

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

**14-01-2016**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr A. LEFEBVRE Président  
Mr M. BRIARD, membre BDU-DU  
Mr J. VACANT, membre IBGE  
Mme Ch WAUTERS, membre Citydev  
Mme C. KUHN, architecte  
Mr N. VANDERDUSSEN, secrétaire technique  
Mme A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

**Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :**

Mr B. COLLARD, Mr MAGDALIJNS, Mme I. LEROY, membre BDU-DMS

---

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

**Dossier 16340 – Demande de Monsieur Jean PIEMONTE pour régulariser, suite à un PV d'infraction, la construction d'une extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage, la subdivision de l'immeuble et la suppression du logement du rez-de-chaussée d'un immeuble mixte, au profit de surfaces commerciales, chaussée de Wavre 1627**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant.

**DESCRIPTION :** régulariser, suite à un PV d'infraction, la construction d'une extension à l'arrière du 2ème étage, la subdivision de l'immeuble et la suppression du logement du rez-de-chaussée d'un immeuble mixte, au profit de surfaces commerciales.

**ENQUETE :** du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**- 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).**

**AUDITION :** Monsieur Jean PIEMONTE, le demandeur et Madame ROSEEUW l'architecte.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;**

**Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à un PV d'infraction, la construction d'une extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage, la subdivision de l'immeuble et la suppression du logement du rez-de-chaussée d'un immeuble mixte, au profit de surfaces commerciales ;**

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

- la mise en conformité de l'extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage,
- la mise en conformité du changement de destination du logement avec commerce accessoire au rez-de-chaussée en un commerce (traiteur),
- la mise en conformité de la subdivision de 2 appartements en 4 studios au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage,
- la mise en conformité d'un appartement 1 chambre sous les combles,
- la mise en conformité de la mise en peinture de teinte mauve de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée,
- le remplacement des châssis en façade avant et arrière.

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage dépasse le profil des 2 constructions mitoyennes ;**

**Considérant que cette extension présente une profondeur de 4,82m sur une largeur de 3,40m et une hauteur de 3,40m ;**

**Considérant que cette extension porte la hauteur de l'annexe à l'arrière du bien à 10m ;  
Considérant néanmoins que la présence de cette extension, depuis de nombreuses années, n'a jamais fait l'objet d'une plainte ;**

**Considérant qu'au vu de l'orientation (cour au sud), cette extension ne génère que des pertes de luminosité et d'ensoleillement limitées vers les propriétés voisines ;**

**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, dans sa situation de droit, le bien dispose d'un logement avec commerce accessoire au rez-de-chaussée, d'un 2<sup>ème</sup> logement au 1<sup>er</sup> étage et d'un troisième logement au 2<sup>ème</sup> étage ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;**

**Considérant que la demande porte sur le changement de destination du logement du rez-de-chaussée avec commerce accessoire en un commerce (traiteur) ;**

**Considérant que le projet respecte la 7<sup>ème</sup> condition de la prescription 0.12 du plan régional d'affectation du sol qui permet d'autoriser la modification totale ou partielle de la destination d'un logement pour permettre la création ou l'extension d'un commerce existant en liseré de noyau commercial;**

**Considérant que l'appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage a été subdivisé en 2 studios présentant une superficie de 26 et 28m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que l'appartement 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage a été subdivisé en 2 studios présentant une superficie de 26 et 28m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que les combles sont aménagés en 1 appartement disposant d'une chambre et qui présente une superficie de 48m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la superficie plancher de l'immeuble n'est que d'environ 270 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant l'absence de garage pour l'ensemble des 5 logements ;**

**Considérant l'absence de locaux communs (espace vélo/poussette), de locaux dédiés aux espaces de rangement et d'un local poubelles ;**

**Considérant en outre que la demande déroge aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de norme minimale de superficie en ce que la chambre de l'appartement aménagé sous les combles ne présente qu'une superficie de 13.20m<sup>2</sup> ;**

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

**Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur de la maison et de réduire le nombre de logements à maximum 3 en respect des prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la mise en peinture de teinte mauve de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;**

**Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis en bois peint en blanc par des châssis en PVC structuré blanc se rapprochant de la division des châssis figurant au permis de bâtir octroyé en date du 22 mars 1935 ;**

**Considérant qu'il existe des discordances entre les plans, la coupe et les élévations ;**

**Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente est en cours de demande ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **limiter le nombre de logements à 2 en unifiant les 2 studios du 1<sup>er</sup> étage ainsi qu'en unifiant les 2 studios du 2<sup>ème</sup> étage et l'appartement des combles en un duplex (ou à 3 logements moyennant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement sous les combles par l'aménagement d'une lucarne conforme au RRU en toiture) et revoir l'aménagement intérieur en conséquence,**
- **fournir un avis du SIAMU sur la demande adaptée,**
- **faire concorder les plans (coupe, façade, plans des combles et du 2<sup>ème</sup> étage).**

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.

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

## 2<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16329 – Demande de S.A. ALDI ZEMST pour aménager les locaux commerciaux pour une durée de 3 ans, chaussée de Wavre de 1805 à 1811.

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** aménager les locaux commerciaux pour une durée de 3 ans

**ENQUETE :** du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête. Une demande de convocation ainsi que trois lettres de réclamations nous sont parvenues hors délai. Ces lettres portent principalement sur le risque d'accroissement de charroi que causerait l'installation du magasin dans le quartier déjà saturé depuis la création de l'école et le rétrécissement de la voirie au croisement, ainsi que sur l'opposition à l'installation de cette enseigne pour raisons sociales.

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Madame MATTON, avocate

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

En date du 17 décembre 2015, la commission de concertation a décidé de reporter son avis, dans l'attente de la fourniture des informations suivantes :

- l'avis au propriétaire du bien conforme à l'annexe II de l'arrêté du Gouvernement de composition de dossiers de demandes de permis d'urbanisme,
- le récépissé de l'envoi recommandé de cet avis au propriétaire,
- la copie du bail de location,
- un détail de calcul des superficies planchers nettes à exploiter par Aldi,

- les cadres VI et VII du formulaire de demande de permis corrigés en conséquence (+ correction éventuelle des superficies mentionnées sur les plans)
- la représentation plus précise de l'emplacement des groupes de froid à placer à l'intérieur du bâtiment,
- la représentation des enseignes à placer,
- un engagement écrit sur l'occupation des lieux uniquement lorsque le magasin de la chaussée de Wavre (quartier Chasse Royale) sera fermé, uniquement pour la durée du chantier et avec un maximum de 2 ans.

Ces documents ont été introduits en date du 5 et 13 janvier 2016 et la commission de concertation a pu en prendre connaissance.

Après un échange de vue, la commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager les locaux commerciaux pour une durée de 3 ans ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la suppression de la dalle existante, entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, dans la zone de stockage, en fond d'immeuble,
- l'aménagement d'un parking couvert dans cette zone de stockage, au rez-de-chaussée du bien,
- la suppression d'une partie des emplacements de stationnement couverts au sous-sol de l'immeuble, portant le nombre total d'emplacements couverts à 24 (pour lesquels un permis d'environnement de classe 2 a été introduit auprès de la commune),
- l'aménagement d'une superficie commerciale temporaire pour l'enseigne « Aldi » au rez-de-chaussée de l'immeuble, le 1<sup>er</sup> étage n'étant pas exploité,
- la modification des façades visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 novembre 2015 au 3 décembre 2015 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'une demande de convocation ainsi que trois lettres de réclamations nous sont parvenues hors délai ;

Considérant que ces lettres portent principalement sur le risque d'accroissement de charroi que causerait l'installation du magasin dans le quartier déjà saturé depuis la création de l'école « De l'autre côté de l'école » et le rétrécissement de la voirie au carrefour des chaussées de Wavre et Tervueren, ainsi que sur l'opposition à l'installation de cette enseigne ;

Considérant que la note de calcul des superficies visées par la demande indique que la superficie nette attribuée à l'enseigne commerciale ne dépassera pas le seuil des 1000 (998m<sup>2</sup>) m<sup>2</sup> ;

Considérant que le grand commerce spécialisé existant disposait d'une superficie existante plus importante (3662 m<sup>2</sup>) ;

Considérant de plus que l'immeuble dispose d'emplacements de parkings couverts (24) et non couverts (10) ;

Considérant dès lors que les conditions locales permettent l'implantation de ce type de commerce (supermarché) pour une durée limitée ;

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 en ce que l'accès aux emplacements de stationnement engendrera un charroi vers l'intérieur de l'îlot ;

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 les façades existantes, visibles depuis l'espace public, ne présentent actuellement aucune caractéristique architecturale intéressante ;**

**Considérant que la demande prévoit une légère amélioration de celle-ci par la pose d'un vinyle gris et d'adhésifs sur les vitres de la surface commerciale ;**

**Considérant que les teintes proposées pour les matériaux en élévation s'intègrent discrètement à la ZICHEE ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis à durée limitée, pour la durée du chantier de rénovation de la surface commerciale existante de l'enseigne « Aldi » sise chaussée de Wavre 1066-1072, avec un maximum de 3 ans ;**

**Considérant qu'en séance précédente, le demandeur déclarait que ce chantier n'aurait pas une durée excédant 2 ans, débutant en février 2016, ce qui est confirmé à l'article 9 de la convention d'occupation précaire conclue le 27 novembre 2015 entre le propriétaire du bien et le demandeur ;**

**Considérant qu'il s'agit de l'occupation temporaire d'une superficie commerciale existante depuis de nombreuses années ;**

**Considérant que le demandeur a également déclaré, en séance précédente de la commission de concertation, qu'il n'émettait aucune objection à attendre la fermeture de la surface commerciale existante avant l'ouverture de la succursale faisant l'objet de la demande et à fermer celle-ci avant la réouverture de cette surface dans l'immeuble à ériger au 1066-1072 de la chaussée de Wavre ;**

**Considérant que l'art. 102 du CoBAT permet l'octroi de permis d'urbanisme à durée limitée dans certaines conditions ;**

**Considérant que la demande répond au 12° de l'annexe de l'arrêté du Gouvernement du 29 janvier 2004 relatif aux permis à durée limitée qui prévoit qu'un permis à durée limitée de maximum 6 ans peut être délivré pour toute « installation (ou acte et travaux) temporaire nécessaire à la poursuite des activités qui ne peuvent plus être exercées sur un site en raison d'un chantier existant » ;**

**Considérant qu'il s'agit, au vu de la demande de permis introduite et des déclarations du demandeur, de travaux et modifications temporaires nécessaires à la continuité de l'activité commerciale exercée sur un site en chantier ;**

**Considérant que le demandeur a confirmé qu'il n'était nullement question d'une installation définitive de l'enseigne commerciale « Aldi » ;**

**Considérant que la présente demande est liée au permis n°16013 de reconstruction de la surface commerciale sise au 1066-1072 de la chaussée de Wavre ;**

**Considérant que la présente demande ne concerne pas une installation définitive d'une enseigne commerciale de ce type ;**

**Considérant que la décision de la délivrance du permis à durée limitée ne donne aucun droit pour toute demande définitive ultérieure et ne peut être invoquée à l'appui d'une telle demande ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **n'ouvrir la succursale qu'après fermeture de la surface commerciale en exploitation actuellement au 1066-1072 de la chaussée de Wavre,**
- **fermer la surface commerciale faisant l'objet de la demande avant réouverture de la succursale susmentionnée reconstruite,**
- **limiter le permis d'urbanisme à 2 ans**

**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.**