

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

**21-06-2018**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Monsieur N. PAUWELS membre BDU-DU (points 1 à 7)  
Monsieur H. LELIEVRE., membre BDU-DMS  
Madame R. SNAPS, ingénieure  
Madame C. KUHN, architecte  
Madame R. WYFFELS, secrétaire technique  
Madame S. PEETERS, secrétaire  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

**Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :**

Monsieur B. COLLARD, Mr Ch. MAGDALIJNS, Madame Ch. WAUTERS, Citydev Brussels,  
Madame PATERNOSTRE B., membre Bruxelles Environnement

---

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

**Dossier 17020 – Demande de Monsieur Jean-Marc COUVREUR pour mettre une maison unifamiliale en conformité (extensions à l'arrière du rez-de-chaussée, modification de la lucarne et aménagement du jardin), avenue des Meuniers 45**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre une maison unifamiliale en conformité (extensions à l'arrière du rez-de-chaussée, modification de la lucarne et aménagement du jardin)

**ENQUETE :** du 24 mai 2018 au 7 juin 2018. 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)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

**AUDITION :** Monsieur Jean-Marc COUVREUR, le demandeur, Madame TRUIJENS, son épouse, Monsieur Laurent AGLAVE, l'architecte et sa collaboratrice, Mademoiselle DEWITT

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 subséquentment ;

Considérant qu'il s'agit de mettre une maison unifamiliale en conformité (extensions à l'arrière du rez-de-chaussée, modification de la lucarne et aménagement du jardin) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- la construction d'une extension et la fermeture de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée
- l'aménagement des combles (chambre et salle de bain)
- la modification de l'aménagement des caves
- la position de la porte d'entrée
- la modification de la façade avant (menuiseries, lucarne et ferronneries)
- la modification de l'aménagement de la zone de recul
- le réaménagement du jardin en terrasse et la pose de palissades en bois

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 mai 2018 au 7 juin 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que les extensions construites à l'arrière du rez-de-chaussée s'adossent à des constructions existantes tant à gauche qu'à droite ;

Considérant que ces extensions n'ont engendré aucune rehausse des murs mitoyens ; qu'elles permettent d'agrandir quelque peu les pièces de vie (cuisine et séjour) du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une 3<sup>ème</sup> chambre et d'une salle de bain sous les combles ;

Considérant que cette chambre supplémentaire dispose de bonnes conditions d'habitabilité et est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière ;

Considérant que le niveau des caves n'a pas été réalisé conformément aux plans fournis à la construction de l'immeuble ; que les différences sont minimales et acceptables (porte supplémentaire dans un mur porteur), datant probablement de la construction, en 1948 ;

Considérant également que la porte a été légèrement reculée par rapport au plan de la façade avant, permettant de créer un petit vestibule extérieur couvert ;

Considérant que les menuiseries et porte de garage ont été remplacées par des châssis en PVC de teinte blanche et une porte de garage métallique de teinte blanche également ;

Considérant que la largeur de la corniche de la lucarne a également été quelque peu diminuée ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul maintien des zones plantées identiques à celles prévues à l'origine ;

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 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que quasi l'entièreté de la zone de cour et jardin est couverte par une terrasse en bois ;

Considérant la configuration particulière de la parcelle, proche d'un angle, et la taille réduite du jardin (30m<sup>2</sup>) ;

Considérant que deux bandes plantées sont maintenues, à l'arrière et à gauche de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures des propriétés (art.5) en ce que celles-ci ne sont pas constituées de haies ou de treillis ;

Considérant que leur hauteur est limitée à 1,80m et qu'elles sont recouvertes de lierre grimpant ;

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

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures des propriétés (art.5) sont acceptables ;

**Avis favorable.**

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures des propriétés (art.5) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

## 2<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17022 – Demande de Madame Danièle BOSSON pour mettre en conformité un immeuble de logements (aménagement d'un 3<sup>ème</sup> logement, fermeture des terrasses et aménagement de la zone de recul), boulevard des Invalides 237**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité un immeuble de logements (aménagement d'un 3<sup>ème</sup> logement, fermeture des terrasses et aménagement de la zone de recul)

**ENQUETE :** du 24 mai 2018 au 7 juin 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)

**AUDITION :** Madame Danièle BOSSON, la demanderesse et Monsieur Charles GROENSTEEN, l'architecte

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

La commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre un avis favorable conditionnel sur la demande pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;  
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un immeuble de logements (aménagement d'un 3ème logement, fermeture des terrasses et aménagement de la zone de recul) ;

Considérant que la situation de droit présentée dans la demande ne correspond pas au permis de bâtir délivré pour la construction de l'immeuble en 1955 (PU n°7429) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- l'aménagement d'un troisième logement au 3<sup>ème</sup> étage
- la fermeture des terrasses des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages
- la modification de l'escalier d'accès au jardin depuis le 1<sup>er</sup> étage
- modification des menuiseries et portes en façade avant
- l'aménagement de la zone de recul en 2 emplacement de stationnement

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 mai 2018 au 7 juin 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'immeuble dispose d'un troisième étage sous toiture plate ;

Considérant que ce niveau est, au permis d'urbanisme d'origine, aménagé en 2 chambres et un grenier ;

Considérant qu'il est aujourd'hui aménagé en un logement 1 chambre d'environ 70m<sup>2</sup> ;

Considérant que cet aménagement déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie (titre II, art.3) en ce que la cuisine n'atteint pas 8m<sup>2</sup> (5,5) et en matière de superficie éclairante (titre II, art.10) en ce que celle-ci n'atteint pas 1/5<sup>ème</sup> de la superficie de la chambre (1,98 au lieu de 3m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le salon et la salle à manger disposent d'une superficie de 26 m<sup>2</sup>, soit 6 m<sup>2</sup> de plus que le minimum imposé par le titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que le déficit de superficie de la cuisine, de 2,5 m<sup>2</sup> peut être absorbé par ce surplus de la pièce principale de vie ;

Considérant qu'un local commun a été créé à l'arrière du rez-de-chaussée, permettant d'y stocker les poussettes et les vélos des occupants de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble dispose en outre d'une cave par logement ;

**Considérant que ce logement supplémentaire dispose également d'un large placard dans son hall (0,9 m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant dès lors que ce 3<sup>ème</sup> logement dispose de bonnes conditions d'habitabilité ;**

**Considérant par conséquent que les dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme liées à l'aménagement du 3<sup>ème</sup> logement en matière de superficie minimale et d'éclairage naturel (titre II, art. 3 et art. 10) sont acceptables ;**

**Considérant que les terrasses des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ont été fermées afin d'aménager un espace de rangement supplémentaire ; que celles-ci disposent de dimensions limitées pour des espaces extérieurs (3,7m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que l'escalier d'accès au jardin depuis le 1<sup>er</sup> étage a été légèrement modifié par l'ajout d'un palier triangulaire au niveau de la porte ;**

**Considérant que cette modification minimale n'a engendré aucune modification des murs mitoyens ;**

**Considérant que l'aménagement du jardin n'est représenté que sur les grands plans ; que celui-ci, d'une superficie de 24 m<sup>2</sup>, est aménagé en cour ;**

**Considérant également son orientation Nord, ne permettant pas le développement aisé de la flore ;**

**Considérant que les plans de la demande renseignent le même plan pour les étages 1 et 2 alors que ceux-ci sont manifestement différents ; qu'il y a lieu de présenter un plan par étage ;**

**Considérant que les menuiseries d'origines ont été remplacées par des châssis en PVC de teinte gris foncé et des portes d'entrée et de garage en bois de teinte gris foncé également ;**

**Considérant que ces modifications de la façade avant s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que celle-ci est entièrement dallée et aménagée en 2 emplacements de stationnement ;**

**Considérant en outre que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps et jardinets (art.3 et 4) en ce que la zone de recul ne conserve pas une affectation en jardinets en dehors des voies d'accès aux garages et en ce qu'elle n'est pas clôturée vers la voie publique par un ouvrage en matériaux durs d'une hauteur de 20 à 50 cm ;**

**Considérant que les voies carrossables dans la zone de recul sont des voies d'accès au garage et non des emplacements de stationnement non couverts ;**

**Considérant que le maintien d'une zone de recul plantée et clôturée participe à l'embellissement de l'espace public ;**

**Considérant dès lors que les dérogations sollicitées au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses en matière d'aménagement de la zone de recul ne répondent nullement au bon aménagement des lieux et ne peuvent donc être accordées ;**

**Considérant que la demanderesse a remis l'avis du SIAMU sur la demande en séance de la commission ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **corriger la situation de droit en fonction du permis de bâtir délivré pour la construction de l'immeuble en 1955 (PU n°7429)**

- prévoir un aménagement de la zone de recul conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses
- fournir un plan par étage (1<sup>er</sup> différent du 2<sup>ème</sup>)
- s'assurer de la cohérence entre les différents plans annexés à la demande

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 superficie minimale (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11 du RRU et art. 3 et 4 du RCB) 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.

### 3<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16898 – Demande de Monsieur et Madame Bruno & Monia DERBAIX-GANDIBLEUX pour mettre en conformité l'unification de deux maisons mitoyennes unifamiliales sis Chaussée de Wavre de 1800 à 1802**

---

<b>ZONE :</b>	au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
<b>DESCRIPTION :</b>	mettre en conformité l'unification de deux maisons mitoyennes unifamiliales
<b>ENQUETE :</b>	du 24 mai 2018 au 7 juin 2018. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la mise en conformité de l'escalier menant à la terrasse du n° 1800. Cet escalier monte au-delà du mur mitoyen, et surplombe la cour du 1798 se trouvant en contrebas. Le mur mitoyen paraît déjà très haut et s'élève à plus de 2,30 mètres de hauteur. Le rehausser davantage pour couvrir cet escalier (ce qui représenterait une hauteur de presque 5 mètres du côté 1798) réduirait la luminosité de la cour et renforcerait l'impression d'enclavement de ce lieu très étroit. L'escalier en lui-même est mal positionné.</li> </ul>
<b>MOTIFS :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)</li> <li>- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU</li> </ul>

**AUDITION :** Monsieur Martin GARCIA NAVIO, l'architecte et Monsieur ZHU et Madame MEURANT, 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 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 l'unification de deux maisons mitoyennes unifamiliales ;

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

- de l'unification de deux maisons unifamiliales
- de le percement d'un mur porteur aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages pour fusionner le couloir de nuit et deux chambres des deux maisons mitoyennes
- de la rehausse de la façade arrière du n°1800
- de la modification d'une baie en façade arrière du n°1800
- de l'aménagement d'une terrasse et d'un escalier d'accès au jardin sur la toiture plate à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage du n°1800
- de l'installation d'un auvent à l'arrière du rez-de-chaussée du n°1802

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements unifiés ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 mai 2018 au 7 juin 2018 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la mise en conformité de l'escalier menant à la terrasse du n° 1800 ; qu'il monte au-delà du mur mitoyen (2,30 mètres de hauteur), surplombe la cour du 1798 se trouvant en contrebas, dont la rehausse (jusqu'à une hauteur de presque 5 mètres du côté 1798) réduirait la luminosité de la cour et renforcerait l'impression d'enclavement de ce lieu très étroit ;

Considérant que les deux maisons unifamiliales ont été unifiées via l'ouverture de baies intérieures dans le mur mitoyen entre les deux constructions ;

Considérant que l'ouverture principale au 1<sup>er</sup> étage a permis l'unification du couloir de nuit ; qu'une baie de porte a été créée entre les deux chambres du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que ces ouvertures visent également à créer une circulation aisée entre les deux maisons ; que les deux cages d'escaliers indépendantes permettant l'accès aux étages ont été conservées telles qu'à l'origine ;

Considérant que les deux cuisines existantes de droit sont conservées ; que les deux biens restent deux maisons unifamiliales qui communiquent entre elles aux étages ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de modifications apportées aux façades arrière des deux immeubles ;

Considérant que la façade arrière de l'immeuble n°1800 a été rehaussée d'un étage ; que les photographies aériennes indiquent que cette rehausse a probablement été effectuée entre 2012 et 2015 ;

Considérant que cette rehausse a permis l'aménagement d'une chambre (16,3 m<sup>2</sup>), d'un bureau (7,9 m<sup>2</sup>) et d'une mezzanine en lieu et place du grenier existant de droit ;

**Considérant que la mezzanine est accessible via le bureau ; qu'elle sert d'espace de rangement ;**

**Considérant que cette rehausse de façade (matériaux, etc.) s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;**

**Considérant par conséquent qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**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 à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et son escalier d'accès au jardin du n°1800 dépassent, en profondeur, le profil des constructions voisines de 5,25 m ;**

**Considérant par conséquent 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 cette terrasse se développe sur la toiture plate existante de droit ; qu'une plateforme supplémentaire d'environ 1 m<sup>2</sup>, prolongée d'un escalier menant au jardin, a été installée en partie gauche de la terrasse ;**

**Considérant que cette terrasse et son escalier engendrent des vues non conforme au code civil vers la propriété voisine de gauche (n°1798) ; qu'aucun dispositif n'est prévu pour limiter ces vues ;**

**Considérant que le percement d'une porte-fenêtre permet l'accès à cette terrasse depuis la chambre aménagée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que les deux maisons bénéficient d'un espace jardin de 178 m<sup>2</sup> dont près de 72 m<sup>2</sup> sont des surfaces imperméabilisées apparentées à une terrasse ;**

**Considérant dès lors que la création d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, non conforme au code civil en matière de vues serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant qu'en vue de respecter le code civil, des brises-vues devraient être installés le long de la terrasse et de l'escalier ; que ce dispositif enclaverait encore davantage la parcelle voisine de gauche (n°1798) dont la hauteur du mur mitoyen passerait de 2,30 m à près de 5 m ;**

**Considérant qu'il y a dès lors lieu de prévoir la suppression de l'escalier d'accès au jardin et d'observer, pour la terrasse, un retrait suffisant par rapport à la limite mitoyenne de gauche pour éviter les vues intrusives sur cette propriété voisine sans aucune modification du mur mitoyen ;**

**Considérant en outre que la demande porte sur la mise en conformité de l'installation d'un auvent à l'arrière du rez-de-chaussée du n°1802 en surplomb de la cour basse existante ;**

**Considérant que cet auvent en polyester se développe sur une profondeur d'environ 1,60 m ; qu'il dépasse en profondeur le profil des constructions voisines ;**

**Considérant qu'il couvre en partie la cour basse située à l'arrière du rez-de-chaussée ;**

**Considérant qu'au regard de la hauteur du mur mitoyen (plus de 2,50 m), cet auvent est peu visible depuis le jardin voisin de droite, situé en contrebas ;**

**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 ;**



**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer l'escalier d'accès au jardin, refermer le mur d'acrotère de la toiture plate de l'immeuble n°1800 et supprimer l'extension de la toiture plate qui y mène ;**
- **limiter l'emprise de la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe construite à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble n°1800 à une profondeur de 2 m et l'implanter avec un retrait latéral de 3 m minimum ;**

**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.**

#### **4<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17019 – Demande de Monsieur & Madame Guy & Michelle VAN LANDEGHEM - ROBE pour mettre une maison unifamiliale en conformité, avenue des Meuniers 8**

---

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

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

**ENQUETE :** du 24 mai 2018 au 7 juin 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- **dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)**
- **application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)**

**AUDITION :** Madame Michelle ROBE, les demandeurs et Monsieur VANPAER, 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 une maison unifamiliale en conformité ;**

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

- **la construction d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage,**
- **la construction d'une lucarne en toiture arrière,**
- **l'imperméabilisation d'une partie de la zone de cours et jardins,**
- **le remplacement de menuiseries en façade avant,**
- **la modification de cloisonnements intérieurs ;**

**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 24 mai 2018 au 7 juin 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande vise à mettre en conformité divers travaux ayant été effectués sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;**

**Considérant que la salle à manger et le salon du rez-de-chaussée ont été fusionnés afin de bénéficier d'un espace de jour spacieux ; qu'une baie avec menuiserie a été réalisée entre la cuisine et le salon afin de servir de passe-plat ;**

**Considérant que pour faciliter l'accès au jardin depuis les pièces de vie, un escalier en colimaçon a été placé entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin ;**

**Considérant que les transformations intérieures permettent de créer des espaces ouverts, confortables et lumineux ;**

**Considérant qu'une extension a été réalisée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ; qu'elle se développe sur la toiture plate de l'extension présente de droit au rez-de-chaussée ;**

**Considérant qu'elle a été réalisée en 1990 ; que les matériaux utilisés sont semblables à ceux existants pour les extensions existantes en façade arrière ;**

**Considérant qu'elle est entièrement comprise dans le profil de la construction voisine de droite (n°10) ;**

**Considérant qu'elle dépasse en profondeur le profil de la construction voisine de gauche de 2,62 m ; que cette extension est conforme au règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant qu'elle n'est dès lors pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant qu'une lucarne a été construite en partie droite de la toiture arrière , contre la limite mitoyenne ; qu'elle se développe sur une largeur de 2,52 m et sur une hauteur d'environ 2,25 m ;**

**Considérant qu'elle apparaît sur les photographies aériennes de 1971 ; qu'elle n'était pas reprise dans les plans annexés au permis d'urbanisme (PU n°9282) délivré en 1962 ;**

**Considérant qu'elle permet l'aménagement d'un bureau de 8,3 m<sup>2</sup> sous les combles ;**

**Considérant qu'elle n'a jamais fait l'objet de plainte ; que les châssis implantés à moins de 60 cm de la limite mitoyenne induisent des vues non conformes au code civil vers la toiture plate de la construction voisine de droite (n°10) ;**

**Considérant néanmoins que le propriétaire de la maison mitoyenne de droite (n°10) certifie que cette lucarne existait déjà en 1968 lors de l'achat de sa maison ;**

**Considérant que la demandeuse a obtenu l'accord du propriétaire concerné ;**

**Considérant toutefois qu'il convient d'enregistrer cet accord du propriétaire de l'immeuble voisin (n°10) octroyant ladite servitude de vues vers sa propriété ;**

**Considérant qu'elle ne porte pas préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que ce chien assis s'intègre relativement discrètement au bâti existant ;**

**Considérant qu'il ne contrevient pas au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une superficie perméable (titre I, art. 13) en ce qu'une large surface de la zone de cours et jardins a été imperméabilisée ;**

**Considérant que le cadastre indique que la zone de cours et jardins n'atteint que 13 m<sup>2</sup> ; le fond du jardin (environ 60 m<sup>2</sup>) appartient à la S.N.C.B. et est loué aux habitants de l'avenue des Meuniers ;**

**Considérant que la partie plane du jardin est presque entièrement dallée ; que cette surface imperméabilisée (terrasse) s'étend sur une profondeur de 8,7 m pour une profondeur totale de terrain, parcelle louée à la S.N.C.B. incluse, de 16 m ;**

**Considérant en outre qu'un escalier a été aménagé sur le talus pour accéder à sa partie haute, diminuant davantage la superficie perméable disponible pour l'infiltration de l'eau de pluie ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu de limiter l'emprise de la terrasse à une profondeur de 6 m afin de permettre une meilleure infiltration de l'eau de ruissellement ;**

**Considérant qu'à l'exception du chemin d'accès vers l'escalier aménagé sur le talus, au-delà de ces 6 m de profondeur, le fond de la parcelle doit être planté en pleine terre ;**

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

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

**Considérant que la demande porte sur la mise en conformité du remplacement des menuiseries en façade avant (bois) par des châssis en PVC lisse de ton blanc ; que ce remplacement a été effectué en 2005 ;**

**Considérant que la hauteur des impôts n'a pas été respectée ;**

**Considérant néanmoins que les châssis existants de fait respectent le cintrage des baies ; qu'ils s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la zone de recul ;**

**Considérant qu'elle sera plantée en pleine terre et clôturée à l'alignement telle qu'à l'origine et conformément aux prescriptions du titre I du RRU et du RCB en la matière ;**

**Considérant que seuls le chemin d'accès à la porte d'entrée et une bande de 50 cm de largeur le long de la façade sont pavés ;**

**Avis favorable à condition de :**

- **limiter l'emprise de la terrasse à une profondeur de 6 m afin de permettre une meilleure infiltration de l'eau de ruissellement ; à l'exception du chemin d'accès vers l'escalier aménagé sur le talus, au-delà de ces 6 m de profondeur le fond de la parcelle doit être planté en pleine terre ;**
- **obtenir un accord enregistré du voisin pour la servitude de vues sur le toit plat de l'immeuble n°10 depuis la lucarne en toiture arrière ;**

**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 maintien d'une superficie perméable (titre I, art. 13) est acceptée 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.

### 5<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 17017 – Demande de Madame Karin BERBILLE pour isoler la toiture par l'extérieur, agrandir la lucarne latérale d'une maison unifamiliale trois façades et mettre en conformité l'agrandissement du garage, rue René Christiaens 27

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
au PPAS n° 42 : zone d'habitation (A.R.10 mars 1987)
- DESCRIPTION :** isoler la toiture par l'extérieur, agrandir la lucarne latérale d'une maison unifamiliale trois façades et mettre en conformité l'agrandissement du garage
- ENQUETE :** du 24 mai 2018 au 7 juin 2018. 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)
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- AUDITION :** Monsieur Pierre TEMPELS, représentant la demanderesse et Monsieur Pierre NOIZET, 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 et en et en zone d'habitat du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la toiture par l'extérieur, d'agrandir la lucarne latérale d'une maison unifamiliale trois façades et de mettre en conformité l'agrandissement du garage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 mai 2018 au 7 juin 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil projeté de la toiture dépasse le profil de la construction mitoyenne de référence ;

Considérant que cette rehausse est due à l'isolation par l'extérieur de la toiture ;

Considérant néanmoins que le dépassement en hauteur est, par endroits, porté à 22 cm par rapport au profil de la maison mitoyenne ;

Considérant que cette épaisseur pourrait être réduite afin de limiter la rehausse de la toiture et en diminuer ainsi l'impact visuel, particulièrement au droit du faîte ;

**Considérant de plus que les nouvelles tuiles prévues sont en tuiles vernissées de terre cuite, en contradiction avec le prescrit du plan particulier d'affectation du sol n°42, qui les interdit (II, d) ;**

**Considérant qu'il y a lieu de prévoir des tuiles identiques aux tuiles existantes (terre cuite rouge non vernissées) ;**

**Considérant que le raccord entre la toiture rehaussée et la corniche est prévu par une tuile courbée, assurant un raccord soigné et discret ;**

**Considérant cependant que la corniche existante sera modifiée ; que la hauteur de celle-ci sera augmentée de 30cm à 45 cm et que le bois sera remplacé par un habillage de rive en fibre-ciment ;**

**Considérant que la maison concernée fait partie d'un ensemble de 4 maisons groupées dans un quartier à l'architecture particulièrement homogène dont il y a lieu de préserver les caractéristiques ;**

**Considérant par conséquent que la rehausse de la toiture présente un impact visuel excessif et pourrait être revue afin de s'intégrer au mieux aux qualités architecturales de l'ensemble formé par la maison et ses voisines ;**

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

**Considérant que la demande porte également sur l'agrandissement de la lucarne en toiture latérale (façade Ouest) ;**

**Considérant que la largeur de la lucarne projetée ne sera que légèrement agrandie, passant de 2m à 3,10m ; que cet agrandissement permet d'augmenter l'éclairage naturel de la salle de bain ;**

**Considérant qu'excepté le châssis de la lucarne à agrandir, l'ensemble des châssis est en bois de teinte naturelle ;**

**Considérant que qu'il y a lieu de prévoir une teinte et matériau uniforme (bois de teinte naturelle) pour l'ensemble des menuiseries ;**

**Considérant qu'il y a également lieu de s'assurer de réaliser des détails de mise en œuvre de l'isolation des lucarnes de manière à maintenir les caractéristiques et proportions de celles-ci (rives latérales fines, débord des tuiles sur la face avant, faible épaisseur des cadres autour des châssis,...) ;**

**Considérant que le plan de toiture ne différencie pas les niveaux de corniche et prévoit un chéneau sur l'ensemble du pourtour de toiture ;**

**Considérant que le chéneau latéral de la toiture en pente sera particulièrement visible et peu esthétique ; qu'il y a lieu de prévoir un détail permettant de ne pas faire apparaître ce chéneau et assurer une continuité des tuiles jusqu'à la rive ;**

**Considérant que la demande porte également sur la régularisation de l'agrandissement du garage ;**

**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 celui-ci a été agrandi, en regard des plans joints au permis de bâtir délivré pour sa construction en 1961 ;**

**Considérant que cet agrandissement consiste en la fermeture d'un espace de jeux couvert au profit de l'agrandissement du garage ;**

**Considérant que cet agrandissement n'a engendré aucune rehausse du mur mitoyen ;**

Considérant dès lors que ces travaux ne portent pas atteinte au caractère résidentiel du jardin ;

Considérant que les plans annexés à la demande de permis sont dressés à l'échelle 1/100<sup>ème</sup> en lieu et place de 1/50<sup>ème</sup>, tel que prévu dans l'Arrêté du Gouvernement déterminant la composition des dossiers de demandes de permis ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- réduire l'épaisseur de l'isolation au maximum (rehausse de 17cm maximum en tout point de la toiture)
- prévoir des tuiles en terre cuite non vernissées identiques à celles existantes et conforme aux prescriptions du PPAS 42
- prévoir une corniche en bois identique à l'existante, de teinte naturelle ou peinte en blanc
- augmenter les dimensions des châssis des lucarnes rampantes, de sorte à maintenir leurs proportions dans le volume de toiture isolé
- unifier la teinte et le matériau des châssis des étages et des lucarnes
- présenter les plans de la situation projetée au 1/50<sup>ème</sup>

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de toiture (II, d) : tuiles) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Des plans modificatifs, à l'échelle 1/50<sup>ème</sup>, seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

### 6<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 17010 – Demande de Monsieur Vincent CLAUS pour rehausser la toiture arrière pour aménager les combles et mettre en conformité la hauteur sous plafond des chambres du 1<sup>er</sup> étage d'une maison unifamiliale sise chaussée de Wavre 1853

---

<b>ZONE :</b>	au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
<b>DESCRIPTION :</b>	rehausser la toiture arrière pour aménager les combles et mettre en conformité la hauteur sous plafond des chambres du 1 <sup>er</sup> étage d'une maison unifamiliale
<b>ENQUETE :</b>	du 24 mai 2018 au 7 juin 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
<b>MOTIFS :</b>	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

**AUDITION :** Monsieur Vincent CLAUS, le demandeur, Madame OTTEVAERE, son épouse et Monsieur Sébastien CLAUS, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 rehausser la toiture arrière pour aménager les combles et mettre en conformité la hauteur sous plafond des chambres du 1<sup>er</sup> étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse du faîte de la toiture,
- la rehausse de la façade arrière,
- l'aménagement d'une chambre et d'une salle de douche au 2<sup>ème</sup> étage,
- la modification du niveau du plancher du 2<sup>ème</sup> étage,
- le placement de 12 capteurs photovoltaïques sur le versant de toiture 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 24 mai 2018 au 7 juin 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les archives communales ne comportent aucun plan de l'immeuble soumis à la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que les volumes construits à l'arrière du bâtiment principal apparaissent sur les photographies aériennes de 1953 ; qu'ils sont dès lors réguliers ;

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

Considérant que la façade arrière du bâtiment principal est rehaussée de 1,90 m ; que le faîte de la toiture est rehaussé de 1,06 m suite au prolongement du pan avant de la toiture ;

Considérant que la toiture dépassera du profil de la toiture de la construction voisine de droite (n°1851) d'environ 70 cm et de la construction voisine de gauche (n°1855) d'environ 1,50 m ;

Considérant que cette rehausse ne sera pas visible depuis l'espace public ; qu'elle s'intégrera relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien (matériaux, coloris, etc.) ;

Considérant que cette rehausse de la toiture permet l'aménagement d'une chambre (9,3 m<sup>2</sup>), d'une salle de douche et de deux espaces grenier dont la hauteur sous plafond est suffisante ;

Considérant également que le niveau de plancher du 2<sup>ème</sup> étage est augmenté de 38 cm pour bénéficier d'une hauteur sous plafond de 2,31 m dans la chambre du 1<sup>er</sup> étage, améliorant ses conditions d'habitabilité ;

Considérant par conséquent que les rehausses proposées dans le projet ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande porte également sur l'isolation par l'extérieur de la rehausse de la façade arrière ;

Considérant que l'épaisseur totale de l'isolant et de l'enduit de couleur rouge-brun atteint 12 cm ;

Considérant néanmoins que la demande prévoit également d'isoler le mur mitoyen de gauche par l'extérieur ;

Considérant que cette isolation par l'extérieur ne peut être effectuée sans l'obtention d'un accord enregistré préalable du voisin de gauche (n°1855) ;

Considérant que la demande prévoit le placement de 12 capteurs photovoltaïques sur le versant avant de la toiture ;

Considérant que ceux-ci seront installés parallèlement au plan de celle-ci ;

Considérant dès lors que le placement de ces capteurs en toiture avant constitue l'un des actes et travaux dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, tel que visé à l'article 21,3° et 21, 15° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquentement ;

**Avis favorable à la condition :**

- d'obtenir l'accord enregistré du voisin de gauche (n°1855) préalablement à la mise en œuvre de l'isolation du mur mitoyen de gauche.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et fourniture de l'accord enregistré du propriétaire voisin.

### 7<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16969 – Demande de Monsieur Marc HEROUET pour mettre en conformité la modification des châssis d'une maison unifamiliale en façades avant et latérale sise avenue Vandromme 9**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité la modification des châssis d'une maison unifamiliale en façades avant et latérale

**ENQUETE :** néant. Uniquement pour avis.

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



Après un échange de 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 subséquemment ;**

**Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la modification des châssis d'une maison unifamiliale en façades avant et latérale ;**

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

- du remplacement en façade avant, des menuiseries du bow-window et du 1<sup>er</sup> étage en bois peint en blanc par des menuiseries en PVC structuré de teinte blanche,
- du remplacement en façade latérale de 3 châssis en bois peint en blanc par des menuiseries en PVC structuré de teinte blanche,
- de la création d'un châssis en façade latérale,
- de la modification de la teinte de certains châssis, de la porte d'entrée, des volets et de la planche de rive du bow-window (bleu vif),
- du remplacement de l'auvent d'origine par une structure bardée d'ardoises noires ;

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

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

**Considérant que les châssis du 1<sup>er</sup> étage en façade avant qui étaient, à l'origine, divisés en 4 parties identiques ont été remplacés par des châssis à division tripartite symétrique;**

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

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

**Considérant que les châssis en façade avant sont dépourvus de leurs petits bois, hormis le petit châssis en retrait ;**

**Considérant que les châssis en façade latérale sont dépourvus de leurs petits bois, hormis les 2 petits châssis à côté et au-dessus de la porte d'entrée ;**

**Considérant que le bien fait partie d'un ensemble architectural de 2 maisons ;**

**Considérant de plus que la maison mitoyenne a conservé cette caractéristique esthétique;**

**Considérant qu'il y a lieu de maintenir les petits bois afin de conserver le caractère architectural particulièrement homogène de cet ensemble représentatif du quartier ;**

**Considérant que le percement de la baie en façade latérale apporte un éclairage naturel supplémentaire dans la cuisine ;**

**Considérant qu'il y a lieu d'uniformiser les matériaux et teintes des châssis ;**

**Considérant en outre qu'une teinte moins vive des menuiseries, adaptée à l'année de construction du bien (1925), permettrait davantage sa mise en valeur ;**

**Considérant que l'auvent d'origine, discret, a été remplacé par une structure bardée d'ardoises noires, d'une hauteur relativement conséquente ;**

**Considérant que ce dispositif accentue excessivement l'impact visuel de cet élément en saillie ;**

**Considérant qu'il y a lieu de limiter cet impact ;**

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- remettre des petits bois aux châssis des façades avant et latérale,
- uniformiser le matériau de toutes les menuiseries (bois ou PVC structuré),
- uniformiser la teinte de toutes les menuiseries (blanc ou autre couleur moins vive, à proposer par le demandeur),
- supprimer la structure remplaçant l'auvent ou proposer un dispositif plus discret, respectant les caractéristiques architecturales d'origine du bien.

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect 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 17016 – Demande de Monsieur Sasha CORDOVERO pour mettre en conformité la transformation et l'agrandissement d'un commerce en logement au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte, chaussée de Wavre 1481**

---

<b>ZONE :</b>	<b>au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant</b>
<b>DESCRIPTION :</b>	<b>mettre en conformité la transformation et l'agrandissement d'un commerce en logement au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte</b>
<b>ENQUETE :</b>	<b>du 24 mai 2018 au 7 juin 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.</b>
<b>MOTIFS :</b>	<b>dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)</b>
<b>AUDITION :</b>	<b>Monsieur Sasha CORDOVERO, le demandeur et sa compagne.</b>

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;  
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la transformation et l'agrandissement d'un commerce en logement au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte ;**

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

- la régularisation de la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée
- la régularisation du changement de destination du commerce du rez-de-chaussée en logement
- la transformation de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

**Considérant que la présente demande fait suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme en 2011 (n°15226) pour un objet similaire, mais que ce permis n'a jamais été mis en œuvre ; qu'il est donc périmé ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 mai 2018 au 7 juin 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les profils des constructions mitoyennes ;**

**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 le logement possède de bonnes conditions de confort et d'habitabilité, notamment grâce à l'annexe à régulariser (salle-de-bain) ;**

**Considérant que cette annexe s'adosse entièrement au mur mitoyen de droite et à l'annexe existante du côté gauche et qu'elle ne dépasse que de 0,60 m la profondeur du bâtiment voisin le plus profond ;**

**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 cette extension sont acceptables ;**

**Considérant également que le commerce existant n'occupait que la pièce située en façade à rue du rez-de-chaussée, les 2 autres pièces étant déjà affectées à une salle à manger et une cuisine ;**

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

**Considérant que la demande prévoit également les modifications suivantes en façade avant :**

- remplacement de la vitrine et de la porte d'entrée du commerce par une baie de fenêtre avec allège
- nouvel enduit gris clair au rez-de-chaussée
- nouveau châssis en bois de teinte naturelle reprenant le dessin des châssis des étages supérieurs
- remplacement de la porte d'entrée des logements par une porte en bois de teinte naturelle ;

**Considérant que ces modifications ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales du bâtiment et qu'elles s'intègrent relativement discrètement à la façade existante ;**

**Considérant que le formulaire de demande de permis indique qu'il s'agit, en situation existante, d'un immeuble de 3 logements ;**

**Considérant que le dernier permis délivré pour l'ensemble de l'immeuble ne mentionne que 2 logements aux étages ;**

**Considérant qu'il y a lieu d'adapter les formulaires administratifs en fonction de la situation existante de droit connue pour le bien (permis de bâtir n° 3396 et 14418) ;**

**Avis favorable à condition d'adapter les formulaires administratifs en fonction de la situation existante de droit connue pour le bien (permis de bâtir n° 3396 et 14418).**

**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 acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;**

**L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.**

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

### **9<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17021 – Demande de Monsieur et Madame Benoît & Céline NUSSBAUM-MAERVOET pour construire une extension sur 3 niveaux en façade latérale d'une maison unifamiliale trois façades, une terrasse à l'arrière du bel-étage et un escalier d'accès au jardin, square Georges Golinvaux 10.**

---

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

**DESCRIPTION :** construire une extension sur 3 niveaux en façade latérale d'une maison unifamiliale trois façades, une terrasse à l'arrière du bel-étage et un escalier d'accès au jardin

**ENQUETE :** du 24 mai 2018 au 7 juin 2018. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- l'impact important du projet et des matériaux projetés sur l'esthétique uniforme de l'ensemble du lotissement
- la rupture des alignements avec les autres bâtiments, notamment liée à l'isolation extérieure
- la crainte d'un précédent urbanistique pour la construction de terrasses débordant de la façade arrière et des vues supplémentaires qui seraient engendrées entre les propriétés
- la demande de respecter les règles lors du chantier de construction afin d'en limiter les nuisances

**MOTIFS :** - dérogations aux art.3 (implantation de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins et zones de retrait latéral) du titre I du RRU

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

**AUDITION :** Monsieur et Madame Benoît & Céline NUSSBAUM-MAEREVOET, les demandeurs et Monsieur MELLIN, l'architecte et Monsieur STAQUET et Madame COLLEYE, les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis.

### **10<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16922 – Demande de Madame Catherine DEMEY pour mettre en conformité l'extension de la taverne sise avenue Daniel Boon 1**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité l'extension de la taverne

**ENQUETE :** du 24 mai 2018 au 7 juin 2018. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- le risque d'une large extension d'exploitation par usage des trottoirs ou terrasse devant l'immeuble
- le risque de voir les trottoirs encore plus envahis par les voitures qu'actuellement. Aucun espace de parking ne semble envisagé
- le droit au sommeil tranquille (nuisances sonores au-delà de 23 heures, avoir l'assurance de ne pas subir les cris ou vociférations de consommateurs éméchés)
- la disparition d'un très joli espace fleuri
- les trottoirs et terrasse ne feraient plus partie de l'espace public

**MOTIFS :**

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

**AUDITION :** Madame Catherine DEMEY, la demanderesse.

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 l'extension de la taverne ;

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

- la fermeture d'une cour (9 m<sup>2</sup>) à l'arrière du rez-de-chaussée
- la suppression du logement dont le commerce (taverne) était accessoire

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 mai 2018 au 7 juin 2018 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur le risque d'une large extension d'exploitation par usage des trottoirs ou terrasse devant l'immeuble (nuisance sonore, privatisation de l'espace public, absence d'emplacement de parking en suffisance, etc.) ;**

**Considérant que l'immeuble faisant l'objet de la demande fait partie d'un ensemble de 4 immeubles dont la construction a été autorisée en 1937 sur le coin de l'avenue Daniel Boon et de la rue du Moulin à Papier ;**

**Considérant que la demande porte sur le bâtiment d'angle ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les deux profils des constructions voisines ;**

**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 l'extension permet la création de sanitaires pour la taverne ;**

**Considérant que le logement (24 m<sup>2</sup>) dont le commerce (taverne) était accessoire a été supprimé ; que la cuisine et la chambre de ce logement ont été transformés en salle pour la taverne ;**

**Considérant que cette extension apparaît sur les photographies aériennes de 1996 ; qu'une coupole sur le toit plat permet d'apporter de la lumière dans cet espace fortement enclavé ;**

**Considérant que les cours des autres immeubles sont exposées au sud ; que cette extension n'a donc pas engendré de perte significative de lumière pour les voisins (n°5 de l'avenue Daniel Boon et n°4 de la rue du Moulin à Papier) ;**

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

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

**Considérant que le projet respecte les conditions de la prescription 0.12, 9° du plan régional d'affectation du sol qui permet d'autoriser, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ;**

**Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble est occupé de droit par une taverne ;**

**Considérant que la superficie projetée du commerce (112 m<sup>2</sup>) respecte le seuil de 150 m<sup>2</sup> repris à la prescription 2.3 du PRAS ;**

**Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural de la construction visible depuis l'espace public ;**

**Considérant l'absence de réaction de la copropriété durant l'enquête publique sur la demande ;**

**Considérant que l'exploitation de l'espace public (trottoirs) à l'avant de la taverne ne peut se faire sans l'accord de l'autorité communale ;**

**Avis favorable.**

**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 acceptées par la commission de concertation ;**

**L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.**

### **11<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17018 – Demande de Monsieur et Madame Jean-Luc & Valentina OOSTERS - IBANEZ JURADO pour modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 16734, avenue Henri de Brouckère 127**

---

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

**DESCRIPTION :** modifier le permis d'urbanisme n° 16734

**ENQUETE :** du 24 mai 2018 au 7 juin 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Monsieur et Madame Jean-Luc & Valentina OOSTERS - IBANEZ JURADO, les demandeurs et Monsieur Vincent MOULIN, 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 subséquentment ;**

**Considérant qu'il s'agit de modifier, en cours de chantier, le permis d'urbanisme n° 16734;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur le maintien du garage existant en fond de parcelle ;**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 mai 2018 au 7 juin 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que, dans la précédente demande de permis d'urbanisme (PU n°16734), le garage était converti en atelier ; que la zone autrefois occupée par le chemin d'accès au garage devait être plantée et clôturée à l'alignement par une haie vive ;

Considérant que la présente demande prévoit de maintenir la garage existant en fond de 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 la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art.12) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) en ce que le chemin d'accès en zone de retrait latéral vers le garage en fond de parcelle est dallé ;

Considérant que, tout comme le garage en fond de parcelle, l'allée carrossable a été aménagée après 1971 ;

Considérant que la commission de concertation a, en date du 28 septembre 2018, émis la possibilité de maintenir ce garage ; que le demandeur avait choisi de la supprimer ;

Considérant qu'il s'agit donc d'un retour à une situation précédente ;

Considérant que le chemin d'accès carrossable est prévu en partie gauche de la terrasse en lieu et place du chemin d'accès piéton ; qu'il sera réalisé en dalles engazonnées ;

Considérant que cette allée carrossable est fermée à l'alignement par un portail de 2,80 m de largeur métallique avec habillage de cèdre ajouré, en lieu et place de l'accès piéton initialement prévu ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art.12) et au règlement communal sur les bâtisses (art.3) relatives à l'aménagement de la zone de retrait latéral ne contreviennent pas au bon aménagement des lieux et sont dès lors acceptables ;

**Avis favorable.**

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art.12) et du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) sont acceptées par la commission de concertation.

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce dernier pour avis.

## **12<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17025 – Demande de Monsieur Jean-Paul DEGRANDE pour transformer un atelier en intérieur d'îlot en logement unifamilial avec activité professionnelle, boulevard du Souverain de 266 à 268.**

---



- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** transformer un atelier en intérieur d'ilot en logement unifamilial avec activité professionnelle
- ENQUETE :** du 24 mai 2018 au 7 juin 2018. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- la densification de l'intérieur d'ilot (en relation avec le projet d'immeuble rue de la Vignette)
  - la pression supplémentaire sur le stationnement : le projet ne prévoit pas suffisamment d'emplacements pour une maison unifamiliale conjointe à une activité professionnelle
  - les nuisances liées aux travaux (embarras de circulation, encombrements, dégâts, stationnement sauvage,...)
  - l'urbanisation à outrance autour de la maison communale
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- AUDITION :** Messieurs DEGRANDE, les demandeurs, Monsieur Vincent DEHON, l'architecte et sa collaboratrice.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer un atelier en intérieur d'ilot en logement unifamilial avec activité professionnelle ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation d'un atelier anciennement lié au commerce (restaurant) situé à l'arrière du bâtiment d'angle, au 266-268 boulevard du Souverain en maison unifamiliale avec activité professionnelle accessoire (atelier de cuisine) au rez-de-chaussée
- la suppression de garages et la création d'un nouvel accès piéton (via une servitude) depuis la rue de la Vignette, à l'arrière des immeubles des 258 et 260-264 boulevard du Souverain
- la réalisation d'une toiture à double versants sur une partie de la toiture plate de l'immeuble

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 mai 2018 au 7 juin 2018 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la densification de l'intérieur d'ilot (en relation avec le projet d'immeuble rue de la Vignette), la pression supplémentaire sur le stationnement vu que le projet ne prévoit pas suffisamment d'emplacements pour une maison unifamiliale conjointe à une activité professionnelle, les

nuisances liées aux travaux (embarras de circulation, encombrements, dégâts, stationnement sauvage,...) et l'urbanisation à outrance autour de la maison communale ;  
Considérant que la demande a été étudiée en parallèle de la demande de permis n°16833 pour démolir des entrepôts, construire un immeuble de 16 logements (Vignette) et construire des extensions à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage pour y aménager des bureaux (Wavre) ;

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 la création d'un nouveau logement 1 chambre d'environ 180m<sup>2</sup> ;

Considérant que ce logement est réparti comme suit :

- un atelier de cuisine (46m<sup>2</sup>), hall d'entrée, bureau et réserve au rez-de-chaussée
- séjour/salle à manger /cuisine, buanderie, salle de bain, chambre et mezzanine au 1<sup>er</sup> étage

Considérant qu'au premier étage, le logement dispose d'un jour vers l'arrière de l'immeuble, au niveau de la cage d'escalier ;

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

Considérant que cette dérogation est limitée à une rehausse triangulaire du mur mitoyen de droite ; que celle-ci est relativement réduite (environ 5m<sup>2</sup>), le niveau du plancher de la mezzanine étant situé plus d'1m plus bas que le niveau de la toiture plate ;

Considérant que cette toiture permet d'agrandir quelque peu les espaces habitables du logement sans impacter excessivement les propriétés voisines ;

Considérant que l'ajout de fenêtre de toiture permet également d'améliorer l'éclairage naturel des pièces de vie ;

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

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art.4) et de toiture-hauteur (titre I, art.6) en ce que celle-ci prévoit la réalisation d'une terrasse sur pilotis à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, ainsi qu'un escalier d'accès au jardin ;

Considérant que ces installations s'adosent à un mur mitoyen existants ; qu'elles n'engendrent aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que celles-ci permettent également de faciliter l'accès au jardin depuis les pièces de vie aménagées au 1<sup>er</sup> étage ;

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

Considérant que le projet améliore sensiblement l'aménagement paysager de l'intérieur d'îlot par la suppression des garages latéraux existant le long du passage carrossable accessible depuis la rue de la Vignette au profit d'un jardin et d'un passage dallé piéton ;

Considérant cependant que cet espace vert est prévu en dalles gazon et que rien ne permet d'assurer que l'accès carrossable sera supprimé ;

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

Considérant que les plans mentionnent une servitude de passage en cours d'obtention, sans indiquer la parcelle à laquelle elle bénéficie ; qu'il y a lieu de préciser les dispositions de cette servitude ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer les dalles gazon prévues et aménager le jardin en zone plantée en pleine terre
- prévoir un aménagement ou dispositif permettant de clôturer le jardin et d'assurer la non accessibilité des véhicules au-delà de la rampe d'accès au parking du sous-sol
- préciser la parcelle à laquelle bénéficie la servitude de passage en cours d'obtention (accès) et supprimer la destination ne disposant actuellement pas de permis d'urbanisme

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est acceptée par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus ;

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

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

### 13<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17015 – Demande de Monsieur et Madame Philippe & Anna VERNET pour déplacer la construction d'une piscine, avenue du Kouter 60**

---

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

**DESCRIPTION :** déplacer la construction d'une piscine

**ENQUETE :** du 24 mai 2018 au 7 juin 2018. 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 Jesus Manuel PEREZ PEREZ, 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 déplacer la construction d'une piscine ;

**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 permis d'urbanisme (PU n°16861) délivré en date du 23 janvier 2018 portait sur la construction d'une piscine extérieure en zone de cours et jardins ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24 mai 2018 au 7 juin 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la piscine sera déplacée de telle sorte à être plus proche de la maison ; qu'elle est implantée à plus de 5 m des limites mitoyennes et à environ 12 m du bâtiment principal ;**

**Considérant qu'au lieu d'être implantée sur la partie basse du terrain, elle est déplacée au-dessus du talus, dans la partie haute du jardin ;**

**Considérant qu'elle est désormais implantée perpendiculairement et en très léger contrebas par rapport au bâtiment principal (- 1 m) ;**

**Considérant que la piscine aura des dimensions modestes (12 m x 3,50 m) et qu'elle sera entourée d'une terrasse de 7 m<sup>2</sup>, soit la moitié de la superficie de celle prévue dans le PU n°16861 ;**

**Considérant que deux escaliers de part et d'autre du talus permettront d'accéder facilement à la partie basse du jardin depuis la piscine ;**

**Considérant que les dimensions importantes ainsi que la situation de la propriété permettent les agencements envisagés ;**

**Considérant la superficie importante de la parcelle (2612 m<sup>2</sup>) et sa faible imperméabilisation ;**

**Considérant que les équipements techniques (pompes à chaleur, filtres, etc.) sont regroupés dans une ancienne cave en partie arrière du sous-sol de la maison ;**

**Considérant qu'ils seront dès lors entièrement enterrés, ce qui permettra d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage liées à ces équipements techniques ;**

**Considérant en outre que la piscine est un équipement usuel d'une zone d'habitation, que cet équipement n'est pas de nature à mettre en péril les qualités résidentielles du voisinage**

**Considérant que ces modifications agrémentent l'usage et le confort du jardin ;**

**Considérant que le demandeur déclare en séance que certaines modifications (léger déplacement de l'extension réalisée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage) ont été apportées à la maison par rapport au permis d'urbanisme (PU n°16704) délivré en date du 20 juin 2017 pour rénover et agrandir une maison unifamiliale 4 façades située en intérieur d'îlot ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu de faire mention de ces modifications dans la présente demande ;**

**Considérant qu'un permis d'urbanisme (réf. : 18/ARB/3) délivré en date du 20 mars 2018 a permis l'abattage de 43 arbres ;**

**Considérant qu'il était proposé de replanter des arbustes sur le talus et des arbres à moyenne tige sur le talus mitoyen, à distances appropriées des limites de propriété, dans l'année qui suit l'abattage ;**

**Considérant qu'il y aura lieu de proposer un aménagement du jardin, ce y compris les arbustes et arbres projetés ;**

**Considérant que des modifications mineures au niveau de l'esthétique du bâtiment et de l'extension en partie latérale du 1<sup>er</sup> étage ont été apportées ;**

Considérant que l'architecte déclare que l'aménagement du jardin ainsi que les modifications apportées à la maison feront l'objet d'une nouvelle demande de permis modificatif en cours de chantier qui sera introduite dans les prochains mois ;

Avis favorable.

L'avis unanime ayant été rendu en l'absence du représentant du Fonctionnaire délégué, le dossier nécessite d'être envoyé à ce-dernier pour avis.

### 14<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16982 – Demande de Monsieur et Madame Arnaud & Aurélie DARIMONT - van MARCKE de LUMMEN pour modifier le permis de lotir 42B, délivré à M. MAHIEU le 21 janvier 1966, avenue Jean Charlier

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
au PPAS n° 42 zone d'habitat et zone de cours et jardins (10 mars 1987)

**DESCRIPTION :** modifier le permis de lotir 42B, délivré à M. MAHIEU le 21 janvier 1966

**ENQUETE :** du 18 avril 2018 au 17 mai 2018. Dix-huit lettres de réclamations ainsi qu'une pétition comportant 27 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- l'opposition à l'augmentation de la hauteur de construction pour le lot 4 (6 m au lieu des 6,80 m demandés),
- la demande d'approcher le bâtiment de l'intérieur de l'îlot du permis de lotir,
- l'opposition à la dénaturalisation du quartier par des constructions de grande ampleur,
- le fait que le choix de réalisation d'une toiture plate ne réduit pas les ombres portées,
- la demande de diminuer les surfaces et hauteurs des cabanes et autres constructions de jardin, ainsi que la hauteur des haies,
- le risque de précédent inacceptable quant aux dérogations sollicitées,
- la demande d'appliquer strictement le PPAS 42,
- la demande de préciser dans quelle catégorie du PPAS se trouve la voie carrossable,
- le risque lié à l'écoulement des eaux pluviales suite à la modification de la servitude carrossable.

**MOTIFS :**

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux prescription II, b) (implantation), II, c) (gabarits), II, d) (toitures), II, e) (aspect des constructions) du plan particulier d'affectation du sol n° 42
- dérogation à la prescription VII du plan particulier d'affectation du sol n° 42 (zone de cours et jardins)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)
- application de l'art. 197 du COBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie)

**AUDITION :** Néant – report.

**AVIS EN COURS DE REDACTION.**

### 15<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16963 – Demande de S.A. IMMO SAMBRE pour démolir l'immeuble de bureaux et construire un hôtel de 100 chambres, avenue Herrmann-Debroux 15 B**

---

**ZONE :** au PRAS : zone administrative, le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** démolir l'immeuble de bureaux et construire un hôtel de 100 chambres

**ENQUETE :** du 3 mai 2018 au 17 mai 2018. Une demande de convocation à la commission, 11 lettres de réclamations dont une comportant 8 signatures ainsi que deux pétitions, l'une de 27 signatures et l'autre de 20 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- l'opportunité du projet : du logement (un hôtel qui est aussi une activité économique) à la place de bureaux,
- les nuisances dues à un hôtel (bruit, odeurs, terrasse d'agrément avec vue sur les voisins, bar, ...),
- la demande de réduire la surface de la terrasse jusqu'à au moins 2 m du bord de l'immeuble avec délimitation par une balustrade pour limiter les vues plongeantes dans les jardins,
- le manque de standing de l'hôtel projeté,
- la demande de protéger les riverains face à l'ampleur et la durée du chantier,
- la perte d'ensoleillement pour les parcelles voisines (étage supplémentaire),
- l'inexactitude des limites de la parcelle faisant l'objet de la demande (portion du jardin de l'avenue Chaudron 20 incluse dans le projet, sans vente en négociation),
- la demande de maintenir les arbustes du fond du jardin de l'av. Chaudron 20 servant d'écran végétal (vues et bruit),
- les nuisances en matière de stationnement, déjà saturé actuellement dans le quartier (avenue Chaudron, rue Schoonejans, sous le Viaduc, etc.),
- la demande de l'accord des pompiers concernant le passage de véhicules sous la terrasse,
- l'accès carrossable à l'hôtel trop étroit (problèmes pour les cars, les camions, impossibilité de doubler un véhicule stationné, ...).

**MOTIFS :**

- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - hauteur- éléments techniques), art.11 (aménagement de la zone de recul) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

**AUDITION :** Néant – Report d’avis

**Avis Commune :**

**Avis BUP-DU :**

**Avis BUP-DMS :**

**Avis CITYDEV.BRUSSELS :**  
**EXCUSE**

**Avis Bruxelles Mobilité :**  
**ABSENT**

**Avis IBGE :**  
**EXCUSE**

**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 démolir l'immeuble de bureaux et construire un hôtel de 100 chambres ;**

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

- la démolition du bâtiment de bureaux existants et de sa terrasse arrière,
- la suppression des 14 emplacements de stationnement à ciel ouvert existants,
- la rénovation du perron d'accès de l'hôtel sollicité,
- la construction, hors-sol, d'un hôtel de 100 chambres de gabarit *rez + 6*, avec les chambres situées du 1<sup>er</sup> au 5<sup>ème</sup> étage, de 5 salles de réunions (6<sup>ème</sup> étage) et d'une terrasse en partie arrière,
- la construction, en sous-sol, d'une extension du parking pour porter le nombre total d'emplacements à 22, conformément au permis d'environnement existant, et avec accès au carrossable au parking existant de l'immeuble sis au n° 15C,

- le déplacement de la porte d'accès au sous-sol du parking de l'immeuble n° 15C et d'un escalier de secours et d'accès pompiers audit sous-sol,
- la suppression des conifères présents en fond de parcelle du n° 20 de l'avenue Chaudron,
- la condamnation de 8 fenêtres et d'une porte d'accès sur la façade arrière du n° 15A ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 mai 2018 au 17 mai 2018 et que 11 lettres de réclamations dont une comportant 8 signatures ainsi que deux pétitions, l'une de 27 signatures et l'autre de 20 signatures, ainsi qu'une demande de convocation à la commission de concertation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'opportunité du projet : du logement (un hôtel qui est aussi une activité économique) à la place de bureaux,
- les nuisances dues à un hôtel (bruit, odeurs, terrasse d'agrément avec vue sur les voisins, bar, ...),
- la demande de réduire la surface de la terrasse jusqu'à au moins 2 m du bord de l'immeuble avec délimitation par une balustrade pour limiter les vues plongeantes dans les jardins,
- le manque de standing de l'hôtel projeté,
- la demande de protéger les riverains face à l'ampleur et la durée du chantier,
- la perte d'ensoleillement pour les parcelles voisines (étage supplémentaire),
- l'inexactitude des limites de la parcelle faisant l'objet de la demande (portion du jardin de l'avenue Chaudron 20 incluse dans le projet, sans vente en négociation),
- la demande de maintenir les arbustes du fond du jardin de l'av. Chaudron 20 servant d'écran végétal (vues et bruit),
- les nuisances en matière de stationnement, déjà saturé actuellement dans le quartier (avenue Chaudron, rue Schoonejans, sous le Viaduc, etc.),
- la demande de l'accord des pompiers concernant le passage de véhicules sous la terrasse,
- l'accès carrossable à l'hôtel trop étroit (problèmes pour les cars, les camions, impossibilité de doubler un véhicule stationné, ...) ;

Considérant qu'en date du 13 juin 2018, le Conseil de Mme WANG, propriétaire de la parcelle du n°20 avenue Chaudron, nous signale que cette dernière s'oppose, en toute hypothèse, à la cession d'une parcelle de sa propriété au demandeur du permis ;

Considérant que, de par ce fait, le projet tel que présenté n'est pas réalisable ; que la Commission de concertation ne peut donc émettre un avis sur la présente demande ;

Considérant également que le demandeur a fait part, par un courriel du 15 juin 2018, de son intention de remettre une demande modifiée à son initiative, excluant cette parcelle de son projet ;

Cette modification du projet étant substantielle, il n'y a plus lieu de se prononcer sur la demande initiale ;



**Considérant que la Commission émet cependant les remarques suivantes dans le cadre de la demande initiale :**

- **vu la hauteur importante de l'immeuble existant, notamment par rapport aux constructions de l'avenue Chaudron, il y aurait lieu de ne pas rehausser l'immeuble**
- **vu l'impact des terrasses projetées à l'arrière de l'immeuble, vers l'intérieur d'îlot, il y aurait lieu de supprimer celles-ci ou de les aménager à l'avant de l'immeuble**
- **vu que le parking est commun à l'hôtel projeté et à l'immeuble de bureau existant du bâtiment 15A, le nombre d'emplacements de parking réservés à la clientèle de l'hôtel sera fortement réduit et très probablement insuffisant**
- **vu que la gestion des eaux prévue par le projet ne respecte pas le RRU, elle doit dès lors être revue**
- **vu le taux d'imperméabilisation élevé du projet et la volonté de la Région de limiter l'imperméabilisation des sols, ce taux pourrait être diminué, notamment en verdurant l'intérieur d'îlot**
- **vu le nombre d'emplacements de vélos placés en zone de recul, il y aurait lieu d'améliorer l'intégration paysagère de ceux-ci**
- **vu le caractère monolithique de la façade, il y aurait lieu de revoir l'esthétique de celle-ci en y apportant animation et relief (jeu de vides et de pleins, cadres, décrochements ou autre)**

**La demande adaptée devra, par conséquent, être soumise à de nouvelles mesures particulières de publicité dès que celle-ci sera déclarée complète.**

-----