

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

**17-11-2016**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr A. LEFEBVRE Président  
Mr M. BRIARD, membre BDU-DU  
Mr H. LELIEVRE, membre BDU-DMS  
Mr J. VACANT, membre IBGE  
Mme Ch. WAUTERS, membre Citydev  
Mr B. DUPRIEZ, membre BDU-Mobilité  
Madame I. VANDEN EYNDE , représentant Watermael-Boitsfort  
Mme R. SNAPS, ingénieur  
Mme C. KUHN, architecte  
Mr C. HERPIGNY, assistant technique  
Madame A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

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

Mr B. COLLARD, Mr MAGDALIJNS,

---

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

**Dossier 16545 – Demande de Monsieur Gülgün CICEK pour supprimer le logement, agrandir le commerce et mettre en conformité la modification de la façade avant d'un immeuble mixte sis chaussée de Wavre 1668**

---

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

**DESCRIPTION :** supprimer le logement, agrandir le commerce et mettre en conformité la modification de la façade avant d'un immeuble mixte

**ENQUETE :** du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

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

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 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 qu'il s'agit de supprimer le logement, agrandir le commerce et mettre en conformité la modification de la façade avant d'un immeuble mixte ;

Considérant que la situation de droit du bien est une maison unifamiliale avec commerce accessoire au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la suppression du logement situé au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage
- l'aménagement du 1<sup>er</sup> étage en stockage pour le commerce et pièce de préparation des produits alimentaires
- l'aménagement du 2<sup>ème</sup> étage en locaux dédiés aux employés (pièce de repos et vestiaire)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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 (horeca) ;

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 ce commerce de 150 m<sup>2</sup> n'est pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles de l'immeuble ;

Considérant dès lors que la suppression du logement aux étages de l'immeuble au profit d'un commerce horeca n'est pas de nature à nuire à la fonction principale de la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant dès lors que la continuité du logement est assurée, conformément à la prescription 2.5.4° du PRAS ;

Considérant que la demande porte également sur la modification de la vitrine du rez-de-chaussée, réalisée sans permis ;

Considérant que le soubassement existant sera remplacé par un soubassement en pierre de taille claire ;

Considérant que la vitrine a été remplacée par un ensemble de châssis en PVC blanc ;

**Considérant que les modifications de la façade avant ne sont pas de nature à modifier les caractéristiques urbanistiques du bien ;**

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

**Avis favorable à condition de fournir un avis favorable du SIAMU.**

**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.**

## **2<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16530 – Demande de Monsieur Frédéric LEPÈRE pour supprimer le garage et y aménager des rangements, créer un emplacement de stationnement en intérieur d'îlot, modifier des baies de fenêtres et revoir les espaces intérieurs d'une maison unifamiliale sise avenue des Héros 60**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

**DESCRIPTION :** supprimer le garage et y aménager des rangements, créer un emplacement de stationnement en intérieur d'îlot, modifier des baies de fenêtres et revoir les espaces intérieurs d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Néant.

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

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

**Considérant qu'il s'agit de supprimer le garage et y aménager des rangements, créer un emplacement de stationnement en intérieur d'îlot, modifier des baies de fenêtres et revoir les espaces intérieurs d'une maison unifamiliale ;**

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

- le réaménagement du garage annexé à la maison en buanderie et espace de rangement
- la création d'un emplacement de stationnement non couvert en façade arrière
- la modification de baies de portes et fenêtres en façade latérale
- la suppression, au 1<sup>er</sup> étage d'une chambre au profit d'une salle de bain

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant la situation particulière de la parcelle, accessible depuis un chemin carrossable depuis l'avenue des Héros, et de la maison 4 façades, située en intérieur d'îlot ;

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 demande porte sur le report de l'emplacement de stationnement couvert (garage) en zone de cour et jardin ;

Considérant que la demande contrevient à la prescription du PRAS qui vise à améliorer, en priorité, les qualités végétales et paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant par conséquent que le projet serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) et à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) en ce que celle-ci a été entièrement dallée sans permis de bâtir et qu'elle est non clôturée à rue ;

Considérant de plus que si le garage est supprimé, il y aurait lieu de supprimer le chemin d'accès carrossable et de réaménager un jardinet clôturé à rue, conformément au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant de plus qu'il s'agit d'une maison unifamiliale avec un garage attenant et que la suppression du garage entrainera un report de stationnement en voirie ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) ne sont pas acceptables ;

Considérant que les modifications des baies en façade latérale et le réaménagement du 1<sup>er</sup> étage améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

**Avis favorable sur les modifications des baies en façade latérale et le réaménagement du 1<sup>er</sup> étage.**

**Avis défavorable sur la suppression du garage et l'aménagement de la zone de recul.**

**Vu l'avis unanime favorable sur les modifications des baies en façade latérale et le réaménagement du 1<sup>er</sup> étage et l'avis défavorable sur la suppression garage et l'aménagement de la zone de recul 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'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul (art.4) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

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

**3<sup>ème</sup> OBJET**

---

**Dossier 16517 – Demande de Monsieur et Madame Benoit & Maria Elisabete VANDERVELDE-CUNHA PESSOA pour réaménager le jardin d'une maison unifamiliale, avec la réalisation d'une terrasse en fond de parcelle sis Avenue Jean François Leemans 62**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

**DESCRIPTION :** réaménager le jardin d'une maison unifamiliale, avec la réalisation d'une terrasse en fond de parcelle

**ENQUETE :** Du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Monsieur Benoit VANDERVELDE, le demandeur et Madame Delphine SIMONIS, représentant l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de réaménager le jardin d'une maison unifamiliale, avec la réalisation d'une terrasse en fond de parcelle ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le nivellement du jardin en plusieurs plateaux suivant la pente naturelle du terrain ;
- La création d'une terrasse perméable en bois en fond de parcelle, au niveau le plus haut du jardin ;
- La construction d'un muret sur tout le contour de la parcelle ;

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

Considérant que le jardin présente actuellement une pente ascendante vers le fond du jardin, situé environ 2m au-dessus du niveau du rez-de-chaussée de la maison ;

Considérant qu'une terrasse dallée d'environ 2 m de profondeur existe actuellement en continuation directe de la véranda et que deux marches permettent l'accès au jardin proprement dit depuis celle-ci ;

Considérant qu'un premier plateau démarrant au niveau desdites marches sera aménagé en très légère pente sur une profondeur d'environ 7,40 m ;

Considérant que la terrasse projetée sera établie sur un autre plateau placé environ 1,55 m au-dessus du niveau du rez-de-chaussée et mesurera environ 18 m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette terrasse sera accessible depuis le jardin au moyen de 2 volées de 2 marches séparées par un palier ;

Considérant que le mur de soutènement retenant les terres sous la terrasse sera constitué de deux murets parallèles servant de bac planté et abritant des arbustes bas ;

Considérant qu'un garde-corps métallique sera placé aux limites de la terrasse ;

Considérant que la dite terrasse sera perméable et ne sera donc pas de nature à augmenter les éventuels problèmes de ruissellement d'eau à ses abords ;  
Considérant qu'un muret sera construit sur tout le pourtour de la parcelle et qu'il adoptera le relief du terrain ;  
Considérant que ce muret montera en gradins vers le fond du jardin pour atteindre sa hauteur maximale d'environ 2 m au-dessus du niveau du rez-de-chaussée autour de la terrasse ;  
Considérant que la hauteur de ce mur sera comprise entre 50 cm et 1 m au-dessus du niveau du jardin et qu'il sera implanté à 0,60 m des limites mitoyennes latérales et à 0,75 m du fond de la parcelle ;  
Considérant que ce muret permettra de retenir les terres et d'aménager une platebande tout autour du jardin ;  
Considérant que la modification du relief du sol sera relativement faible et que, vu la hauteur des haies mitoyennes, la terrasse ne sera pas de nature à générer des vues intrusives sur les propriétés voisines ;  
Considérant que la demande prévoit l'abattage de trois beaux arbustes existant en fond de parcelle à l'emplacement de la future terrasse ;  
Considérant néanmoins que la note explicative jointe à la demande précise qu'une nouvelle végétation sera replantée ;

**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.

#### **4<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16428 – Demande de Monsieur et Madame Jérôme & Alice GLANTENAY-PULH pour régulariser, suite à PV, la transformation d'une maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée en immeuble de deux logements avenue Daniel Boon 71**

---

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

**DESCRIPTION :** régulariser, suite à PV, la transformation d'une maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée en immeuble de deux logements

**ENQUETE :** du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Madame Heidi BOUMANS, l'architecte

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

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

**Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à PV, la transformation d'une maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée en immeuble de deux logements ;**

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

- **La mise en conformité de la suppression du commerce au rez-de-chaussée ;**
- **La mise en conformité de la modification de la toiture et de l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage ;**
- **La mise en conformité de la modification de baies ;**
- **La création d'un studio au sous-sol ;**
- **Le réaménagement de la rampe d'accès au garage et la remise en fonction de celui-ci ;**
- **Le réaménagement d'un jardin et d'une haie plantée sur tout le pourtour de la maison ;**

**Considérant que la situation existante de droit du bien est celle de maison unifamiliale avec commerce accessoire au rez-de-chaussée ;**

**Considérant que le commerce prenait place dans la pièce principale et que son entrée se faisait par la petite façade formant l'angle entre l'avenue Boon et la rue Beckaert ;**

**Considérant que cette porte a été remplacée par une autre donnant directement sur l'avenue Daniel Boon ;**

**Considérant que le living qui, dans la situation existante de droit, se trouvait dans la pièce située directement au-dessus du commerce au 1<sup>er</sup> étage, a remplacé celui-ci au rez-de-chaussée ;**

**Considérant qu'actuellement les pièces de vie sont concentrées au rez-de-chaussée, tandis que les étages abritent les chambres ;**

**Considérant que le bien se situe dans un quartier résidentiel, peu propice au développement d'un commerce ;**

**Considérant dès lors que la suppression du commerce existant de droit s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;**

**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 terrasse aménagée sur la toiture plate au 2<sup>ème</sup> étage dépasse en hauteur les profils de référence ;**

**Considérant qu'une partie de la toiture en pente de la façade latérale donnant vers la maison voisine de l'avenue Daniel Boon a été supprimée afin d'agrandir la toiture plate existante ;**

**Considérant que le plancher de la terrasse aménagée sur cette toiture ne dépasse pas le profil mitoyen (rue Bekaert n° 10) et s'aligne avec les corniches de la maison voisine avenue Daniel Boon (n°69), mais que les garde-corps les dépassent d'une hauteur de 0,80 m ;**

**Considérant en outre que la demande prévoit le placement d'un brise-vues végétalisé d'une hauteur d'1,90 m sur le pourtour de cette terrasse afin de supprimer les vues non-conformes au code-civil vers les propriétés voisines ;**

**Considérant qu'un tel écran n'est pas de nature à supprimer toute vue (perte de végétation en hiver) et risque de générer des nuisances aux propriétés voisines (diminution de l'ensoleillement, encrassement des gouttières par la chute des feuilles, ...) ;**

**Considérant en outre qu'une terrasse accessible au 2<sup>ème</sup> étage est de nature à créer des nuisances sonores pour le voisinage ;**

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

**Considérant que certaines baies sur les façades à rue ont été modifiées ;**

**Considérant que, sur la façade donnant rue Beckaert, la baie de fenêtre existant à côté de la porte de garage a été transformée en porte ;**

**Considérant que, sur la façade donnant avenue Daniel Boon, une grande baie ouverte sur l'angle de la chambre principale est actuellement partiellement bouchée et que la demande porte sur sa fermeture totale afin d'aménager un dressing derrière elle ;**

**Considérant que, comme mentionné plus haut, l'entrée du commerce, située à l'origine sur l'angle de la maison a été déplacée sur la façade donnant avenue Daniel Boon ;**

**Considérant que, en façade latérale, une petite baie supplémentaire a été percée au niveau du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'un studio dans les caves ;**

**Considérant que l'accès à ce logement indépendant se fera par une porte ouverte à côté de la porte de garage ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) et de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que ce studio n'atteint pas une superficie de 22 m<sup>2</sup> et ne dispose pas d'une hauteur sous plafond de 2,50 m ;**

**Considérant que la superficie totale de ce studio sera limitée à 14 m<sup>2</sup> et sa hauteur sous plafond à 2,30 m ;**

**Considérant que cet espace enterré sera éclairé au moyen d'une baie vitrée ouverte sur une cour anglaise ;**

**Considérant qu'un tel aménagement ne permet pas à la baie, même si elle respecte les conditions d'éclairage naturel imposées par le règlement régional d'urbanisme, d'apporter une lumière suffisante au logement ;**

**Considérant par conséquent que cette unité ne présente pas des conditions d'habitabilité tant au niveau de la surface, que de la hauteur sous plafond et de l'éclairage naturel ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) et de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que la demande prévoit de remettre en fonction le garage existant de droit au sous-sol ;**

**Considérant que ce garage avait été transformé en pièce de vie entre 1996 et 2004 ;**

**Considérant que la rampe d'accès, débouchant rue Beckaert avait alors été remblayée jusqu'au niveau du jardin ;**

**Considérant que la rampe du garage sera rétablie dans son état d'origine ;**

**Considérant néanmoins qu'une voiture est représentée sur les plans dans cette rampe d'accès et que le formulaire de demande indique la présence d'un emplacement de stationnement non couvert sur la parcelle ;**

**Considérant qu'une telle rampe n'est pas destinée à servir d'emplacement de parking mais uniquement à permettre l'accès au garage qu'elle dessert ;**

**Considérant qu'une haie sera replantée sur le pourtour de la zone de recul et que l'importante portion dallée de celle-ci sera réaménagée en jardin planté en pleine terre ;**

**Considérant que cet aménagement améliorera les qualités esthétiques du voisinage et permettra au bien de bénéficier d'un espace extérieur privatif de qualité ;**



Considérant que la demande ne précise pas si la zone de recul sera clôturée à rue par des murets bas, conformément au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter ce point afin d'offrir une finition propre et un aspect cohérent à ladite zone de recul ;

Considérant qu'une fenêtre existante de droit en façade rue Beckaert n'a pas été dessinée sur les plans de la présente demande ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Supprimer la terrasse aménagée sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage ;
- Supprimer le studio projeté au sous-sol ;
- Supprimer la voiture dessinée dans la rampe de garage sur les plans du rez-de-chaussée ainsi que l'emplacement de stationnement non couvert mentionné dans le formulaire de demande ;
- Clôturer la zone de recul à rue par des murets bas conformes au règlement communal sur les bâtisses ;
- Faire figurer sur les plans de la demande la fenêtre omise rue Beckaert ;

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 refusée.

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

### 5<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16392 – Demande de la S.A. CHÂTEAU DU ROUGE-CLOÎTRE pour construire un immeuble de 10 appartements comportant un parking en sous-sol de 17 emplacements, chaussée de Tervuren de 167 à 169

---

<b>ZONE :</b>	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement le long d'un espace structurant
<b>DESCRIPTION :</b>	construire un immeuble de 10 appartements comportant un parking en sous-sol de 17 emplacements
<b>ENQUETE :</b>	du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016. Cent quarante-six lettres de réclamations dont une hors délai, une pétition comportant 477 signatures ainsi qu'une une pétition online comportant 2.800 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement : <ul style="list-style-type: none"><li>- Le non-respect des caractéristiques urbanistiques du voisinage, le manque d'intégration du projet, son gabarit excessif et le non-respect de l'alignement existant,</li><li>- L'atteinte à la zone Natura 2000 et à haute valeur biologique voisines,</li></ul>

- Le non-respect de la prescription particulière 16 du PRAS et la transition non harmonieuse que constitue le projet entre les bois et le tissu urbain existant,
- La suppression de la végétation présente sur le site, dont l'abattage excessif d'arbres, qu'engendrera l'emprise du bâtiment, avec suppression probable de sites de nidifications et de refuges pour la faune,
- L'impact excessif du projet sur le site classé du Rouge Cloître,
- La dépréciation et la perte du prestige de la zone de Val Duchesse qu'engendrerait le projet,
- Le fait que le réseau d'égouttage existant de la chaussée sous-dimensionné pour pouvoir accueillir l'immeuble,
- Le risque de précédent pour le quartier (maisons unifamiliales),
- Le manque d'emplacements de stationnement du projet (résidents et visiteurs) et l'augmentation des problèmes de mobilité,
- La remise en question, par les riverains, de l'accès à l'immeuble pour les véhicules des pompiers,

**MOTIFS :**

- application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) et 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS,
- dérogations aux articles 7 (implantation - constructions isolées) et 8 (hauteur - constructions isolées) du titre I du RRU,
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>)
- art. 149 al. 2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000

**AUDITION :**

Madame Françoise BLUM, la demanderesse, les architectes : Monsieur Alain NEVE et Monsieur BORRY et les réclamants (cf. liste annexée).

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble de 10 appartements comportant un parking en sous-sol de 17 emplacements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'un immeuble de logements multiples de gabarit *rez + 2* à toiture plate, comportant :

- au 2<sup>ème</sup> sous-sol, les 17 emplacements de stationnement et les locaux techniques de l'immeuble,
- au 1<sup>er</sup> sous-sol, l'entrée de l'immeuble et 2 appartements à 3 chambres,
- au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, un appartement à 4 chambres, un à 3 chambres et un à 2 chambres,
- au 2<sup>ème</sup> étage, en retrait par rapport aux façades, un appartement à 2 chambres et un appartement à 3 chambres disposant chacun de larges terrasses ;

Considérant par conséquent que l'immeuble solliciterait 3 appartements à 2 chambres, 5 appartements à 3 chambres et 2 deux chambres ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016 et que cent quarante-six lettres de réclamations dont une hors délai, une pétition comportant 477 signatures ainsi qu'une pétition online comportant 2.800 signatures ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- Le non-respect des caractéristiques urbanistiques du voisinage, le manque d'intégration du projet, son gabarit excessif et le non-respect de l'alignement existant,
- L'atteinte à la zone Natura 2000 et à haute valeur biologique voisines,
- Le non-respect de la prescription particulière 16 du PRAS et la transition non harmonieuse que constitue le projet entre les bois et le tissu urbain existant,
- La suppression de la végétation présente sur le site, dont l'abattage excessif d'arbres, qu'engendrera l'emprise du bâtiment, avec suppression probable de sites de nidifications et de refuges pour la faune,
- L'impact excessif du projet sur le site classé du Rouge Cloître,
- La dépréciation et la perte du prestige de la zone de Val Duchesse qu'engendrerait le projet,
- Le fait que le réseau d'égouttage existant de la chaussée sous-dimensionné pour pouvoir accueillir l'immeuble,
- Le risque de précédent pour le quartier (maisons unifamiliales),
- Le manque d'emplacements de stationnement du projet (résidents et visiteurs) et l'augmentation des problèmes de mobilité,
- La remise en question, par les riverains, de l'accès à l'immeuble pour les véhicules des pompiers,

Considérant que les motifs des mesures particulières de publicité étaient :

- application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) et 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS,
- dérogations aux articles 7 (implantation - constructions isolées) et 8 (hauteur - constructions isolées) du titre I du RRU,
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>),
- art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;

Considérant en outre que le projet est implanté sur une parcelle située à moins de 60 m de la limite de la Forêt de Soignes, plaçant le projet en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts ;

**Considérant par conséquent que la prescription particulière 16 du PRAS vient également à s'appliquer ;**

**Considérant que celle-ci stipule que la zone non aedificandi autour des bois et forêts peut être réduite à 30 m, lorsque les conditions locales le permettent et uniquement lorsque les 3 conditions suivantes sont rencontrées :**

- les actes et travaux présentent des caractéristiques urbanistiques semblables à celles des constructions existantes avoisinantes ;
- les actes et travaux permettent d'assurer une transition harmonieuse entre les bois et forêts et le tissu urbain existant ;
- les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

**Considérant que la première condition n'est pas rencontrée, notamment au vu de l'un des motifs de l'enquête publique, à savoir la modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;**

**Considérant par conséquent que la seconde condition n'est également pas rencontrée ; que la transition n'est pas harmonieuse entre la forêt de Soignes et les habitations existantes ;**

**Considérant que les constructions existantes le long de ce tronçon de la chaussée de Tervueren sont des maisons unifamiliales 3 ou 4 façades ;**

**Considérant qu'au-delà de la prescription particulière 16 du PRAS, il y a également lieu d'analyser la demande de permis au regard du bon aménagement des lieux ;**

**Considérant que l'implantation du projet n'est pas prévue à l'alignement existant le long de la chaussée et ce en dérogation à l'article 7 du titre I du RRU ;**

**Considérant que l'alignement constitue l'une des données essentielles caractérisant le bon aménagement des lieux ;**

**Considérant que celui-ci est relativement uniforme et que la zone de recul des maisons voisines présente une profondeur d'environ 7,80 m ;**

**Considérant que le bâtiment est implanté à l'arrière des jardins des bâtiments voisins ; que l'entièreté de la maison voisine est cernée par le projet ;**

**Considérant dès lors que l'accès carrossable prévu, avec emplacement de stationnement pour les ambulances et les pompiers à l'air libre, à proximité de l'entrée de l'immeuble serait de nature à porter excessivement atteinte à l'intérieur de l'îlot ;**

**Considérant que la façade arrière du projet est prévue le long de la limite de la zone à haute valeur biologique, ce qui amplifie son impact injustifié sur la zone Natura 2000 limitrophe (luminosité néfaste pour les chauves-souris, notamment) ;**

**Considérant que cette implantation en intérieur d'îlot implique notamment que les jardins d'agrément des logements risquent d'être aménagés dans cette zone à haute valeur biologique ;**

**Considérant que ces aménagements et l'implantation de l'immeuble ne reflètent pas le bon aménagement des lieux ;**

**Considérant en outre que cette implantation rendra le projet visible depuis le site classé du Rouge Cloître ; que son ampleur modifierait excessivement les perspectives depuis et vers le bien classé ;**

**Considérant que l'implantation proposée, en important retrait de l'alignement, ne permet pas de préserver les plantations en place, à savoir le maintien d'une lisière en bordure du massif forestier ;**

**Considérant que la construction du bâtiment à proximité de la zone de haute valeur biologique lui portera préjudice via la suppression de la lisière ;**

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) est excessive et non justifiée ;

Considérant que les gabarits des constructions voisines sont limitées à des *rez + 1 + toiture* ; que le projet est un *rez + 1 + étage en recul à toiture plate* ;

Considérant dès lors que le projet ne s'intègre pas aux caractéristiques urbanistiques du voisinage dans lequel seul le n° 110 dispose d'une toiture plate ;

Considérant de plus que le premier sous-sol serait également occupé par un niveau habitable et accueillerait l'entrée de l'immeuble, ce qui porte le nombre de niveaux pleinement exploités à 4 ;

Considérant que l'emprise au sol du projet atteint 956 m<sup>2</sup> pour une superficie planchers de 2266 m<sup>2</sup> et une imperméabilisation de 1.373 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les constructions voisines présentent des emprises au sol de moins d'un tiers de celle du projet ;

Considérant par conséquent que la demande traduit une densité de logement inappropriée au bâti circonvoisin, en rupture totale avec ses caractéristiques urbanistiques ;

Considérant qu'au vu de ces éléments, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur d'une construction isolée (titre I, art. 8) est également excessive et non acceptable ;

Considérant, à titre subsidiaire, que le projet, tel que présenté, est dépourvu de bassin d'orage et que la capacité de sa citerne d'eau de pluie serait limitée à 3 m<sup>3</sup> ;

Considérant que la gestion du surplus d'eau de précipitation n'est pas abordé dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que l'eau de pluie s'accumulera directement au niveau du domaine Huart qui est en contre-bas ; que les eaux de ruissellement ne devront en aucun cas être épandues ou infiltrées sur le terrain selon l'étude appropriée ;

Considérant que l'étude prévoit que le trop plein d'eau de pluie soit redirigé vers le réseau des eaux usées et que la surcharge de la station d'épuration n'est pas abordée ;

Considérant qu'un trop-plein empêchera une épuration efficace des eaux usées et qu'elles seront rejetées sans traitement ;

Considérant dès lors qu'il est probable que le réseau d'égouttage proposé rencontre de nombreux dysfonctionnements ;

Considérant que dans le cas présent, l'implantation au front de bâtisse existant le long de la chaussée permettrait un raccord au réseau d'égouttage existant sans aucune pompe de relevage ni station d'épuration ;

Considérant également que la demande de permis d'environnement de classe 2 ne contient pas de détails concernant la gestion des risques de pollutions aux hydrocarbures dans le rapport d'incidences ; que l'évaluation appropriée met en garde contre ce type de pollution qui pourrait affecter les zones d'intérêt biologiques avoisinantes ;

Considérant que des séparateur d'hydrocarbures et des débourbeurs doivent être installés au niveau des avaloirs comme préconisé dans l'évaluation appropriée ;

Considérant que le rapport d'incidences indique que *les eaux fécales passeront par une fosse septique* ;

Considérant que les fosses septiques ne sont pas autorisées pour des nouveaux projets ; qu'il y aurait lieu d'installer des mini-stations d'épuration ;

Considérant que le plan du réseau d'égouttage indique la présence d'un dégraisseur et d'une mini-station d'épuration, ce qui constitue une discordance évidente entre le rapport d'incidences et les plans annexés à la demande ;

Considérant également que le projet prévoit de rejeter l'air vicié des parkings au 1er sous-sol au lieu de le réaliser en toiture ;

Considérant que cet emplacement n'est pas acceptable dans le cadre d'une nouvelle construction, d'autant que le projet est situé à côté d'un site Natura 2000 ;

Considérant que le rapport d'incidences ne mentionne aucun emplacement de vélos, mais que le plan du parking indique 10 emplacements au niveau -1 ;

Considérant que l'absence d'emplacements de vélos, dans le cadre d'une nouvelle construction n'est pas justifiable ; qu'il y a lieu de prévoir l'équivalent de 70% des emplacements voitures en emplacements vélos, soit 14 emplacements vélos au minimum dans le cas présent ;

Considérant par ailleurs que le rapport d'incidences n'aborde pas la thématique de la pollution lumineuse alors que l'étude appropriée préconise qu'une étude spécifique aux aménagements lumineux soit réalisée pour limiter l'impact sur la faune et la flore ;

Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu d'étudier davantage cette thématique dans le rapport d'incidences ;

Considérant qu'au vu de tous ces éléments, les adaptations à apporter au projet dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de se prononcer défavorablement sur la demande ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

## 6<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16576 – Demande de la S.P.R.L. ARH INVEST pour démolir un immeuble de bureaux et 2 maisons unifamiliales ; construire 99 logements, un appart-hôtel de 42 unités et des bureaux ainsi que 190 emplacements de parking répartis sur deux niveaux en sous-sol, aménager des voiries privées et une zone verte, drève de Willerieken 16, drève de Willerieken 20 et drève de Willerieken 22

---

<b>ZONE :</b>	au PRAS : zone d'habitation le long d'un espace structurant
<b>DESCRIPTION :</b>	démolir un immeuble de bureaux et 2 maisons unifamiliales; construire 99 logements, un appart-hôtel de 42 unités et des bureaux ainsi que 190 emplacements de parking répartis sur deux niveaux en sous-sol, aménager des voiries privées et une zone verte
<b>ENQUETE :</b>	du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016. Cent quatre-vingt-trois lettres de réclamations ainsi qu'une pétition online comportant 1331 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.
<b>MOTIFS :</b>	- application des prescriptions générales 0.3. (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés), 0.5. (projets de construction e de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m <sup>2</sup> ), 0.6.

(actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), 0.9. (clause de sauvegarde) et 0.12. (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) du PRAS

- application des prescriptions particulières 2.4. (hôtel d'une capacité comprise entre 21 et 50 chambres) et 2.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) du PRAS
- dérogations aux articles 7 (implantation - constructions isolées), 8 (hauteur - constructions isolées), 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels et tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) et 11 (aménagement de la zone de recul) 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 l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup> et garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- permis d'environnement de classe 1B, application de l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, exploitation d'installations classées : rubriques : 14, 40A et 40B, 55 1A, 56A, 64A, 68B, 88 3A, 104, 132, 149, 153 A.
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** le représentant du demandeur, Monsieur Tanguy MAISIN, l'architecte et ses collaborateurs ainsi qu'Olivier Chenu, auteur du rapport d'incidences et les réclamants.

Le représentant du demandeur signale à la commission de concertation son intention d'introduire des plans modificatifs à son initiative, en application de l'art. 177/1 du CoBAT.

La commission de concertation décide donc de reporter son avis :

- pour demande d'avis d'instances (Bruxelles Mobilité)
- en attente d'informations complémentaires relatives à la démolition des maisons unifamiliales

### 7<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16533 – Demande de Monsieur et Madame Stere & Cristina COSTEA pour mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale sise chaussée de Wavre 1361

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016. 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

**AUDITION :** Monsieur Stere COSTEA, les demandeurs et Monsieur Michaël MIRY, 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, 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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale ;

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

- Du prolongement du rez-de-jardin ;
- De la création d'une terrasse sur l'extension du sous-sol et en surplomb du jardin ;
- De l'aménagement d'une terrasse d'une profondeur de 4,50 m sur une toiture plate au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la demande porte également sur :

- la modification des espaces intérieurs de la maison ;
- la modification des baies en façade arrière ;
- le remplacement de l'ensemble des châssis ;

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 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le rez-de-jardin a été prolongé d'1,50 m et ce sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture plate de cette extension et qu'elle a également été prolongée par un surplomb au-dessus du jardin d'1,25 m de profondeur ;

Considérant dès lors que la profondeur totale de cette terrasse atteint 2,75 m et qu'elle se développe à une hauteur de 2,50 m par rapport au niveau du jardin ;

Considérant que cette terrasse génère des vues obliques non conformes au code civil vers la propriété voisine de gauche (n° 1363) ;

Considérant que le placement d'un bac planté fixe dans le coin gauche de la terrasse permettrait d'empêcher ces vues non conformes au code civil vers la propriété voisine ;

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 aménagée au 1<sup>er</sup> étage dépasse en profondeur le profil mitoyen le moins profond (n° 1363, à gauche) de plus de 3 m ;

Considérant que cette terrasse dépasse en profondeur la façade arrière de la construction voisine de gauche de 3,40 m et qu'elle est alignée avec la façade arrière existante de fait de la construction voisine de droite (n° 1357) ;



**Considérant que, en hauteur, elle dépasse également le profil mitoyen de gauche (n° 1363), mais qu'elle reste inscrite dans le profil mitoyen de droite existant de fait ;**

**Considérant que ce dépassement est limité au plancher de la terrasse ainsi qu'au garde-corps placé à son extrémité ;**

**Considérant que la maison est séparée des deux constructions voisines par de hauts murs mitoyens dépassant, en hauteur, le gabarit des volumes construits ;**

**Considérant que la terrasse, tout comme son garde-corps, sont inscrits, à gauche comme à droite dans le profil de ces murs mitoyens**

**Considérant néanmoins que, du côté gauche, ce mur n'atteint pas une hauteur d'1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse et ne peut dès lors empêcher l'existence de vues non conformes au code civil vers la propriété voisine ;**

**Considérant qu'une rehausse de 30 cm, sur une profondeur de 3 m, permettrait de supprimer les vues droites ;**

**Considérant également l'existence de vues obliques non conformes au code civil vers la propriété voisine de gauche depuis l'extrémité de la terrasse ;**

**Considérant qu'il y a lieu de supprimer les dites vues vers la propriété voisine de gauche (n° 1363) ;**

**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 le respect du code civil ;**

**Considérant que les espaces intérieurs de la maison seront modifiés ;**

**Considérant que les pièces de vie seront déplacées vers l'arrière de la maison et mises en relation avec le jardin ;**

**Considérant que ce nouvel aménagement permettra à la fois de profiter de l'orientation favorable de la parcelle et de préserver les locaux habitables des nuisances sonores de la chaussée de Wavre ;**

**Considérant que l'escalier existant dans les extensions arrières du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée sera déplacé vers les pièces centrales afin de libérer l'espace dans les nouvelles pièces de vie principales à proximité du jardin ;**

**Considérant que, au rez-de-chaussée, le hall d'entrée, actuellement perpendiculaire à la façade à rue sera placé parallèlement à celle-ci, permettant de créer une zone tampon entre la salle de jeu des enfants et la rue tout en laissant pénétrer la lumière naturelle au moyen d'une double porte vitrée ;**

**Considérant que les baies de la façade arrière seront modifiées afin de mettre en connexion les espaces intérieurs et extérieurs ;**

**Considérant que la porte et la fenêtre existantes au rez-de-jardin seront unifiées en une seule grande baie vitrée occupant presque toute la largeur de la parcelle, permettant de relier directement le nouveau séjour au jardin ;**

**Considérant que, au 1<sup>er</sup> étage, l'accès à la terrasse est déplacé de la chambre au palier de la cage d'escalier afin d'être aisément accessible à l'ensemble de la famille ;**

**Considérant que les petites annexes existantes au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage sur le côté droit de la parcelle et abritant anciennement des w-c extérieurs seront démolies, libérant l'intérieur de l'îlot ;**

**Considérant que les châssis existants en façade avant seront remplacés par des châssis en PVC clair triple vitrage respectant les divisions d'origine ;**

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de prévoir des châssis en PVC structuré sans rejets d'eau ni grille de ventilation visibles, en vue de mettre d'avantage le bien en valeur ;  
Considérant que la porte d'entrée, en bois, sera conservée ;  
Considérant que la façade arrière sera isolée par un enduit de teinte claire sur isolant ;  
Considérant que la toiture sera isolée sans modification de volume ;  
Considérant que ces travaux permettront de se conformer aux normes PEB en vigueur ;

**Avis favorable à condition :**

- de supprimer les vues non conformes au code civil depuis les terrasses des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;
- de prévoir en façade avant des châssis en PVC structuré sans rejets d'eau ni grille de ventilation visibles ;

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.

### 8<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16516 – Demande de Monsieur et Madame NAGEL- TISSANDIER pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue René Stevens 131

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Madame TISSANDIER, la demanderesse et Monsieur Xavier BONNORON, l'architecte.

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

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le réaménagement du bien en « maison kangourou » ;

- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La construction d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;
- La transformation d'une toiture plate en terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;
- La construction d'une extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage afin de permettre l'aménagement de 2 chambres dans les combles ;
- L'agrandissement de la lucarne en toiture avant ;
- La mise en conformité du remplacement de la balustrade du balcon du 1<sup>er</sup> étage en façade avant ;

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 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet vise à réaménager la maison de façon à ce qu'elle devienne une « maison kangourou » avec deux unités de logement, une au rez-de-chaussée, l'autre aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que la maison sera occupée par une même famille, Mme Tissandier occupant le rez-de-chaussée tandis que M. Nagel, son fils, occupera les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que l'ensemble formera une « maison kangourou » abritant plusieurs générations d'une même famille, disposant chacune de ses espaces réservés ;

Considérant que la cage d'escalier doit rester commune et desservir tous les étages ;

Considérant par conséquent que le passage entre les deux niveaux du duplex des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages devra se faire par cette cage d'escalier commune ;

Considérant que, si cette configuration peut convenir aux membres d'une même famille et est impropre à l'occupation de l'immeuble par des personnes non liées ;

Considérant que tous les occupants de la maison auront accès au jardin ;

Considérant que la maison doit être considérée comme une maison unifamiliale et qu'une des deux unités doit être considérée comme accessoire à l'autre ;

Considérant que la maison, unifamiliale, ne pourra abriter qu'un seul ménage ;

Considérant que la véranda existant actuellement de fait à l'arrière du rez-de-chaussée sera reconstruite de façon plus qualitative et prolongée par une verrière de façon à s'aligner en profondeur avec la construction voisine la plus profonde (n° 129, à droite) ;

Considérant que la volière existante de fait dans le prolongement de la véranda existante ainsi que dans le jardin le long du mur mitoyen de gauche (n° 133) et en fond de parcelle sera démolie ;

Considérant que ce nouvel aménagement dégagera l'intérieur d'îlot et permettra le réaménagement d'un jardin de qualité ;

Considérant que le nouveau volume du rez-de-chaussée sera en liaison avec le jardin grâce à une large baie vitrée ;

Considérant néanmoins que ladite baie vitrée génère des vues obliques non conformes au code civil sur la propriété voisine de droite (n°129) en ce qu'elle est implantée à moins de 0,60 m de l'axe mitoyen de droite ;

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'extension projetée au 1<sup>er</sup> étage dépasse en hauteur les deux profils mitoyens ;

**Considérant que cette extension s'alignera en profondeur avec la construction voisine la plus profonde à cet étage (n° 133, à gauche) et dépassera la construction voisine de droite de 3 m ;**

**Considérant que le nouveau volume se développera sur la droite de la parcelle, sur une largeur de 3,50 m ;**

**Considérant qu'il observera un retrait de 2,25 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n°133) ;**

**Considérant que cette extension dépassera en hauteur le profil mitoyen le plus bas (n° 129) de 3,25 m et le plus haut d'environ 1 m ;**

**Considérant que la profondeur totale de la construction sera portée à 12 m ;**

**Considérant que, étant donné le retrait latéral observé, l'extension n'aura que peu d'impact sur la construction voisine de gauche (n°133) ;**

**Considérant que la construction voisine de droite (n°129) dispose elle-aussi d'une extension d'un gabarit équivalent à cet étage, implantée avec un retrait d'environ 2,50 m par rapport à la limite mitoyenne ;**

**Considérant par conséquent que la construction d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant néanmoins que cette extension sera isolée par l'extérieur sur sa façade arrière et sa façade latérale droite ;**

**Considérant que l'isolant prévu en façade sera posé en surplomb de la propriété voisine de droite (n° 129), qu'il y a donc lieu d'obtenir un accord enregistré du propriétaire voisin avant de pouvoir mettre en œuvre cette isolation ;**

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

**Considérant que la toiture plate existant à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage à gauche de la parcelle sera partiellement transformée en terrasse ;**

**Considérant que la partie accessible sera limitée en profondeur aux façades arrières de la construction voisine de gauche (n°133) et de la nouvelle extension ;**

**Considérant que, du fait de son implantation enclavée entre les volumes limitrophes et de ses dimensions réduites (4m<sup>2</sup>), cette terrasse n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**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 rehausse de toiture projetée au 2<sup>ème</sup> étage dépasse en hauteur les deux profils mitoyens ;**

**Considérant que cette extension dépassera la toiture plate de la construction voisine de gauche (n°133) de 0,70 m et le versant arrière de la toiture de la construction voisine de droite (n°129) d'une hauteur allant jusqu'à 1,75 m ;**

**Considérant que la rehausse de toiture s'alignera en profondeur aux différentes profondeurs des deux constructions voisines, présentant donc une façade arrière en gradins ;**

**Considérant que la construction atteindra une profondeur d'environ 10 m sur sa partie de gauche, et de 8,60 m sur son côté droit ;**

**Considérant que le dépassement en hauteur des toitures voisines est relativement limité ;**

**Considérant que cette rehausse permettra d'aménager deux chambres supplémentaires ainsi que deux salles d'eau dans les combles ;**

**Considérant que ce nouvel aménagement permettra de concentrer les pièces de vie principale du duplex au 1<sup>er</sup> étage ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la chambre 2 projetée dans les combles ne dispose pas d'une superficie nette éclairante d'1/5<sup>ème</sup> de sa superficie plancher ;**

**Considérant que ladite chambre présente une surface de 10,5 m<sup>2</sup> pour une superficie nette éclairante de 1,8 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que cette dérogation est minime et que, la chambre étant située au 2<sup>ème</sup> étage, elle est peu susceptible d'être privée de lumière naturelle par des arbres ou des bâtiments voisins ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est acceptable ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne existante en façade avant dépassera en largeur les 2/3 du développement de la façade ;**

**Considérant que la lucarne présentera une largeur de 3,77 m pour une largeur totale de façade de 5,52 m ;**

**Considérant que le chien assis ainsi agrandi dépassera d'environ 10 cm la largeur maximale autorisée ;**

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

**Considérant que ladite lucarne sera également agrandie en hauteur de 0,30 m et avancée au nu de la façade avant de façon à y obtenir une hauteur sous plafond de 2,30 m ;**

**Considérant que le garde-corps d'origine du balcon en façade avant a été remplacé par une balustrade en bois dont l'esthétique ne correspond pas aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant que cette modification entraîne un appauvrissement des qualités esthétiques du bien et par conséquent de celles de son voisinage ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- Conformer la baie à l'arrière du rez-de-chaussée aux dispositions du code civil en matière de vues obliques ;**
- Fournir un accord enregistré du voisin de droite concernant la pose du complexe isolant sur sa propriété, ou réaliser l'isolation par l'intérieur ;**
- La maison doit demeurer une maison unifamiliale, les espaces du rez-de-chaussée constituant des lieux de vie devant rester accessoires au duplex des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages (suppression de la porte séparative dans la cage d'escalier) et l'indiquer sur les plans ;**
- Indiquer sur les plans que le jardin restera accessible à tous les occupants de la maison ;**
- Prévoir un garde-corps s'accordant d'avantage à l'esthétique du bien pour le balcon du 1<sup>er</sup> étage en façade avant ;**

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 toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) 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.

### 9<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16520 – Demande de Monsieur et Madame Abderrahman & Geneviève GHANIM-BODRU pour régulariser les transformations d'une maison unifamiliale (agrandir les rez-de-jardin et rez-de-chaussée et aménager des terrasses aux rez et 2<sup>ème</sup> étage), avenue Isidore Geyskens 51

---

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

**DESCRIPTION :** régulariser les transformations d'une maison unifamiliale (agrandir les rez-de-jardin et rez-de-chaussée et aménager des terrasses aux rez et 2<sup>ème</sup> étage)

**ENQUETE :** du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016. Une demande de convocation à la commission de concertation nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

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

**AUDITION :** Monsieur et Madame BULENS, voisin, Monsieur Guy HOUVENAGHEL, expert Abex

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;  
Considérant qu'il s'agit de régulariser les transformations d'une maison unifamiliale (agrandir les rez-de-jardin et rez-de-chaussée et aménager des terrasses aux rez et 2<sup>ème</sup> étage) ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- régulariser la fermeture de la cour couverte du rez-de-jardin
- régulariser la terrasse du rez-de-jardin
- réaliser un nouvel escalier d'accès au jardin depuis la terrasse
- régulariser la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée (jardin d'hiver)
- régulariser l'installation d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016 et qu'une demande de convocation à la commission de concertation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant la particularité de la construction ; que celle-ci constitue la construction d'about d'un alignement de maisons 2 façades ;**

**Considérant que la parcelle voisine n'est pas construite au droit du mur mitoyen en attente ;**

**Considérant que cette parcelle voisine est également en zone d'habitation et pourrait donc être bâtie ;**

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

**Considérant que la cour couverte du rez-de-jardin se situe sous le niveau du rez-de-chaussée, entre deux murs mitoyens existants ;**

**Considérant que celle-ci a été fermée sur une profondeur d'environ 4,50m pour être aménagée en pièce de vie accessoire (bureau) ;**

**Considérant que cette extension respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant toutefois que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la terrasse du rez-de-jardin, le jardin d'hiver et la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage dépassent de plus de 3 m le mitoyen voisin (n°49) et en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'ensemble des extensions et terrasses dépassent les profils mitoyens voisins ;**

**Considérant dès lors 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 du rez-de-jardin, située 1,30m au-dessus du niveau du jardin, a engendré la modification du relief naturel du jardin ;**

**Considérant que l'escalier d'accès au jardin est déplacé et implanté au droit de la limite mitoyenne de gauche, contre le mur mitoyen ;**

**Considérant que le projet prévoit également l'installation d'un parterre planté d'une largeur d'1,90m vers la limite mitoyenne de droite ;**

**Considérant que ces modifications permettent de respecter le code civil en matière de vue, sans engendrer de rehausse des murs mitoyens ;**

**Considérant que le jardin d'hiver est implanté vers la parcelle non construite de gauche et observe un recul de plus de 4m de la limite mitoyenne de droite ;**

**Considérant que l'escalier d'accès couvert à la terrasse du rez-de-jardin depuis le niveau du rez-de-chaussée a été réalisé contre un mur mitoyen existant ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à la terrasse du rez-de-jardin, au jardin d'hiver et aux escaliers extérieurs sont acceptables ;**

**Considérant que la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage a été réalisée sans permis d'urbanisme ;**

**Considérant que celle-ci est adaptée, dans le projet, et présentera des reculs d'1,90m vers les limites mitoyennes ;**

**Considérant cependant que cette terrasse dispose d'une surface de plus de 40m<sup>2</sup> ;**

**Considérant de plus que, vu sa hauteur, elle engendre des vues plongeantes vers les jardins situés en contrebas et une perte d'intimité excessive pour les propriétés voisines ;**

**Considérant dès lors qu'elle porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;**

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage ne sont pas acceptables ;

Avis favorable à condition de :

- supprimer la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage
- prévoir une finition esthétique végétale en lieu et place de la terrasse supprimée

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) liées au volumes des rez-de-jardin et rez-de-chaussée 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.

### 11<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16559 – Demande de la S.A. B@1 SPORT & LEISURE pour construire un immeuble résidentiel comprenant 9 logements et 13 places de parking couvertes, avenue Jean Van Horenbeeck de 187 à 193

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** construire un immeuble résidentiel comprenant 9 logements et 13 places de parking couvertes
- ENQUETE :** du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016. Seize lettres de réclamation ainsi qu'une demande d'audition nous sont parvenues en cours d'enquête.
- Elles concernent principalement :
- l'intensification du trafic qui découlera de la construction d'un tel projet, dans un endroit déjà saturé,
  - la demande de réalisation d'une étude d'incidences en matière de circulation et d'intégration des projets de l'ambassade américaine (bâtiment AXA), le projet Cofinimmo (Tenreuken), le projet Immobil (parc Seny),
  - l'impact excessif des constructions sur l'environnement (zone Natura 2000) qui dénaturera le paysage et la zone de liaison entre les sites Natura 2000 que la parcelle constitue,
  - la demande d'examiner la demande avec le permis de lotir,
  - le fait que le projet soit basé sur le profit du promoteur et l'effet cumulatif qu'il en découle,
  - la perte d'ensoleillement et de luminosité pour les maisons et jardins situés en face du projet,



- le manque d'intégration du projet dans le quartier, essentiellement composé de villas, et la moins-value qu'engendrerait le projet,
- l'impact du projet sur la maison Lacoste, classée et proche,
- le gabarit excessif du projet ne s'intégrant pas au bâti existant et ne permettant pas une bonne transition depuis la forêt de Soignes vers une urbanisation plus dense,
- l'imperméabilisation supplémentaire de la zone par l'immeuble, dans une zone considérée comme sensible en matière d'inondations,
- l'aménagement d'un vrai parc public qui devrait être envisagé,
- la demande de créer une connexion entre le site et le quartier en créant une promenade publique, un potager collectif ou une plaine de jeux,

**MOTIFS :**

- application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) et 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS,
- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU,
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>),
- art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000.

**AUDITION :** le demandeur, l'architecte, l'auteur du rapport d'incidences et les réclamants.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble résidentiel comprenant 9 logements et 13 places de parking couvertes ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016 et que seize lettres de réclamation ainsi qu'une demande d'audition ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'intensification du trafic qui découlera de la construction d'un tel projet, dans un endroit déjà saturé,

- la demande de réalisation d'une étude d'incidences en matière de circulation et d'intégration des projets de l'ambassade américaine (bâtiment AXA), le projet Cofinimmo (Tenreuken), le projet Immobel (parc Seny),
- l'impact excessif des constructions sur l'environnement (zone Natura 2000) qui dénaturera le paysage et la zone de liaison entre les sites Natura 2000 que la parcelle constitue,
- la demande d'examiner la demande avec le permis de lotir,
- le fait que le projet soit basé sur le profit du promoteur et l'effet cumulatif qu'il en découle,
- la perte d'ensoleillement et de luminosité pour les maisons et jardins situés en face du projet,
- le manque d'intégration du projet dans le quartier, essentiellement composé de villas, et la moins-value qu'engendrerait le projet,
- l'impact du projet sur la maison Lacoste, classée et proche,
- le gabarit excessif du projet ne s'intégrant pas au bâti existant et ne permettant pas une bonne transition depuis la forêt de Soignes vers une urbanisation plus dense,
- l'imperméabilisation supplémentaire de la zone par l'immeuble, dans une zone considérée comme sensible en matière d'inondations,
- l'aménagement d'un vrai parc public qui devrait être envisagé,
- la demande de créer une connexion entre le site et le quartier en créant une promenade publique, un potager collectif ou une plaine de jeux ;

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

- application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) et 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS,
- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU,
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>),
- art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000.

Vu la proposition PEB ne soulevant aucune recommandation particulière ;

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 16/07/2015, ses références C.2015.719/1/APM/ac ;

Considérant que le rapport d'incidences joint à la demande déclaré conforme et complet;

Considérant cependant qu'il comporte certaines discordances qu'il convient de lever;

Considérant que le programme de la demande comporte 9 logements répartis comme suit :

- 3 appartements une chambre ;
- 4 appartements 2 chambres ;
- 2 appartements 3 chambres ;

**Considérant qu'il s'agit de grands (de 96 à 120 m<sup>2</sup>) logements, diversifiés, « traversants » ou disposant de deux façades et de grandes terrasses ;**

**Considérant que le projet développe ainsi des logements de qualité ;**

**Considérant que les locaux communs (poubelles, vélos, poussettes), des locaux techniques (entretien et compteurs) et les caves privatives sont prévues au sous-sol ;**

**Considérant néanmoins que le local vélos est trop exigü et n'a pas une capacité suffisante (seulement 9 vélos);**

**Considérant que l'immeuble s'accôle à la construction mitoyenne voisine de gauche ;**

**Considérant que la zone de recul est traitée par un aménagement verdurisé, que seules les entrées de l'immeuble et du parking sont minéralisées ;**

**Considérant que le projet développe une emprise au sol d'une certaine importance, liée à la largeur du terrain engendrant un grand développement de façade;**

**Considérant que le volume, de gabarit rez-de-chaussée +3 étages, comprend une série de décrochements et de terrasses qui l'animent;**

**Considérant que l'emprise au sol de la construction (387.6m<sup>2</sup>), ramenée à la surface de la parcelle (1809 m<sup>2</sup>) n'engendre qu'un taux d'emprise de 21,4% , ce qui reste relativement faible ;**

**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) principalement pour ce qui concerne le dernier étage, malgré un recul latéral de plus de 6m ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) que la hauteur est liée à l'étage supplémentaire ;**

**Considérant que la dérogation en la matière n'est pas justifiée par le bon aménagement des lieux ;**

**Considérant par conséquent qu'il s'indiquerait de supprimer le deuxième étage en recul afin de mieux intégrer l'immeuble dans le profil des constructions voisines ce qui réduit significativement les dérogations;**

**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 du deuxième étage en recul ;**

**Considérant par ailleurs que certaines terrasses des appartements peuvent engendrer des vues intrusives vers le jardin de la propriété voisine, ce qu'il s'indique de limiter ;**

**Considérant que le projet ne prévoit aucun abattage d'arbre; que les immeubles s'intègrent dans un plan d'aménagement des abords de qualité comportant trois types de zones (gazon, massif horticole et massif forestier) et respectant le relief du terrain ;**

**Considérant que la toiture de l'immeuble, ainsi que les zones non accessibles, sont recouvertes d'une toiture verte (extensive) conformément aux prescriptions du RRU ;**

**Considérant toutefois que la proximité de la zone Natura 2000 nécessite de gérer les nuisances que pourrait générer le projet ;**

**Considérant que le plan d'égouttage comporte une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 6m<sup>3</sup> qui sera utilisée pour l'arrosage des jardins et l'entretien des communs, ainsi qu'un bassin d'orage d'une capacité de 18m<sup>3</sup> (soit 21l/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée)**

**Considérant qu'il y a lieu d'augmenter ces capacités à 10 m<sup>3</sup> pour la citerne et à 42,6 m<sup>3</sup> minimum pour le bassin tampon (50l/m<sup>2</sup> imperméabilisé) compte tenu des problématiques d'inondation dans la vallée de la Woluwe ;**

Considérant que l'immeuble comporte 13 places de parking en sous-sol (dont deux emplacements pour PMR), pour un ensemble de 9 logements ;

Considérant ainsi que le ratio nombre d'emplacements de parking / logement proche de 1,5 est acceptable et que le programme de l'immeuble n'est pas de nature à générer des problèmes de mobilité dans l'avenue ;

Considérant que la demande se conforme au titre VIII du RRU en matière de stationnement ;

Considérant que le choix de matériaux : soubassement en brique de teinte foncée, parement en pierre naturelle de teinte blanche/grise permet d'assurer la bonne intégration de l'immeuble dans son contexte ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que l'avenue comporte des maisons unifamiliales mais également quelques immeubles à appartements ;

Considérant les importants reculs latéraux et le maintien du caractère arboré de cette large parcelle ne porte pas préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'en outre le taux d'emprise limité à 21,4% conjugué au maintien du caractère arboré de la parcelle limite strictement l'atteinte en intérieur d'îlot ;

Considérant que le profil des gabarits de l'avenue permettent de montrer ; que moyennant la suppression du dernier étage, l'immeuble respectera les caractéristiques urbanistiques de son environnement proche ;

#### **AVIS FAVORABLE à condition de :**

- Supprimer le 2<sup>ème</sup> étage en recul sans modifier la répartition des logements des étages inférieurs ;
- Réduire les vues plongeantes depuis les terrasses des appartements 1C et 2B donnant directement sur la propriété du n°193 Van Horenbeeck ;
- Lever les discordances du RI ;
- Adapter le local vélos pour une capacité de 20 vélos;
- Maintenir 13 emplacements de stationnements en sous-sol ;
- Dimensionner le bassin d'orage pour 50l/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée soit 42,6 m<sup>3</sup> minimum ;
- Prévoir une citerne d'eau de pluie de 10 m<sup>3</sup> ;
- Récouter les eaux pluviales et de ruissellement dans un réseau séparatif susceptible d'être connecté aux étangs Ten Reuken ou infiltrée dans le sous-sol;
- Répondre à l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 16/07/2015, ses références C.2015.719/1/APM/ac SIAMU ;
- Respecter toutes les mesures d'atténuation reprises dans l'évaluation appropriée des incidences aux pages 56 à 58.

#### **12<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16574 – Demande de la S.A. B@1 SPORT & LEISURE pour construire un immeuble résidentiel comprenant 8 logements et 12 places de parking couvertes, avenue Jean Van Horenbeeck de 153 à 187 - drève Joseph Vanderborght**

---

---

<b>ZONE :</b>	<b>au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle</b>
<b>DESCRIPTION :</b>	<b>construire un immeuble résidentiel comprenant 8 logements et 12 places de parking couvertes</b>
<b>ENQUETE :</b>	<p><b>du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016. Vingt lettres de réclamations ainsi qu'une demande d'audition nous sont parvenues en cours d'enquête.</b></p> <p><b>Elles concernent principalement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>la demande d'examiner le projet dans le cadre du permis de lotir,</b></li><li>- <b>la demande de réaliser une étude d'incidences en matière de circulation et d'intégration des projets de l'ambassade américaine (bâtiment AXA), le projet Cofinimmo (Tenreuken), le projet Immobil (parc Seny),</b></li><li>- <b>la demande d'élargir la réflexion de l'aménagement du territoire par le biais de l'élaboration d'un PPAS,</b></li><li>- <b>le fait que le projet soit basé sur le profit du promoteur et l'effet cumulatif qu'il en découle,</b></li><li>- <b>une diminution de la qualité de l'air et une augmentation de la pollution sonore,</b></li><li>- <b>la modification des caractéristiques urbanistiques et de la densité de population,</b></li><li>- <b>les nuisances de circulation et de stationnement engendrées par le projet (aucune place pour les visiteurs),</b></li><li>- <b>l'atteinte à l'intérieur de l'îlot et au maillage vert entre la forêt de Soignes et les parcs de Tenreuken et Seny voisins (tous sites Natura 2000 - perturbations lumineuses et sonores sur les trajets de la faune nocturne engendrant une perte de la biodiversité),</b></li><li>- <b>la perte de luminosité pour les habitations de la drève et la création de vues plongeantes sur les biens voisins,</b></li><li>- <b>le manque d'intégration du projet dans le quartier, essentiellement composé de villas, et la moins-value qu'engendrerait le projet,</b></li><li>- <b>les lacunes du rapport d'incidences, notamment en termes de patrimoine immobilier (maison Lacoste) et d'impact du projet sur l'environnement (inventaire faunistique),</b></li><li>- <b>le gabarit excessif du projet ne s'intégrant pas au bâti existant et ne permettant pas une bonne transition depuis la forêt de Soignes vers une urbanisation plus dense,</b></li><li>- <b>le nombre excessif de logements prévus dans des blocs à appartements imposants surplombant les maisons leur faisant face,</b></li><li>- <b>l'imperméabilisation supplémentaire de la zone par l'immeuble, dans une zone considérée comme sensible en matière d'inondations,</b></li><li>- <b>l'aménagement d'un vrai parc public qui devrait être envisagé,</b></li><li>- <b>la demande de créer une connexion entre le site et le quartier en créant une promenade publique, un potager collectif ou une plaine de jeux ;</b></li></ul>

- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>),
  - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
  - art. 149 al. 2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000,
  - application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>),
  - dérogation à l'art. 8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

**AUDITION :** Messieurs Maurice DE MONTJOYE et WORONOFF, le demandeur, Messieurs OOSTERBOSCH et VAN OPDENOSCH les architectes, Monsieur Olivier CHENU l'auteur du rapport d'incidences, Monsieur VAAN DEUN, Madame GILSON et Monsieur VANEBERG les auteurs de l'évaluation appropriée des incidences sur les sites Natura 2000 voisins et les réclamants : Madame HOLIK, Madame SOPHANSAY, Madame STEVENS, Monsieur RANIERI, Madame VAN NIEUWENBORGH, Monsieur WANLIN Monsieur FRIPPIAT, Madame FRIZ, Monsieur GOOSSENS, Madame WIJLOCK, Monsieur et Madame VAN EECKHOUTE-VAN OOSTEN, Madame DEWINCKLEAR, Monsieur et Madame BEERNAERT, Madame VANDEN EECKE, Monsieur BOURGUIGNON, Madame COUNE, Monsieur SPEZZANI.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble résidentiel comprenant 8 logements et 12 places de parking couvertes ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016 et que vingt lettres de réclamations ainsi qu'une demande d'audition ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la demande d'examiner le projet dans le cadre du permis de lotir,
- la demande de réaliser une étude d'incidences en matière de circulation et d'intégration des projets de l'ambassade américaine (bâtiment AXA), le projet Cofinimmo (Tenreuken), le projet Immobil (parc Seny),
- la demande d'élargir la réflexion de l'aménagement du territoire par le biais de l'élaboration d'un PPAS,
- le fait que le projet soit basé sur le profit du promoteur et l'effet cumulatif qu'il en découle,

- une diminution de la qualité de l'air et une augmentation de la pollution sonore,
- la modification des caractéristiques urbanistiques et de la densité de population,
- les nuisances de circulation et de stationnement engendrées par le projet (aucune place pour les visiteurs),
- l'atteinte à l'intérieur de l'îlot et au maillage vert entre la forêt de Soignes et les parcs de Tenreuken et Seny voisins (tous sites Natura 2000 - perturbations lumineuses et sonores sur les trajets de la faune nocturne engendrant une perte de la biodiversité),
- la perte de luminosité pour les habitations de la drève et la création de vues plongeantes sur les biens voisins,
- le manque d'intégration du projet dans le quartier, essentiellement composé de villas, et la moins-value qu'engendrerait le projet,
- les lacunes du rapport d'incidences, notamment en termes de patrimoine immobilier (maison Lacoste) et d'impact du projet sur l'environnement (inventaire faunistique),
- le gabarit excessif du projet ne s'intégrant pas au bâti existant et ne permettant pas une bonne transition depuis la forêt de Soignes vers une urbanisation plus dense,
- le nombre excessif de logements prévus dans des blocs à appartements imposants surplombant les maisons leur faisant face,
- l'imperméabilisation supplémentaire de la zone par l'immeuble, dans une zone considérée comme sensible en matière d'inondations,
- l'aménagement d'un vrai parc public qui devrait être envisagé,
- la demande de créer une connexion entre le site et le quartier en créant une promenade publique, un potager collectif ou une plaine de jeux ;

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

- application de la prescription générale 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) du PRAS,
- dérogation à l'article 8 (hauteur d'une construction isolée) du titre I du RRU,
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>),
- art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000.

Vu la proposition PEB ne soulevant aucune recommandation particulière ;

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 16/07/2015, ses références C.2015.720/1/APM/ac ;

Considérant que le rapport d'incidences joint à la demande a été déclaré conforme et complet ;

Considérant cependant qu'il comporte certaines discordances qu'il convient de lever;

Considérant que le programme de la demande comporte 8 logements répartis comme suit :

- 4 appartements une chambre ;

- 4 appartements 2 chambres ;

Considérant qu'il s'agit de grands logements (de 116 à 156m<sup>2</sup>) « traversants » ou disposant de deux façades et de grandes terrasses ;

Considérant que le projet développe ainsi des logements de qualité ;

Considérant que les locaux communs (poubelles, vélos, poussettes), des locaux techniques (entretien et compteurs) et les caves privatives sont prévues au sous-sol ;

Considérant néanmoins que le local vélos est trop exigü et n'a pas une capacité suffisante (seulement 8 vélos);

Considérant que l'immeuble, constituant une construction isolée développe un gabarit de rez-de-chaussée +2 étages;

Considérant que la zone de recul est traitée par un aménagement verdurisé, que seules les entrées de l'immeuble et du parking sont minéralisées ;

Considérant que le projet développe une emprise au sol d'une certaine importance, liée à la largeur du terrain ;

Considérant néanmoins que l'emprise au sol de la construction (459 m<sup>2</sup>), ramenée à la surface de la parcelle (2523 m<sup>2</sup>) n'engendre qu'un taux d'emprise de 18,2% ; ce qui reste relativement faible ;

Considérant toutefois que la parcelle est longée par une drève, de sorte que l'immeuble forme un angle qui fait face aux maisons de la drève ; ce qui assure sa bonne intégration dans l'environnement bâti ;

Considérant de plus que le volume comprend une série de décrochements et de terrasses qui l'animent ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art. 8), en ce que celle-ci dépasse la hauteur des constructions environnantes ;

Considérant cependant qu'elle concerne un étage en retrait ; que la dérogation est peu importante et que le gabarit général de l'immeuble (Rez+2) s'intègre harmonieusement dans son contexte bâti ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (titre I, art. 8) est acceptable ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun abattage d'arbre; que les immeubles s'intègrent dans un plan d'aménagement des abords de qualité comportant arbres et massifs, respectant le relief du terrain ;

Considérant que la toiture de l'immeuble ainsi que les zones non accessibles, sont recouvertes d'une toiture verte (extensive) conformément aux prescriptions du RRU ;

Considérant toutefois que la proximité de la zone Natura 2000 nécessite de gérer les nuisances que pourraient générer le projet ;

Considérant que le plan d'égouttage comporte une citerne d'eaux de pluie d'une capacité de 5m<sup>3</sup> qui sera utilisée pour l'arrosage des jardins et l'entretien des communs, ainsi qu'un bassin d'orage d'une capacité de 19m<sup>3</sup> (soit 22l/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée) ;

Considérant qu'il y a lieu d'augmenter ces capacités à 10 m<sup>3</sup> pour la citerne et à 42,8 m<sup>3</sup> minimum pour le bassin tampon (50l/m<sup>2</sup> imperméabilisé) compte tenu des problématiques d'inondation dans la vallée de la Woluwe ;

Considérant que l'immeuble comporte 12 places de parking en sous-sol, pour un ensemble de 8 logements ;



Considérant ainsi que le ratio nombre d'emplacements de parking / logement de 1.5 est confortable et que le programme de l'immeuble n'est pas de nature à générer des problèmes de mobilité dans l'avenue ;

Considérant que la demande se conforme au titre VIII du RRU en matière de stationnement ;

Considérant que le choix de matériaux : soubassement en brique de teinte foncé, parement en pierre naturelle de teinte blanche/grise permet d'assurer la bonne intégration de l'immeuble dans son contexte ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que la construction d'un petit immeuble d'angle structure cette grande parcelle arborée et s'intègre dans le tissu urbain ;

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- Répondre à l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 16/07/2015, ses références C.2015.720/1/APM/ac ;
- Lever les discordances du RI ;
- Adapter le local vélos pour une capacité de 18 vélos ;
- Maintenir 12 emplacements de stationnements en sous-sol ;
- Dimensionner le bassin d'orage pour 50l/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée soit 42,8 m<sup>3</sup> minimum ;
- Prévoir une citerne d'eau de pluie de 10 m<sup>3</sup> ;
- Récolter les eaux pluviales et de ruissellement dans un réseau séparatif susceptible d'être connecté aux étangs Ten Reuken ou infiltrée dans le sous-sol ;
- Respecter toutes les mesures d'atténuation reprises dans l'évaluation appropriée des incidences aux pages 56 à 58.

**Condition supplémentaire de la commune d'Auderghem :**

- Déplacer l'immeuble de 4 m vers le bas de l'avenue, afin d'améliorer le vis-à-vis de l'immeuble vers les maisons de la drève.

### 13<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16548 – Demande de Monsieur et Madame STRUGARECK-JOHANSEN pour agrandir et transformer une maison unifamiliale (rehausse toiture et isolation extérieure), rue Félicien Delince 7**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

**DESCRIPTION :** agrandir et transformer une maison unifamiliale (rehausse toiture et isolation extérieure)

**ENQUETE :** du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.

**Elle concerne principalement la physionomie du bâtiment et le choix peu harmonieux, par rapport au bâti existant, d'une toiture plate, le non-respect des prescriptions urbanistiques du plan particulier n°44, le souhait que l'isolation extérieure de la façade latérale puisse être retirée sans difficultés techniques ni dommage pour le mur mitoyen et le fait que le profil du terrain représenté est erroné**

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

**AUDITION :** Monsieur et Madame STRUGARECK-JOHANSEN, les demandeurs et Monsieur Laurent VASTEELS, l'architecte et Monsieur et Madame CLOUWAERT-HANSENS, les réclamants.

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

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

**Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer une maison unifamiliale (rehausse toiture et isolation extérieure) ;**

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

- la transformation du volume de toiture à 2 pentes en un étage supplémentaire à toiture plate
- l'isolation extérieure des 4 façades de la maison

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur la physionomie du bâtiment et le choix peu harmonieux par rapport au bâti existant d'une toiture plate, le non-respect des prescriptions urbanistiques du plan particulier n°44, le souhait que l'isolation extérieure de la façade latérale puisse être retirée sans difficultés techniques ni dommage pour le mur mitoyen et le fait que le profil du terrain représenté est erroné ;**

**Considérant la particularité de la maison, 3 façades sans construction mitoyenne ;**

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur de la façade avant projetée dépasse celles des constructions de référence ;**

**Considérant cependant que le corps de logis principal de la construction voisine de gauche (villa 4 façades) présente un pignon de façade sur 3 niveaux ;**

**Considérant que la maison mitoyenne de la construction voisine de droite de l'immeuble présente également un niveau de corniche sur 3 niveaux ;**

**Considérant que les constructions existantes du clos possèdent des caractéristiques architecturales très hétérogènes et des gabarits variant de R+1+T à R+2+T ;**

**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 de la toiture projetée dépasse les profil des constructions de référence ;**

**Considérant cependant que le niveau du faîte existant n'est pas dépassé ;**

**Considérant que seules des rehausses du pignon en attente sont engendrées ;**

**Considérant de plus que la composition de la façade avant met l'accent sur le niveau du 1er étage (enduit blanc) et prévoit un bardage de teinte gris foncé légèrement en retrait au 2<sup>ème</sup> étage ;**

**Considérant que la création de cet étage à toiture plate et le gabarit proposé s'intègrent discrètement aux bâti circonvoisin ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables;**

**Considérant que le projet prévoit d'isoler les quatre façades de l'immeuble par l'extérieur ;**

**Considérant que celui-ci déroge ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) pour l'isolation de la façade avant ;**

**Considérant que la dérogation liée à l'isolation de la façade avant ne porte que sur l'épaisseur de celle-ci et de l'enduit (environ 12cm) ;**

**Considérant que l'immeuble possède une zone de recul d'au moins 3,80m ;**

**Considérant par conséquent que la modification de l'implantation ne sera que peu perçue depuis l'espace public ;**

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

**Considérant que l'isolation du mur pignon en attente sera posée en surplomb de la parcelle voisine de gauche ;**

**Considérant qu'il y a lieu d'obtenir l'accord du propriétaire voisin avant la mise en œuvre de celle-ci ;**

**Considérant que la rehausse du mur mitoyen au niveau du 2<sup>ème</sup> étage n'est pas construit conformément aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de murs-pignons (art.7) en ce que celle-ci n'est pas constituée d'une maçonnerie pleine de 28cm construite à cheval sur la mitoyenneté ;**

**Considérant qu'il y a lieu de respecter cette disposition du règlement communal sur les bâtisses afin de permettre l'utilisation de ce mur pour une éventuelle construction sur la propriété voisine ;**

**Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n°44 n'a jamais été approuvé par le Conseil Communal et n'a donc pas de valeur urbanistique ; qu'il n'existe que dans certains actes privés ;**

**Considérant par conséquent que le Collège des Bourgmestre et Echevins n'y est pas lié ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir des rehausses du mitoyen conformes au Règlement Communal sur les Bâtisses (28cm de maçonnerie pleine à cheval sur les 2 propriétés)

- **obtenir un accord enregistré du propriétaire voisin relatif à l'occupation de sa parcelle pour mettre en œuvre l'isolation extérieure ou réaliser l'isolation par l'intérieur**

**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 (titre I, art. 3), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) 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.**

### **14<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16540 – Demande de Monsieur et Madame François & Danièle BOUVY - DE BRUYN pour rehausser deux pilastres et placer un portail en clôture de la zone de recul avenue Paul Vanden Thoren 4**

---

<b>ZONE :</b>	<b>au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle</b>
<b>DESCRIPTION :</b>	<b>rehausser deux pilastres et placer un portail en clôture de la zone de recul</b>
<b>ENQUETE :</b>	<b>du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.</b>
<b>MOTIFS :</b>	<b>dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul - clôtures et avant-corps)</b>
<b>AUDITION :</b>	<b>Néant.</b>

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

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

**Considérant qu'il s'agit de rehausser deux pilastres et placer un portail en clôture de la zone de recul ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul - clôtures et avant-corps (art.4) en ce que la hauteur des pilastres projetés au droit de l'allée d'accès piétonne ainsi que celle du nouveau portail dépasse 50cm ;**

Considérant que les modifications (pilastres et portail) portent sur une partie relativement réduite (2,70m) de la largeur de parcelle (11,80m) ;

Considérant que la hauteur des pilastres sera limitée à 1,90m à gauche et 1,80m à droite ;

Considérant que les murets de clôture existant de part et d'autre des pilastres à modifier, d'une hauteur de 40cm, ne sont pas modifiés ; que le projet ne prévoit pas la plantation de haies le long des murets de clôture ;

Considérant dès lors que le projet permet de maintenir un aménagement paysager qui participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul - clôtures et avant-corps (art.4) 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 Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul - clôtures et avant-corps (art.4) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.**

### **15<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16531 – Demande de Messieurs Bernard & Mathias TOURNE pour transformer une maison unifamiliale sise avenue Henri de Brouckère 37**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.  
Elles relèvent principalement que :

- le projet ne tient pas compte des principaux objectifs du RRU et fait fi de la qualité de vie des voisins
- la hauteur proposée pour l'annexe ne devrait pas dépasser celle de la construction annexe voisine la plus basse, et le projet dépasse de plus d'1,60 m la hauteur de l'annexe la plus haute. La vue des voisins de gauche sera complètement bouchée, et l'ensoleillement vers le n° 39, diminué
- l'harmonie de l'îlot sera déséquilibrée par cette construction
- l'annexe entraînera la rehausse du mur mitoyen dépassant le toit du n° 39, plaçant sa fenêtre à 20 cm de celui-ci

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

**AUDITION :** Messieurs Bernard & Mathias TOURNE, les demandeurs et Madame TOURNE, Monsieur Xavier BONNORON, l'architecte et sa collaboratrice Amandine FONTAINE, Monsieur et Madame

**LECOMTE-MOUCHERON et Monsieur Marceau LECOMTE et  
sa compagne Madame HERMANS, les réclamants**

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

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

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

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

- **La modification des annexes à l'arrière du rez-de-chaussée ;**
- **La construction d'une annexe au 1<sup>er</sup> étage, sur le côté gauche de la parcelle ;**
- **Le remplacement des châssis existants par des châssis en bois en façade avant ;**

**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 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur le gabarit excessif de l'extension au 1<sup>er</sup> étage et la crainte que celle-ci n'entraîne la suppression du tuyau de descente d'eau de la propriété voisine de gauche (n°39) ;**

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

**Considérant que la construction actuelle présente au rez-de-chaussée, du côté droit de la parcelle, une extension dépassant en profondeur les deux profils mitoyens et, du côté gauche, une véranda, implantée en retrait d'environ 3 m par rapport à cette extension ;**

**Considérant que l'extension, comme la véranda, semblent être des constructions peu qualitatives ;**

**Considérant que la pièce arrière de l'extension existant actuellement du côté droit de la parcelle et abritant la salle-de-bain sera supprimée, réduisant ainsi la profondeur totale de la construction à 13,75 m, contre 17 m actuellement ;**

**Considérant que la véranda existant actuellement à gauche de la parcelle sera quant à elle incluse dans le volume réaménagé du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que la nouvelle façade arrière se développera sur toute la largeur de la parcelle à une profondeur de 13,75 m, soit 0,85 m en retrait de la construction voisine la plus profonde (n°39, à gauche) et 0,55 m plus profondément que la construction voisine la moins profonde (n°35, à droite) ;**

**Considérant néanmoins que le mur de droite de l'extension sera conservé sur la totalité de sa profondeur et fera office de mur de jardin ;**

**Considérant que les espaces intérieurs du rez-de-chaussée seront réaménagés, le salon déplacé vers la pièce à rue, tandis que la salle-à-manger prendra place dans le volume reconstruit côté jardin ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la partie droite de la salle-à-manger projetée ne dispose pas d'une hauteur sous plafond de 2,50 m ;**

**Considérant que cette zone sera dédiée au service et ne bénéficiera que d'une hauteur sous plafond de 2,20 m ;**

**Considérant que cette hauteur limitée permettra à la fois d'aménager une fenêtre bandeau haute sur la façade latérale de la salle-à-manger ainsi dégagée et de conserver un maximum de superficie nette éclairante à la cage d'escalier ;**

**Considérant que cette zone de service se trouve dans le prolongement de la cage d'escalier et est partiellement séparée de la salle-à-manger par une cloison ;**

**Considérant que cette zone n'est pas destinée au séjour prolongé des personnes ;**

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

**Considérant que 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'annexe projetée au 1<sup>er</sup> étage dépasse la construction voisine la moins profonde (n°35, à droite) de plus de 3 m et dépasse en hauteur les deux profils mitoyens ;**

**Considérant que cette extension se développera du côté gauche de la parcelle sur une largeur et une profondeur de 3,50 m ;**

**Considérant que la construction voisine de gauche (n°39) possède, au même étage, une extension d'une profondeur de plus de 5 m par rapport aux façades arrières des bâtiments principaux, quasiment alignés ;**

**Considérant que, en hauteur, l'annexe projetée au 1<sup>er</sup> étage dépassera l'extension de la propriété voisine de gauche (profil mitoyen le plus haut) d'environ 1,60 m ;**

**Considérant néanmoins que la différence de hauteur entre les deux constructions s'explique en partie par la pente assez importante de la rue ;**

**Considérant que, vu l'orientation sud-est des façades arrières, l'impact sur l'ensoleillement de la construction voisine de gauche (n°39) sera limité à la fin de journée ;**

**Considérant en outre que la fenêtre de la dite construction voisine la plus proche de l'extension projetée éclaire la cage d'escalier et que la perte de lumière provoquée par la construction de l'annexe touchera donc principalement des espaces de circulation et non des pièces de vie ;**

**Considérant que l'annexe projetée respectera, par rapport à la construction voisine de droite (n°35), un retrait d'1,70 m ;**

**Considérant que ce retrait diminuera son impact sur ladite propriété ;**

**Considérant néanmoins qu'une baie est ouverte dans le mur latéral droit de l'extension projetée et qu'il n'existe pas un retrait d'1,90 entre ce mur et la propriété voisine ;**

**Considérant dès lors que cette baie est de nature à générer des vues droites non conformes aux dispositions du code civil sur la propriété voisine de droite (n°35) ;**

**Considérant par conséquent que l'extension projetée serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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

**Considérant que les espaces intérieurs des étages seront également réaménagés, l'extension projetée au 1<sup>er</sup> étage abritant un bureau ;**

**Considérant que deux salles-de-bains seront créés, au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étage, en remplacement de la salle-de-bain supprimée au rez-de-chaussée ;**

**Considérant qu'une des deux chambres du 1<sup>er</sup> étage sera supprimée au profit de la salle-de-bain et d'un couloir desservant les différentes pièces de l'étage ;**

**Considérant que des fenêtres de toit seront aménagées en toiture avant et arrière afin d'améliorer les conditions d'éclairage naturel des deux chambres du 2<sup>ème</sup> étage ;**

**Considérant que la façade arrière du bien, actuellement recouverte d'un bardage en PVC blanc sera isolée et enduite, tandis que les extensions projetées seront couvertes d'un bardage bois ajouré ;**

**Considérant que l'ensemble des châssis, actuellement en PVC blanc lisse sera remplacé par des châssis en bois conservant les mêmes divisions qu'existantes ;**

**Considérant que le bien date d'avant 1932 et que, comme tel, il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;**

**Considérant que la façade avant tirerait avantage de disposer de châssis présentant un dessin plus complexe, s'accordant mieux avec les caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant que la corniche est actuellement en PVC blanc et que son remplacement n'est pas prévu dans la présente demande ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une finition peu qualitative ;**

**Considérant que le remplacement de ladite corniche par une corniche en bois améliorerait l'esthétique de la construction ;**

**Considérant que les parties de la façade avant situées entre les linteaux des baies et les arcs de maçonnerie sont actuellement recouvertes d'une peinture blanche jurant avec le reste de la façade ;**

**Considérant que ces cartouches devaient à l'origine contenir une ornementation (sgraffite, motif de carreaux de céramique ou de briques de couleur, ...) ;**

**Considérant qu'en modifier le revêtement de façon à l'intégrer au reste de la façade ou y intégrer une ornementation améliorerait l'esthétique générale de la façade ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **Supprimer les vues non conformes au code civil depuis l'extension projetée au 1<sup>er</sup> étage ;**
- **Prévoir, en façade avant, des châssis en bois présentant une imposte et un dessin plus conforme à l'esthétique du bien ;**
- **Prévoir, en façade avant, une corniche en bois ;**
- **Proposer une alternative plus qualitative que la peinture blanche pour les espaces situés au-dessus des linteaux des baies de la façade avant ;**

**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.**



## 16<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16528 – Demande de Madame Saloua FADEL pour mettre en conformité un immeuble de 2 logements sis rue de la Molinee 47**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité un immeuble de 2 logements

**ENQUETE :** du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Madame Saloua FADEL, la demanderesse et Madame Annalisa CALLEGHER, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un immeuble de 2 logements ;

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

- D'une construction annexe en fond de parcelle ;
- De l'aménagement d'un 3<sup>ème</sup> logement dans les combles ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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, d'après les photographies aériennes, la construction annexe a été aménagée entre 1953 et 1971 ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment à un seul niveau présentant une toiture à très faible pente et dont la hauteur au faîte est de 2,50 m ;

Considérant que cette annexe a abrité un garage par le passé et sert actuellement de cabinet de consultations pour la propriétaire qui exerce la profession d'infirmière ;

Considérant qu'il s'agit d'une activité accessoire au logement (profession libérale paramédicale) ;

Considérant que sa superficie totale est de 30 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que le cabinet d'infirmière ne dispose pas de hauteur sous plafond de 2,50 m ;

Considérant que sa hauteur sous plafond est limitée à 2,13 m ;

Considérant en outre que la partie avant de cette construction annexe est constituée d'un abri de jardin en kit ;

**Considérant qu'il ne s'agit pas d'une installation destinée à une occupation par des personnes mais seulement au rangement d'objets ;**

**Considérant qu'un tel abri n'offre pas de conditions de confort suffisantes à une occupation qu'elle soit résidentielle ou professionnelle ;**

**Considérant qu'il y a lieu d'augmenter la hauteur sous plafond disponible dans l'infirmerie et de reconstruire l'abri de jardin dans des matériaux pérennes ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est excessive mais qu'une dérogation limitée pourrait être acceptable ;**

**Considérant que ce local se développe en fond de parcelle dans le prolongement de la zone de retrait latéral ;**

**Considérant que celle-ci est occupée par une allée carrossable datant de l'époque où cette annexe était utilisée comme garage ;**

**Considérant que la demande prévoit de conserver cet accès carrossable afin de permettre aux patients, souvent à mobilité réduite, de se garer à proximité immédiate du cabinet ;**

**Considérant que la demande quant à l'aménagement de la zone de retrait latéral en emplacement de stationnement n'est ni demandée ni motivée, qu'aucun emplacement de parking non couvert n'est renseigné dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme ;**

**Considérant que, dans les faits, cette zone sert néanmoins au stationnement de véhicules ;**

**Considérant que cet aménagement 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) et du règlement communal sur les bâtisses (titre II, art. 3 et 4) en ce que ladite zone n'est pas aménagée en jardin et n'est pas clôturée vers la voie publique ;**

**Considérant que la disposition actuelle ne reflète donc pas le bon aménagement des lieux ;**

**Considérant qu'un accès facilité pour les patients de la propriétaire pourrait être maintenu mais qu'il y a lieu d'augmenter la surface perméable ainsi que la végétalisation de la zone de retrait latéral ;**

**Considérant que, seule la zone située depuis la façade à rue jusqu'à la façade arrière pourra être maintenue carrossable, que les pavés devront néanmoins y être remplacés par des dalles gazons ;**

**Considérant que la zone située entre la façade arrière de l'immeuble et la construction annexe devra quant à elle être plantée en pleine terre, à l'exception éventuelle d'un chemin d'accès vers le cabinet de consultation ;**

**Considérant dès lors que les dérogations 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) et du règlement communal sur les bâtisses (titre II, art. 3 et 4) ne sont pas acceptables comme présentées ;**

**Considérant qu'un 3<sup>ème</sup> logement a été aménagé dans les combles de l'immeuble ;**

**Considérant que le logement déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) en ce que sa pièce principale, comprenant la cuisine, n'atteint pas 28 m<sup>2</sup> et que sa chambre principale n'atteint pas 14 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la superficie de la pièce principale est limitée à 23, 5 m<sup>2</sup> et celle de la chambre à 13,5 m<sup>2</sup> ;**

Considérant également que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la pièce principale et la chambre ne disposent pas d'une superficie nette éclairante correspondant à 1/5<sup>ème</sup> de leur surface ;

Considérant que la superficie nette éclairante du séjour / cuisine est limitée à environ 3,30 m<sup>2</sup> pour une surface de 23,5 m<sup>2</sup> et que celle de la chambre est d'environ 1,60 m<sup>2</sup> pour une surface de 13,5 m<sup>2</sup> ;

Considérant en outre que la hauteur sous plafond de ces volumes ne dépasse jamais 2,40 m ;

Considérant par conséquent que les conditions d'habitabilité de ce logement supplémentaire ne sont pas suffisantes et traduisent une surdensification de l'immeuble ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue (titre I, art. 10) en ce qu'une buse d'évacuation des gaz brûlés est installée, de façon visible depuis l'espace public, au 1<sup>er</sup> étage en façade latérale ;

Considérant qu'il serait aisé de faire déboucher cette buse en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue (titre I, art. 10) non demandée et non motivée par le demandeur n'est pas acceptable ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- Améliorer la qualité de la construction annexe en augmentant la hauteur sous plafond et en reconstruisant l'abri de jardin placé devant elle en matériaux pérennes ;
- Réaménager la zone de retrait latéral en jardinet en y augmentant la surface perméable et y plantant une végétation plus abondante. Un accès carrossable pourra éventuellement être maintenu entre la façade à rue et la façade arrière du bâtiment à rue (les pavés existants seront remplacés par des dalles gazons). Un accès piéton pourra être maintenu jusqu'à l'infirmerie ;
- Supprimer la 3<sup>ème</sup> unité de logement installée dans les combles ;
- Déplacer la buse d'évacuation des gaz brûlés en façade arrière ou en toiture ;

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'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12), et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (titre II, art. 3 et 4) sont acceptées moyennant respect des conditions mentionnées et adaptation des plans en conséquence.

Considérant qu'une légère dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) pourrait être octroyée pour la construction annexe.

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue (titre I, art. 10), de normes minimales de

superficie (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont quant à elles refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

### 17<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16524 – Demande de la S.A. AXA BELGIUM pour rénover, rehausser partiellement et isoler un immeuble de bureaux existant sis avenue Herrmann-Debroux 54

---

<b>ZONE :</b>	au PRAS : zone administrative, le long d'un espace structurant
<b>DESCRIPTION :</b>	rénover, rehausser partiellement et isoler un immeuble de bureaux existant
<b>ENQUETE :</b>	du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
<b>MOTIFS :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- dérogations aux articles 3 (implantation de la construction – façade avant), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture - hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU</li><li>- art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000</li></ul>
<b>AUDITION :</b>	Monsieur Frédéric VAN ELST, le demandeur et Madame Sabine LERIBAU, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en 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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de rénover, rehausser partiellement et isoler un immeuble de bureaux existant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rénovation des espaces hors sol, avec modifications de volumes et augmentation des superficies planchers de 1205 m<sup>2</sup>,
- le remplacement de l'enveloppe du bâtiment,
- la réorganisation d'une partie des abords du bâtiment ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 octobre 2016 au 3 novembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les modifications des volumes en sous-sol consistent en :

- le déplacement du local poubelles existant vers deux locaux connexes, au même niveau (R -1), en vue de l'amélioration du tri sélectif des déchets,
- l'installation d'un rangement vélos sécurisé et d'un ensemble de douches et sanitaires, en vue d'améliorer les équipements dédiés à la mobilité douce,
- la réalisation d'un ascenseur visiteurs, dans une nouvelle trémie reliant le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> niveau des sous-sols, en vue d'améliorer la sécurité dans l'immeuble,
- le placement d'une citerne d'eau de pluie de 18,75 m<sup>3</sup> au 1<sup>er</sup> sous-sol, en vue d'améliorer les performances environnementales du bâtiment ;

Considérant que les modifications des volumes hors-sol consistent en :

- la diminution de volumes (1 à 2 niveaux) le long de la chaussée de Wavre, au droit du raccord avec le voisin direct, pour atteindre un gabarit de *rez + 3 + terrasse* sur une première travée d'une largeur d'environ 6,5 m et un gabarit de *rez + 4 + terrasse* sur une seconde travée d'également 6,5 m,
- l'augmentation de volume à l'intersection de la chaussée de Wavre et de l'avenue Herrmann-Debroux et au-dessus du noyau central de circulation (locaux techniques et chemin d'évacuation), portant le gabarit à *rez + 8*,
- la suppression de certains éléments constructifs de façades, en vue de simplifier le traitement de l'enveloppe du bâtiment et de permettre l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment,
- la création de quatre loggias, double hauteur, creusées dans le volume bâti (pour signaler l'entrée principale du bâtiment, marquer le pli de la façade le long de l'avenue et animer le volume de l'immeuble le long de la chaussée, en deux endroits),
- la simplification des volumes en toiture,
- la modification des raccords de l'immeuble avec la construction voisine le long de l'avenue,
- le placement d'un ensemble de pare-soleils en verre sérigraphié, en vue de marquer l'immeuble visible depuis le viaduc,
- l'aménagement des terrasses projetées (sur des parties des toitures plates et dans les loggias),
- l'aménagement des espaces extérieurs (zone de recul et zone de cours et jardins) ;

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 la nouvelle enveloppe de façade prévue modifie l'alignement existant le long des deux voiries ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, l'alignement existant est conservé le long de la chaussée de Wavre au vu de l'absence de zone de recul ;

Considérant que l'isolation du bâtiment hors-sol (à partir du 1<sup>er</sup> étage pour la façade longeant la chaussée de Wavre) déplace l'alignement existant de 25 cm ;

Considérant que cette isolation permet d'obtenir un bâtiment disposant de performances énergétiques répondant au standard passif ;

Considérant que l'absence de modification de l'implantation de la façade du rez-de-chaussée le long de la chaussée de Wavre permet de ne pas constituer un danger pour les passants et de conserver la largeur existante du trottoir ;

Considérant que la modification d'implantation de la façade avant est réalisée sur la parcelle privative ;

**Considérant que les dimensions importantes de la zone de recul le long de l'avenue Herrmann-Debroux permettent de limiter la perception de cette modification d'implantation depuis l'espace public ;**

**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 acceptable ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la hauteur projetée (rez + 8) dépasse la hauteur de la façade avant de la construction voisine la plus haute (n° 52 de l'avenue Herrmann-Debroux) ;**

**Considérant qu'il est prévu de réaliser une hauteur de façade continue sur toute la façade avant, le long de l'avenue et du viaduc ;**

**Considérant que l'élargissement et la rehausse autour de la partie haute de la façade existante crée une nouvelle hauteur du bâtiment plus uniforme, ce qui permet de simplifier les volumes et la modénature de la façade ;**

**Considérant dès lors que la clarification et la simplification de la masse bâtie permet de marquer l'immeuble et de créer un raccord de l'ensemble avec le ciel ;**

**Considérant que les terrasses et loggias projetées ne seront que peu occupées et à des horaires compatibles avec l'habitation au vu de l'affectation du bâtiment (bureaux) ;**

**Considérant en outre que leur implantation à minimum 6 m de la limite de propriété (terrasse le long de la chaussée de Wavre, accessible depuis le 4<sup>ème</sup> étage) permet d'éviter les vues plongeantes et la promiscuité vers les propriétés voisines ;**

**Considérant en outre que le garde-corps est implanté à l'arrière de l'épaisse façade, soit environ 1 m en retrait du nu extérieur de la nouvelle façade ;**

**Considérant également que le demandeur déclare que ces terrasses ne seront pas utilisées en dehors des horaires de bureaux traditionnels ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) 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 les toitures plates de plus de 100 m<sup>2</sup> de l'immeuble ne sont pas végétalisées ;**

**Considérant que cette dérogation est motivée par la volonté de récupérer l'eau de pluie en vue de sa réutilisation sanitaire dans l'immeuble ;**

**Considérant en outre qu'une grande partie de ces toitures sera occupée par des installations techniques, à savoir :**

- au-dessus du 8<sup>ème</sup> étage, 115 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sur les 141 m<sup>2</sup> prévus,
- au-dessus du 7<sup>ème</sup> étage, 334 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques, 128 m<sup>2</sup> de machineries techniques, 30 m<sup>2</sup> de chemin d'évacuation, 45 m<sup>2</sup> de terrasses sur les 537 m<sup>2</sup> prévus ;

**Considérant que la superficie libre de toiture du 8<sup>ème</sup> étage est limitée à 26 m<sup>2</sup> et que celle du 7<sup>ème</sup> étage est nulle ;**

**Considérant que ces toitures ne seront pas visibles depuis les bâtiments voisins et que très peu visibles pour les occupants de l'immeuble ;**

**Considérant par conséquent que l'absence de toiture végétale ne nuit pas à l'esthétique du bâtiment ;**

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 aux mesures particulières de publicité pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 149 al.2 du CoBAT (demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000) ;

Considérant qu'une évaluation appropriée des incidences du projet sur la zone spéciale de conservation (site Natura 2000) voisine a été introduite dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que l'Institut a pu prendre connaissance du projet et son évaluation ;

Considérant que les remarques ont été émises par Bruxelles Environnement dans le cadre du permis d'environnement couvrant le bien ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que le choix définitif des matériaux de parement des façade n'était pas encore arrêté ;

Considérant qu'il ne dispose pas d'exemples existants reprenant ces matériaux ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- soumettre, pour approbation par le Collège échevinal, le choix définitif des matériaux de parement des façades avant leur mise en œuvre (fournir un échantillon),
- interdire toute activité événementielle sur les terrasses de l'immeuble, limiter leur utilisation aux jours ouvrables et à 20h maximum, hormis dérogation ponctuelle octroyée par le Bourgmestre.

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 façade avant (titre I, art. 3), de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de maintien d'une surface perméable (titre I, l'art.13) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

### *18<sup>ème</sup> OBJET*

**Dossier 16482 – Demande de Monsieur Laurent TWARDOWSKI pour construire un étage supplémentaire et transformer la maison unifamiliale en immeuble de 2 logements sis rue Jacques Bassem 43**

---

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

**DESCRIPTION :** construire un étage supplémentaire et transformer la maison unifamiliale en immeuble de 2 logements

**ENQUETE :** du 22 septembre 2016 au 6 octobre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation aux articles 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

**AUDITION :** néant.

**Ce point est retiré.**

-----