BOON-FALLEUR	Drève de la Louve 3 transformer la maison unifamiliale et aménager les combles avec réalisation de lucarnes	X	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et 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 ;

Vu que le bien se situe également en zone de variation de masse du PPAS ZONE 1: SOUVERAIN-EST - PARTIE SUD, arrêté par l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/03/1993 ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

Considérant qu'il s'agit d'une villa de gabarit « rez + 1 + toiture », comportant actuellement 6 lucarnes et deux terrasses en toiture ;

Considérant que la toiture du bien comporte plusieurs pentes ; que sa façade avant présente 3 alignements différents ;

Considérant que la parcelle comporte de nombreuses plantations ; que le bien n'est que peu visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il s'agit de transformer la maison unifamiliale et aménager les combles avec réalisation de lucarnes ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction de 4 nouvelles lucarnes, deux dans les versants avant de la toiture et deux dans les versants arrière de la toiture,
- La réalisation d'une lucarne en lieu et place de chacune des deux terrasses existantes dans les versants latéraux de la toiture,
- L'aménagement du grenier existant en trois grandes chambres, une salle de bain et deux salles de douche,
- La prolongation de la cage d'escalier existante vers le niveau de toiture et la suppression de l'escalier menant actuellement au grenier,
- La fermeture de la loggia existant à l'arrière du rez-de-chaussée pour réaménager le hall et rationaliser les circulations dans cette partie du rez-de-chaussée,
- La réalisation d'une baie dans le salon en vue de créer un vestibule entre le hall d'entrée et le jardin ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) – prescription 3.2

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/09/2019 au 30/09/2019 ;

Considérant que la prescription 3.2 du plan particulier d'affectation du sol zone 1 : Souverain Est – Partie Sud prévoit que toute demande de permis soit soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le dossier a également 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 conserve l'emprise au sol existante du bâtiment ;

Considérant que le programme de la demande vise l'aménagement de 3 chambres supplémentaires avec salle d'eau pour chacune d'elles, portant le nombre total de chambres du logement unifamilial à 6 ;

Considérant que le programme est en adéquation avec la superficie de planchers du bien, à savoir 523 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

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

Considérant que les nouvelles lucarnes sont du même style que celles existantes, à savoir à toiture courbe, munies d'un vitrage à petits bois ;

Considérant que la loggia existante à l'arrière du rez-de-chaussée sera refermée avec un châssis identique à celui existant de l'autre côté de l'avancée centrale de la façade arrière ;

Considérant que le resserrage de la baie permet de centrer le nouveau châssis sur le châssis existant de la fenêtre du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la réalisation de la baie dans le salon en vue de créer un vestibule permet l'aménagement d'un salon confortable ;

Considérant que les matériaux à utiliser sont identiques à ceux existants, à savoir des châssis en bois peint en blanc, un parement en briques peintes en blanc, une couverture de toiture en ardoises naturelles et une couverture de lucarnes en zinc ;

Considérant qu'il s'agit de matériaux de qualité et durables ;

Considérant par conséquent que la demande de transformation de la maison unifamiliale s'intègre aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que le bien est situé à proximité d'une zone spéciale de conservation de la nature (Natura 2000) ;

Considérant par conséquent que la demande de transformation a été soumise à l'avis de Bruxelles Environnement ;

Considérant que cette instance n'a communiqué aucune réserve concernant l'objet de la demande ;

## **AVIS FAVORABLE.**

***Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;***



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 15 octobre 2019

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
4	15:00	PU/30845-19	Monsieur et Madame LEBEAU Pierre-Yves et PIETQUIN Cécile	Rue des Tritomas 37 modifier le permis d'urbanisme PU/30568-18, relatif à la construction d'un immeuble de deux logements, en vue de construire une cour anglaise en zone de recul et une terrasse intégrée dans le versant avant	X	Art 155 §2 du COBAT : dérogation au permis de lotir  Art 153 du COBAT dérogation au RRU : art.11 titre I aménagement de la zone de recul  pt 1.5.2° du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol adopté le 3 mai 2001

Vu la situation de la demande dans le permis de lotir PL124 délivré le 14/03/2017

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/30568-18), délivré le 03/06/19 relatif à la construction d'un petit immeuble R+2+T situé proche de l'angle de la rue et comprenant deux logements

Considérant que la demande actuelle consiste à modifier ce permis d'urbanisme, afin de permettre la construction d'une cour anglaise en zone de recul et d'une terrasse intégrée dans le versant de toiture avant

Considérant que la cour anglaise déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et à celles du permis de lotir en matière de d'aménagement de la zone de recul en ce qu'elle constitue une construction en zone de recul non prévue par ces prescriptions ;

Considérant que la terrasse projetée déroge aux prescriptions du permis de lotir en ce que celles-ci ne prévoient pas de terrasses incluses dans le volume de toiture

Considérant que la terrasse et la cour anglaise sont des éléments étrangers aux caractéristiques urbanistiques du quartier

Considérant que la demande est soumise aux Mesures Particulières de Publicité pour les motifs suivants :

- prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques) ;
- art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) ;
- art 153 du CoBAT : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul).

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2019 au 30/09/2019

Considérant que la construction de la cour anglaise a pour but d'apporter un éclairage naturel et un décor végétal à la salle de bain / buanderie du flat du rez-de-chaussée qui est située au sous-sol

Considérant que la terrasse incluse dans le volume de toiture est accessible depuis une salle de jeux et a pour but d'offrir un espace extérieur au triplex projeté aux étages qui ne dispose pas de jardin

Considérant que la terrasse étant ouverte sur l'espace public est beaucoup moins susceptible d'occasionner des nuisances de voisinage de type sonore ou vues intrusives

Considérant que l'immeuble voisin formant l'angle de la rue présente également des terrasses en façade avant

Considérant que la façade avant bénéficie d'une orientation Sud Est favorable à l'ensoleillement et la capture de la lumière

Considérant que ni la terrasse ni la cour anglaise ne modifie significativement l'aspect du projet

Considérant que la terrasse améliore le confort et les conditions d'habitabilité du logement sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant cependant que le RRU n'autorise pas les constructions en zone de recul

Considérant que la cour anglaise projetée est une construction qui constitue un précédent préjudiciable aux aménagements des zones de recul en général et au caractère jardiné de celles-ci

Considérant dès lors que la prise de lumière devra se limiter à un puits de lumière de la profondeur du bowwindow

Considérant que le chantier n'a pas encore été entamé, que les plans joints à la demande de modification reprennent la totalité de la construction et ses abords autorisés par le précédent permis

Considérant que les conditions émises dans le cadre de ce permis restent d'application à savoir : respecter les conditions émises par le SIAMU dans son rapport du 28/02/2019

Attendu qu'en vertu de l'art. 192 du CoBAT, il peut être fixé un délai endéans lequel les conditions du permis doivent être réalisées ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves à majorité de :**

- limiter la prise de lumière en sous-sol à un puits de lumière de la profondeur du bowwindow
- respecter les conditions émises par le SIAMU dans son rapport du 28/02/2019
- réaliser les aménagements de la zone de recul dans l'année qui suit la réalisation du gros œuvre



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 15 octobre 2019

## AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
5	15:20	PU/30840-19	Monsieur et Madame VAN HERSTRAETEN Claire VANDER BEKEN André	Drève du Rembucher 50 Reconstruire l'annexe arrière au rez-de-chaussée et créer un percement au rez-de-chaussée de la façade latérale d'une maison unifamiliale à trois façades	X	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle  et 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 ;

Vu la situation de la demande au PPAS Zone 2 "Coin du Balai" AR 01/10/2015 ;

Vu la situation de la demande au Permis de lotir « Drève du Rembucher - Chaussée de La Hulpe 22/05/1996 » ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

Considérant qu'il s'agit de reconstruire l'annexe arrière au rez-de-chaussée et créer un percement au rez-de-chaussée de la façade latérale d'une maison unifamiliale à trois façades ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'annexe - hauteur)

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/09/2019 au 30/09/2019 ;

Considérant que la demande est en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la nouvelle toiture plate construite en lieu et place de la toiture à versants dépasse le profil mitoyen voisin : art 153 du CoBAT dérogation au RRU art 6 Titre 1 ;

Considérant que ce dépassement (45cm de hauteur sur 80cm de profondeur) n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande est également en dérogation au permis de lotir en ce que les toitures des annexes doivent comporter une toiture à versant, la nouvelle toiture étant plate ;

Considérant que la demande de dérogation est sollicitée afin d'une part d'améliorer l'éclairage naturel en augmentant la hauteur des châssis et de présenter une hauteur sous plafond uniforme agrandissant la perception des volumes depuis intérieurs d'autre part ;

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

Considérant que la fenêtre du pignon latéral est agrandie pour plus de luminosité au sein de l'habitation ;

Considérant qu'une terrasse en pierres bleues est aménagée au niveau du sol du jardin dans le prolongement du séjour en zone de cours et jardin et en zone de retrait latéral ;

Considérant que la superficie du jardin s'élève à environ 100m<sup>2</sup> ; que la superficie de la terrasse demandée est inférieure à 50% de la surface de pleine terre et n'est dès lors pas soumise à permis ;

Considérant que les parties enduites des façades sont rénovées et repeintes en gris-beige, cette teinte s'intégrant à l'esthétique des immeubles voisins ;

**AVIS FAVORABLE à majorité**



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 15 octobre 2019

## AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
6	15:40	PU/30849-19	Monsieur et Madame JAMAR Maxime et ANCIAUX Marine	Rue des Trois Tilleuls 99  étendre l'habitation et transformer la toiture en façade arrière	X	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et 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 ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

Considérant qu'il s'agit d'étendre l'habitation et transformer la toiture en façade arrière ;

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II), le voisin sis au n°97 déclarant avoir pris connaissance et approuvant le dossier soumis et le voisin sis au n° 101 déclarant avoir pris connaissance du dossier ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Vu que 1 lettre a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/09/2019 au 30/09/2019 ;

Vu que les remarques portent principalement sur l'aménagement de la terrasse arrière au niveau de la toiture en ce que : la terrasse du n°101 au 3<sup>ème</sup> étage comporte des bacs de plantations et plantations qui constitue un écran visuel assurant l'intimité de chacun ;

es images de synthèse ne font pas apparaître ces aménagements et les plans mentionnent une rehausse en dur qui enfermera la terrasse et prendra en luminosité ; construction d'un chien-assis en façade avant pas assez en retrait ce qui implique une prise de luminosité dans le bureau et une perte des vues dégagées vers l'extérieur, le nouveau volume risque de créer une sensation d'enfermement ;

Considérant que la maison concernée est une maison mitoyenne construite en 1949 et transformée en 1955 pour l'aménagement d'un garage ;

Considérant que l'annexe irrégulière a été construite dans le courant des années offrant une 3<sup>ème</sup> pièce en enfilade pour le rez-de-jardin portant la profondeur de 7m à 10m ; que cette profondeur est dans l'équivalent à la moyenne des profondeurs des immeubles voisins ;

Considérant que cette annexe est conforme à la réglementation actuelle en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le e projet consiste également à étendre le 1<sup>er</sup> étage en façade arrière au-dessus de l'annexe du rez-de-jardin afin de réaménager l'étage en 2 chambres et salle de bain dont les dimensions correspondent aux besoins et normes actuels ;

Considérant que l'espace central du 1<sup>er</sup> étage, non éclairé naturellement, est aménagé hall de nuit et en bureau accessoire au logement ;

Considérant que la toiture existante inutilisée actuellement est transformée en espace habitable afin de créer une 3<sup>ème</sup> chambre et une seconde salle de bain ;

Considérant qu'à ces fins, la toiture est légèrement rehaussée sans dépasser la hauteur du faîte du n°101 mais tendant plutôt à s'aligner sur celui-ci ;

Considérant que la construction d'un chien-assis en façade avant, implanté 65cm en retrait de la ligne de corniche, permet d'optimiser l'aménagement des superficies disponibles sous combles ;

Considérant toutefois que la hauteur projetée sous plafond de 2m50 doit être réduite de manière conséquente afin de diminuer le volume du chien-assis et de renforcer l'intégration de celui-ci plus harmonieusement à la volumétrie générale de la toiture ;

Considérant de plus que l'aménagement sous combles est ouvert de part en part entre les façades avant et arrière, ce qui permet de bénéficier de l'éclairage naturel des 2 façades au sein du nouvel espace créé ;

Considérant que le chien-assis dépasse de plus de 2/3 la largeur de façade (30cm) et implique une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme art 6 du Titre 1 ;

Considérant que cette proposition émane de la volonté de créer un volume aligné sur les bandeaux de fenêtres des étages inférieurs mais aussi de créer un espace de chambre permettant de se déplacer confortablement ;

Considérant que la panne faîtière et la façade arrière sont rehaussés suivant le profil mitoyen voisin sis au n°101 également dans le but d'optimiser les superficies utiles sous combles ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement partiel de la toiture de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage en terrasse accessible depuis la chambre principale ;

Considérant que le voisin dispose d'un aménagement similaire autorisé en 2002 mais qui contrevient aux dispositions du Code civil en matière de vues, en ce que le mur de séparation entre les immeubles est inférieure à 1m90 ;

Considérant que les rehausses de mitoyen, afin de se conformer au Code civil, doivent être réalisées en matériaux pérennes et non en bois et bacs de plantations tel qu'existant actuellement ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont dans ce sens nécessaires et incontournables ;

Considérant que la terrasse présente un retrait d'1m90 du côté du voisin sis au n°97 ; que cette partie de toiture propose une finition de type toiture végétale intensive ;

Considérant que la façade arrière est recomposée et propose un traitement esthétique et soigné : enduit sur isolant de teinte gris très clair au rez-de-jardin et 1<sup>er</sup> étage, parement en bois ajouré sur fond de panneaux de teinte noire au dernier étage ; garde-corps en bois, châssis en aluminium de teinte anthracite, tuile de teinte rouge en façade avant et chien-assis en zinc anthracite ;

Considérant que le jardin est réaménagé afin d'adoucir le relief du talus de l'intérieur d'îlot et de mieux profiter des espaces extérieurs : agrandissement de la terrasse pour pouvoir accueillir une table, création de 2 gradins en gabions pour reprendre la différence de niveau sur une profondeur réduite, aménagement d'un plateau haut, herbacé et végétalisé ;

Considérant que le demandeur souhaite également profiter de la demande de permis d'urbanisme pour remplacer les châssis et portes en façade avant par des menuiseries en bois, la porte de garage présentant des parties vitrées sablées pour plus de convivialité et une meilleure utilisation du garage par l'apport de lumière naturelle, l'espace étant par ailleurs assez réduit ;

Considérant qu'il y a lieu de placer une porte qui puisse s'ouvrir de permettre l'accès d'une voiture et de proposer un dessin s'inspirant des caractéristiques d'origine des portes de garage de la rue (voir n°93 de la rue des 3 Tilleuls) ;

**Avis favorable sous conditions à l'unanimité en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme de :**

- réduire la hauteur du chien-assis en façade avant de manière conséquente
- prévoir une finition soignée du mur rehaussé du côté du n°101 ou obtenir une servitude de vue soit par acte notarié soit enregistrée
- placer une porte qui puisse s'ouvrir afin de permettre l'accès d'une voiture et de proposer un dessin s'inspirant des caractéristiques d'origine des portes de garage de la rue (voir n°93 de la rue des 3 Tilleuls)

***Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;***

***Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU Titre I art. 4 et 6 en ce qui concerne la profondeur et la toiture et art 10 du Titre 2 en matière d'éclairage naturel des locaux au niveau de la chambre sous toiture, sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.***

***Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.***

C

C

10/10

10/10