



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

**12/12/2019**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Madame C. SMETS, membre BDU-Patrimoine culturel  
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement  
Madame C. KUHN, architecte  
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique  
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

**Absente-excuses/afwezig-verontschuldigd :**

Madame S. de VOS

**1er OBJET**

**Dossier 17404 – Demande de Monsieur LEFEBVRE pour agrandir et transformer un immeuble de 3 logements sis chaussée de Wavre 1223**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au Plan Particulier d'Affectation du Sol n°6 (A.R. du 08/02/1985 - Quartier Chasse Royale) : en zone d'habitation, commerce et industrie

**DESCRIPTION :** agrandir et transformer un immeuble de 3 logements

**ENQUETE :** du 14/11/2019 au 28/11/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF :** dérogation à la prescription III, 4) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (toiture)

**AUDITION :** Monsieur JANGOUX, l'architecte.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentment et en zone d'habitation, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n°6 (Quartier Chasse Royale) arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;**

**Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer un immeuble de 3 logements ;**

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

- **la rehausse de la toiture et l'aménagement des combles (duplex avec le 2<sup>ème</sup> étage)**
- **la création d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée**
- **divers travaux intérieurs sur des éléments de maçonnerie porteurs ;**

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/11/2019 au 28/11/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge à la prescription III, 4) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (toiture) en ce que le projet prévoit un revêtement de toiture en bardage de zinc gris, alors que le plan particulier d'affectation du sol impose un revêtement en tuile ou en ardoise ;**

**Considérant que le revêtement des toitures ne constitue pas une donnée essentielle du PPAS, qu'il est donc possible de déroger à la prescription correspondante ;**

**Considérant que la toiture existante en façade avant présente un retrait de 80cm par rapport à l'acrotère ;**

**Considérant que ce retrait est maintenu dans le projet ;**

**Considérant que la pente de toiture avant est remplacée par une façade droite pourvu d'une large baie (4m) et d'éléments en zinc ;**

**Considérant que l'acrotère existant, qui prolonge le bow-window, vient servir de garde-corps au balcon aménagé entre la toiture et la façade avant ;**

**Considérant que le retrait de la toiture par rapport au plan de façade limite l'impact visuel du nouveau volume de toiture depuis l'espace public, que cela atténue l'impact de l'utilisation d'un bardage en zinc gris et amène l'ensemble à ne pas être de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que la façade avant sera sablée et nettoyée ; qu'aucune modification du matériau du parement ou de la forme de la façade avant n'est prévue ;**

**Considérant que la façade garde des qualités architecturales de l'immeuble et que le projet s'intègre de façon qualitative au bâtiment existant ;**

**Considérant dès lors que la dérogation à la prescription III, 4) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (toiture) est acceptable ;**

**Considérant que la demande prévoit également la modification de la ligne de toiture afin de créer un étage supplémentaire sous comble ;**

**Considérant que cet étage sera annexé au logement existant du deuxième étage afin de créer un duplex ;**

**Considérant que cette opération permettra de transformer un petit logement « une chambre » de 58,9m<sup>2</sup> en un spacieux duplex « deux chambres » de 112,1m<sup>2</sup>, chaque chambre ayant sa propre salle d'eau ;**

**Considérant que le niveau créé présente une baie de 4m de large en façade avant et des vitres d'une largeur combinée de 3,91m en façade arrière ;**

**Considérant que le niveau créé accueille le séjour et la cuisine ; qu'il disposera d'un apport de lumière naturelle confortable;**

**Considérant que la création d'un duplex permet d'apporter de la mixité dans la typologie des logements du bâtiment ;**

**Considérant que le projet prévoit également une extension de 4m<sup>2</sup> à l'arrière du rez-de-chaussée;**

**Considérant que l'extension en question ne dépasse pas le front de bâtisse arrière du bâtiment, qu'il s'agit uniquement de refermer un espace couvert par le balcon du premier étage;**

Considérant que cette extension permet d'augmenter la taille du logement sis au rez-de-chaussée, le faisant passer de 56,1 à 62,8m<sup>2</sup> après démolition partielle d'un mur porteur ;  
Considérant que cette extension n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens ;  
Considérant que le projet prévoit de mettre fin à une situation infractionnelle au premier étage, à savoir la division du logement en deux studios ;  
Considérant que la démolition partielle de murs au premier étage permet également la transformation du niveau en espace traversant ;  
Considérant que le projet prévoit la suppression d'une ancienne chaufferie et l'utilisation de l'espace libéré pour placer un local vélo/poussette ;  
Considérant que l'ensemble de ces modifications intérieures augmentent le niveau de confort et d'habitabilité de tous les logements et de l'immeuble en général, sans générer de nuisances pour le voisinage ;  
Considérant que le projet prévoit la création d'une nouvelle terrasse de 5,86m<sup>2</sup> à l'arrière du troisième étage ;  
Considérant que la terrasse est encadrée d'un côté par la salle de bain du duplex, et de l'autre par le mur mitoyen avec le n°1223A ;  
Considérant l'absence de cour ou de jardin sur les deux parcelles voisines ;  
Considérant que le bord de la terrasse est situé à 3,83m de la limite en profondeur de la parcelle ;  
Considérant donc que la terrasse du troisième étage n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;  
Considérant que l'architecte déclare en séance que les klinkers de la cour seront enlevés et surmontés d'une terrasse en bois afin d'améliorer la perméabilité de la parcelle ;  
Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 25 juillet 2019 portant les références CP.2019.0680/1/APB/vh, figurant dans le dossier de demande de permis ;  
Considérant que le projet prévoit de remplacer la porte d'entrée par une porte en aluminium de ton gris moyen ;  
Considérant que le bâtiment a été construit dans les années 1920 ;  
Considérant qu'il convient de prévoir le remplacement de la porte d'entrée par une porte en bois, s'inspirant des caractéristiques architecturales de l'époque (1920) afin de conserver au mieux les qualités esthétiques du bâtiment ;

Avis favorable à condition de prévoir une porte en bois qualitative et s'inspirant des caractéristiques de l'époque (1920) et de dessiner et préciser l'aménagement perméable de la cour dans les plans.

La dérogation à la prescription III, 4) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (toiture) est acceptée par la commission de concertation ;

L'avis étant non unanime (abstention du représentant du Fonctionnaire délégué), le dossier nécessite d'être envoyé à ce dernier pour octroi desdites dérogations.

## 2ème OBJET

Dossier 17395 – Demande de Monsieur et Madame NICOLAS-HUBERT pour transformer et modifier une maison unifamiliale sise chaussée de Watermael 68

---

ZONE :                      au PRAS : zone d'habitation

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

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

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

**AUDITION :** Monsieur et Madame NICOLAS-HUBERT, les demandeurs, Monsieur PIRON, 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 transformer et modifier une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La modification du matériau de parement de la façade avant
- L'agrandissement de deux baies intérieures
- La mise en conformité d'une lucarne en façade arrière
- L'aménagement du grenier en chambre
- La mise en conformité de l'imperméabilisation de la zone de cours et jardin

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

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 le projet prévoit le remplacement des briquettes de ton orange foncé par un crépi teinté dans la masse par une teinte brun orangé relativement similaire à la couleur existante ;

Considérant que l'ensemble fini ne modifiera pas l'alignement existant ;

Considérant que le demandeur précise que l'objectif initial est de réparer des éléments structurels de la maison ; que pour ce faire la démolition d'une partie du revêtement de la façade avant est indispensable et qu'il convient d'en profiter pour remplacer l'entièreté du revêtement ;

Considérant que les deux constructions voisines du bâtiment étudié présentent des façades couvertes d'un crépi ;

Considérant dès lors que les modifications projetées en façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant néanmoins que les châssis et porte d'origine ont été remplacés, sans autorisation, par des châssis et porte en PVC de pauvre facture ; qu'il y a lieu de prévoir le remplacement de ceux-ci par des menuiseries plus qualitatives permettant de mettre en valeur la façade de cet immeuble de 1913 ;

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement de deux baies existantes dans des murs porteurs au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'agrandissement de ces baies permet de créer un niveau traversant, favorisant ainsi l'apport de lumière dans le séjour, localisé au centre du rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit également la mise en conformité de la construction d'une lucarne en façade arrière ;

Considérant que les photographies aériennes montrent la présence de cette lucarne en 1977 ;

Considérant que la lucarne est conforme aux prescrits du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que le projet prévoit la transformation du grenier en chambre ; que la présence de la lucarne permet à la pièce aménagée sous toiture d'atteindre confortablement les minimas requis par les prescrits du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimales et de hauteur sous plafond (Titre II, art. 3 et 4) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours est jardin est entièrement imperméabilisée et utilisée comme terrasse ;

Considérant que la zone de cours et jardin (cour anglaise non comprise) présente une superficie de 20m<sup>2</sup>, sur une profondeur de 5m;

Considérant que le niveau du jardin est 1,6m plus haut que le niveau du rez-de-chaussée ;  
Considérant la présence d'une cour anglaise de 1,8m de profondeur ;

Considérant que le niveau de la parcelle voisine sise derrière le jardin est supérieur au niveau du terrain faisant l'objet de la demande ; que ce terrain surélevé est situé au sud du terrain étudié ;

Considérant de plus que les dimensions du jardin sont réduites et qu'il ne bénéficie pas d'un ensoleillement optimal ; que l'imperméabilisation du jardin est donc acceptable dans une certaine mesure;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une amélioration de la perméabilité de la zone de jardin ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont acceptables moyennant certaines adaptations;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir une porte et des châssis en bois respectant la typologie de l'époque d'origine de la construction (châssis avec imposte et double ouvrants, et porte panneautée moulurée avec imposte plus importante qu'actuellement)
- prévoir une zone perméable et plantée en pleine terre d'au moins 6m<sup>2</sup> en lieu et place de la terrasse carrelée

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 cours et jardins (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

### 3<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17450 – demande de Monsieur et Madame LECOMTE - VALERY pour agrandir et transformer une maison unifamiliale 4 façades (lucarne, isolation extérieure, réaménagement des combles et remplacement des châssis), rue Léon Vande Woestyne 12**

---

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

**DESCRIPTION :** agrandir et transformer une maison unifamiliale 4 façades (lucarne, isolation extérieure, réaménagement des combles et remplacement des châssis)

**ENQUETE :** du 26/09/2019 au 10/10/2019. Quatre lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles portent principalement sur :

- la préservation de l'ensemble architectural harmonieux et homogène du quartier ;
- la rupture d'intimité avec les bel-étages, situés en façade arrière ;
- la diminution de l'ensoleillement et de la vue sur la forêt de Soignes pour les maisons situées en façade arrière ;
- le risque de créer un précédent si le permis est accepté ;
- l'augmentation de pollution lumineuse (présence de chauves-souris et d'insectes nocturnes dans le quartier) ;
- la possibilité de solutions alternatives à la lucarne, comme des velux ;
- le respect des dispositions de l'acte du 27 août 1956 reprenant les conditions générales du lotissement des terrains du parc des Princes.

**MOTIFS :** dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant) et art.8 (hauteur - constructions isolées) du titre I du RRU

**AUDITION :** Madame GHEYSEN, la demanderesse, Monsieur VAN EESBEECK, 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, arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer une maison unifamiliale 4 façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une lucarne en façade avant
- l'aménagement de deux nouvelles chambres au 1<sup>er</sup> étage
- l'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades
- la modification de la terrasse en façade arrière
- l'extension d'une zone de rangement au sous-sol
- la modification de l'escalier dans la zone de cour et jardin
- le remplacement de l'ensemble des châssis
- des modifications structurelles intérieurs de minime importance

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/09/2019 au 10/10/2019 et que quatre lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la préservation de l'ensemble architectural harmonieux et homogène du quartier
- la rupture d'intimité avec les bel-étages, situés en façade arrière
- la diminution de l'ensoleillement et de la vue sur la forêt de Soignes pour les maisons situées en façade arrière
- le risque de créer un précédent si le permis est accepté
- l'augmentation de pollution lumineuse (présence de chauves-souris et d'insectes nocturnes dans le quartier)

- des solutions alternatives à la lucarne, comme des velux
- le respect des dispositions de l'acte du 27 août 1956 reprenant les conditions générales du lotissement des terrains du parc des Princes

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

Considérant que, dans le permis d'origine, deux chambres sont aménagées au rez-de-chaussée et quatre petites chambres sous toiture, en façade arrière ;

Considérant que la demande prévoit de supprimer une chambre du rez-de-chaussée au profit d'un agrandissement du séjour et de transformer l'autre en bureau ;

Considérant que la lucarne projetée en toiture avant permet d'aménager, au premier étage, quatre chambres plus confortables et conformes aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement des chambres à l'étage permet d'aménager au rez-de-chaussée un espace plus confortable pour les pièces de vie de la maison et ainsi proposer un meilleur aménagement intérieur de la maison ;

Considérant que la largeur de la lucarne projetée reprend celle de la façade, dérogeant ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur-lucarne (titre I, art. 8) en ce que la largeur de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant néanmoins que la modification de la toiture tel que projetée s'inspire du volume des toitures de plusieurs maisons de la rue et du quartier (comme les numéros 17 à 7) présentant une typologie similaire ;

Considérant que, la toiture présentant des débords importants, ceux-ci sont maintenus de part et d'autre de la lucarne ;

Considérant que la hauteur de lucarne reste inférieure aux 2m autorisés par le règlement régional d'urbanisme ; que la lucarne présente des proportions qui mettent en valeur son horizontalité ;

Considérant que ce nouveau volume de toiture ne modifie pas la hauteur du faîte existant ;

Considérant que la lucarne s'intègre dès lors relativement harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien et des constructions circonvoisines ;

Considérant que, vu la distance entre les fronts de bâtisse des immeubles sis de part et d'autre de la rue (environ 20m), ni l'ensoleillement ni la vue des bel-étages des maisons situées en face ne sera impacté ;

Considérant que de nombreuses constructions dans la rue possèdent également deux étages sous corniche ;

Considérant dès lors que la lucarne projetée préservera la qualité de l'ensemble architectural du quartier ;

Considérant que la lucarne ne porte, par conséquent, pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

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 les réclamations portent, entre autres, sur des conditions générales et particulières du « Lotissement du Parc des Princes » ;

Considérant que les archives communales ne contiennent ni plan particulier ni plan de lotissement dans lequel le bien concerné par la demande serait inclus ;

Considérant par conséquent que l'administration communale ne peut se référer qu'aux règlements urbanistiques en vigueur, à savoir le règlement régional d'urbanisme et le règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'à la lecture de l'acte du 24 août 1956, qui est applicable pour la maison unifamiliale et tel que repris ci-dessous, il n'apparaît aucune contre-indication pour la construction de la lucarne par rapport aux servitudes :

*« 1) Chaque acquéreur ne pourra bâtir sur son ou ses lots qu'une maison entre pignons ou une maison à trois façades ou une villa jumelée ou une villa isolée, d'après la situation de son ou de ses terrains, et suivant ce qui sera imposé dans son acte d'acquisition » ;*

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

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

Considérant en outre la présence d'une zone de recul permettant cette légère extension sans impacter l'espace public ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'une isolation couverte d'un enduit blanc sur l'ensemble des façades ;

Considérant que le soubassement de la maison, constitué de moellons, sera également isolé et couvert d'un enduit de ton gris foncé ;

Considérant que les bandeaux décoratifs et tours de fenêtre en bois seront également remplacés par un enduit gris foncé ;

Considérant que l'objet de la demande vise notamment à isoler les façades d'une maison des années 1960, dont l'architecture est typique (baies en retrait, allèges et éléments architecturaux en bois, simplicité des formes et usage de matériaux classiques et de parements en pierre à bossage) ;

Considérant également que l'ensemble des châssis et portes d'origine est remplacé par des menuiseries en aluminium de teinte noire ;

Considérant que la modification de ces menuiseries (matériau et dessin) n'est pas de nature à participer au maintien des caractéristiques architecturales du bien ;

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

Considérant que le dossier de demande de permis contient peu d'informations quant aux matériaux d'origine, ni d'historique ; que l'état d'origine de l'immeuble a été bien conservé ;

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

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

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

Considérant que le projet prévoit également la construction d'une extension à l'arrière du sous-sol ; que celle-ci permet d'accueillir un bassin aquatique implanté à côté de la terrasse existante ;

Considérant que la profondeur de l'extension projetée vient s'aligner à la construction existante ;

Considérant que la terrasse en façade arrière est agrandie et munie d'un garde-corps ;



**Considérant que des modifications structurelles de minime importance sont apportées en intérieur ;**

**Considérant que ces modifications répondent aux normes d'habitabilité et offrent un aménagement d'espaces ouverts, confortables et lumineux ;**

**Considérant que le projet prévoit également un réaménagement de la zone de recul ;**

**Considérant que les murets existants érigés à l'alignement de la parcelle sont également constitués de moellons, en rappel du soubassement de la maison ; que le projet prévoit de les enduire ;**

**Considérant que l'aspect existant de ce murets participe à la cohérence de l'ensemble architectural ;**

**Considérant que l'escalier qui mène à la porte d'entrée en façade avant est remplacé par une succession de dalles en suspension ;**

**Considérant que cette transformation s'intègre discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **maintenir ou remplacer à l'identique les éléments pleins en bois (éventuellement teinté), en façade avant et latérales (l'ensemble incluant la porte d'entrée et le châssis fixes, les cadres de châssis et les bandeaux horizontaux reliant les châssis)**
- **prévoir une porte de garage en bois similaire à l'existante**
- **prévoir des châssis blancs dans les parties maintenues en bois**
- **prévoir un enduit texturé et un soubassement reprenant l'aspect des moellons existants**
- **supprimer l'enduit projeté des murets de soubassement existant à l'alignement et maintenir les moellons**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) et de toiture – hauteur (titre I, art.8) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

#### **4<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17397 – Demande de la S.A. LCEBE pour construire une piscine extérieure, drève du Prieuré 21 – 23.**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
au PPAS n° 26 (A.R. : 02/10/1981) : zone de constructions ouvertes (jumelées)

**DESCRIPTION :** construire une piscine extérieure

**ENQUETE :** du 14/11/2019 au 28/11/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux prescriptions III, b) (implantation) et III, d) (toiture) du plan particulier d'affectation du sol n° 26
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Monsieur HANIQUE, conseil du demandeur et Monsieur CORBISIER, 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 et en zone de constructions ouvertes (jumelées) du plan particulier d'affectation du sol n°26 arrêté par arrêté royal du 02/10/1981 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine extérieure ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une piscine en fond de parcelle,
- la construction d'une « *pool house* » annexée à la nouvelle piscine ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/11/2019 au 28/11/2019 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 la piscine projetée s'implante sur deux parcelles contiguës (n°21 et 23) ; qu'elle s'établit majoritairement en fond de parcelle du n°21 ;

Considérant que la jouissance de la piscine et de sa « *pool house* » sera dévolue au bien n°23 ;

Considérant que la profondeur du jardin dévolu à l'immeuble du n° 21 est raccourcie de 7 m ; qu'elle atteint néanmoins près de 9,43 m en sa partie la moins profonde permettant de maintenir une zone de cours et jardins confortable pour l'immeuble précité ;

Considérant qu'un mur de 3,17 m de hauteur est prévu pour séparer le jardin du n° 21 de la nouvelle piscine afin d'offrir de l'intimité à cette dernière et d'en limiter les nuisances ;

Considérant que la piscine se développe sur une superficie de 38,4 m<sup>2</sup>, soit 12 m de longueur et 3 m de largeur ; qu'une large zone dallée (solarium avec espace de douche) est prévue au pourtour de cette piscine ;

Considérant le caractère largement perméable et verdurisé de la zone de cours et jardins ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 26 en matière d'implantation (III, b)) et de toiture (III, d)) en ce que le seuil de surface constructible pour la zone de bâtisse est dépassé et que ce local présente une toiture plate ;

Considérant que la demande vise également à construire un local à destination des usagers de la piscine (pool house) ; qu'il présente une superficie de 40 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il vise à offrir des espaces techniques et de détente supplémentaires (vestiaires, douche, hammam, WC et local technique) ; qu'il permet également de couvrir en partie la piscine créant ainsi un espace piscine couvert (17,2 m<sup>2</sup>) ;

Considérant qu'un escalier extérieur permet l'accès au local technique situé en sous-sol ;  
Considérant que la construction de cette « *pool house* », totalement implantée en zone de bâtisse, entraîne un dépassement du seuil de surface constructible imposé par le PPAS (500 m<sup>2</sup>) ;

Considérant néanmoins que ce dépassement est limité à 32 m<sup>2</sup>, qu'il concerne une construction non habitable accessoire à un aménagement de jardin ; qu'il est minime et acceptable ;

Considérant en outre que cette construction présente une toiture plate végétalisée (intensive) contrairement aux dispositions du PPAS qui prévoit des toitures à versants couvertes de tuiles ou d'ardoises ;

Considérant qu'une toiture plate permet de limiter la hauteur de la construction prévue et permettre l'aménagement d'une toiture végétalisée ;

Considérant qu'une verrière en toiture permet d'éclairer naturellement cette construction ;

Considérant que les matériaux de parement et les menuiseries choisis permettent d'intégrer discrètement la construction à la zone de cours et jardins de cette propriété au caractère fortement végétalisé ;

Considérant par conséquent que la « *pool house* » ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que la filtration de la piscine sera réalisée sans chlore ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 26 en matière d'implantation (III, b)) et de toiture (III, d)) sont acceptables ;

Considérant que toute modification de parcelle doit être notifiée au Collège de Bourgmestre et Echevins, conformément à l'art. 104 du CoBAT ;

**Avis favorable à condition de prévoir un système de filtration non chloré, de fournir une note technique relative au système choisi et de l'indiquer sur les plans.**

**L'avis étant non unanime (abstention du représentant du Fonctionnaire délégué), le dossier nécessite d'être envoyé à ce dernier pour octroi desdites dérogations.**

### **5<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17398 – Demande de Madame GOPPELSRODER pour démolir une terrasse existante et créer un balcon avec escalier vers le jardin en façade arrière d'une maison unifamiliale sise rue du Bocq 9**

---

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

**DESCRIPTION :** démolir une terrasse existante et créer un balcon avec escalier vers le jardin en façade arrière d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 14/11/2019 au 28/11/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 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)

**AUDITION :** Madame GOPPELSRODER, la demanderesse, Mesdames HELFT et TIERS, les architectes.

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 démolir une terrasse existante et créer un balcon avec escalier vers le jardin en façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'un balcon avec escalier d'accès au jardin à l'arrière du rez-de-chaussée,
- le remplacement des châssis 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 14/11/2019 au 28/11/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le balcon et l'escalier d'accès au jardin projetés à l'arrière du rez-de-chaussée dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

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 qu'il n'existe aucun plan du bien dans les archives communales ;

Considérant que la demande de permis inclut la prise d'acte de travaux réalisés avant 1962 (lucarne visible sur la photo aérienne de 1953), probablement lors de la construction de l'immeuble en 1953 ;

Considérant que ces modifications portent sur :

- la construction d'une extension des caves et d'un escalier menant au jardin, situé un niveau plus haut
- la construction d'une lucarne en toiture arrière
- l'aménagement d'une chambre dans les combles

Considérant que ces modifications ne constituent pas des infractions puisqu'elles ont vraisemblablement été réalisées à la construction de l'immeuble en 1953 ;

Considérant qu'elles n'ont en outre jamais fait l'objet de plaintes ;

Considérant que la demande vise à démolir la terrasse existante de fait à l'arrière du rez-de-chaussée pour la remplacer par un balcon de dimensions plus modestes (5,4 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le nouveau balcon se développe sur une profondeur de 1,04 m ; que l'escalier d'accès au jardin est construit le long de la limite mitoyenne de droite (n°7) et s'adosse en partie au mur mitoyen existant ;

**Considérant que ce mur est légèrement rehaussé (2,37m<sup>2</sup>) afin de supprimer les vues directes sur la propriété voisine depuis l'escalier ;**

**Considérant qu'un bac à plantes fixe est prévu en partie gauche de la terrasse afin de se conformer aux dispositions du code civil en matière de vues obliques ;**

**Considérant par conséquent que le balcon prévu et son escalier droit d'accès au jardin ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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

**Considérant que le niveau rez-de-jardin est situé en contrebas (2,19 m) du rez-de-chaussée ; qu'il est semi-enterré ;**

**Considérant qu'une cour anglaise avec escalier d'accès au jardin a été créée à l'arrière du rez-de-jardin ; que ce niveau accueille un bureau, un atelier et une chambre ;**

**Considérant que la diminution de la profondeur de la terrasse du rez-de-chaussée, la cour anglaise et les larges baies en façade arrière permettent un apport d'éclairage naturel suffisant dans la chambre du sous-sol ;**

**Considérant en outre que cette chambre bénéficie d'une bonne habitabilité (10,8 m<sup>2</sup> et 2,68 m de hauteur sous plafond) ;**

**Considérant que les plans et l'élévation arrière indiquent l'existence d'une porte fenêtre permettant l'accès à la toiture plate à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ; qu'un garde-corps est placé dans le plan de la façade arrière ;**

**Considérant que le plan spécifie que cette plate-forme sera utilisée en terrasse, ce qui est confirmé en séance par le demandeur ;**

**Considérant que, à l'instar de ce qui est prévu au rez-de-chaussée, un bac à plantes fixe est prévu en partie gauche de la terrasse afin de se conformer aux dispositions du code civil en matière de vues obliques;**

**Considérant par conséquent que la terrasse prévue au premier étage ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que la demande vise également à mettre en conformité le remplacement des menuiseries du bow-window au 1<sup>er</sup> étage en façade avant ;**

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

**Considérant que la demande vise à revenir, sur le bow-window du 1<sup>er</sup> étage, à des châssis en bois de ton blanc ; que les autres menuiseries en façade avant sont d'origine ;**

**Considérant que les nouveaux châssis respectent le cintrage des baies ; que le châssis central présente une division bipartite et une imposte comme le châssis du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que les châssis existants et projetés s'intègrent dès lors relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Avis favorable.**

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

## 6<sup>ème</sup> OBJET

Dossier PE/1382 – Demande de S.C.A. DELHAIZE LE LION/ pour l'exploitation d'un supermarché sis clos Lucien Outers 1

---

- ZONE :** au PRAS : zone de forte mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** exploitation d'un supermarché
- ENQUETE :** du 14/11/2019 au 28/11/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** permis de classe 1B : article 40 et 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

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

- Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité au PRAS ;
- Considérant qu'il s'agit d'une demande de renouvellement de permis d'environnement pour l'exploitation d'un supermarché avec parking couvert ;
- Considérant qu'il s'agit d'une activité existante et qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

Avis favorable

## 7<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 17396 – Demande de Monsieur et Madame DE WOLF - DE ALMEIDA PINTO DE OLIVEIRA pour mettre en conformité la transformation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale en immeuble de 5 logements, avenue Charles Michiels 142

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** mettre en conformité la transformation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale en immeuble de 5 logements
- ENQUETE :** du 14/11/2019 au 28/11/2019. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.
- Elles concernent principalement les points suivants :
- les plans présentent une erreur quant à la numérotation des bâtiments
  - l'occupation actuelle du bâtiment génère des nuisances sonores chez le voisin habitant au n°144 ; des travaux d'insonorisation de la cage d'escalier et du système d'évacuation des eaux usées est demandé
  - le fond du jardin du n° 142 abrite de gros détritrus en métal, lesquels se dégradent et impactent le jardin du bâtiment sis au

n° 19, avenue des Ablettes. Il est demandé l'enlèvement de ces débris et à ce qu'une attention particulière soit portée pour qu'aucun déchet ne soit à l'avenir placé à cet endroit.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture- hauteur - lucarnes)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Madame PARRE, 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 subséquemment ;  
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la transformation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale en immeuble de 5 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 5 logements
- la régularisation de la construction d'une extension et d'un escalier à l'arrière du rez-de-chaussée
- la régularisation et la transformation de la véranda du 1<sup>er</sup> étage
- la régularisation d'une lucarne en versant arrière de la toiture

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/11/2019 au 28/11/2019 et que deux lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les points suivants :

- les plans présentent une erreur quant à la numérotation des bâtiments
- l'occupation actuelle du bâtiment génère des nuisances sonores chez le voisin habitant au n° 144 ; des travaux d'insonorisation de la cage d'escalier et du système d'évacuation des eaux usées est demandé
- le fond du jardin du n° 142 abrite de gros débris en métal, lesquels se dégradent et impactent le jardin du bâtiment sis au n° 19, avenue des Ablettes. Il est demandé l'enlèvement de ces débris et à ce qu'une attention particulière soit portée pour qu'aucun déchet ne soit à l'avenir placé à cet endroit.

Considérant que la situation existante de droit (permis d'urbanisme n° 1851, 8128 et 11712) montre que le bâtiment est déjà plus profond que ses deux voisins directs ;

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 du rez-de-chaussée dépasse de 3,9 m le voisin le plus profond et de 8,05 m le voisin le moins profond et en ce que l'extension du premier étage dépasse de 3,6m le voisin le plus profond et de 7,59 m le voisin le moins profond ;

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 dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

**Considérant que la profondeur totale de la dérogation à l'article 4 est de 5,05 m au rez-de-chaussée et de 4,59 m au premier étage par rapport au voisin le moins profond;**

**Considérant que la profondeur totale de l'immeuble serait ainsi portée à 18,69 m au rez-de-chaussée et 15,6 m au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant qu'il s'agit de dérogations importantes ;**

**Considérant que l'octroi de dérogations au RRU doit rester exceptionnel et dûment motivé ;**

**Considérant qu'aucune motivation ni justification aux demandes de dérogations n'est formellement donnée par le demandeur ;**

**Considérant qu'en l'état, un octroi des dérogations mènerait à vider la règle de sa substance ;**

**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 aux extensions du rez-de-chaussée et du premier étage ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de lucarne-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne à régulariser se développe sur plus des 2/3 de la largeur de la façade;**

**Considérant que le programme du projet prévoit 5 logements, répartis comme suit :**

- rez-de-chaussée : 2 studios (unité 1 et 2)
- premier étage : 1 appartement 2 chambres (unité 3)
- deuxième étage : 1 appartement 1 chambre (unité 4)
- combles : 1 appartement 1 chambre (unité 5)

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce que :**

- l'ensemble séjour/cuisine de l'unité 4 est inférieur à 28 m<sup>2</sup> (19m<sup>2</sup>)
- la première chambre de l'unité 4 est inférieure à 14 m<sup>2</sup> (11,88m<sup>2</sup>)
- l'ensemble séjour/cuisine de l'unité 5 est inférieur à 28 m<sup>2</sup> (18,71m<sup>2</sup>)
- la première chambre de l'unité 5 est inférieure 14 m<sup>2</sup> (9,26m<sup>2</sup>)

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8), en ce que pour les unités 4 et 5, il n'y a pas de sas entre le WC et le séjour ;**

**Considérant de plus 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 sise côté façade avant de l'unité 3 ne dispose d'une superficie nette éclairante que de 17,29% et pas 20%,
- le séjour de l'unité 4 ne dispose d'une superficie nette éclairante de que 14,73% et pas 20%,
- le séjour de l'unité 5 ne dispose d'une superficie nette éclairante de que 6% et pas 8,3%

**Considérant que le nombre important de dérogations aux articles 3, 8 et 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme tendent à montrer que les logements créés ne présentent pas de bonnes conditions d'habitabilité ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de locaux de services, suite à l'absence de local destiné aux ordures ménagères (titre II, art. 16), de local dédié pour les véhicules deux-roues et poussettes (titre II, art. 17) et de local dédié au rangement du matériel de nettoyage (titre II, art. 18), en ce que les travaux prévus ont une incidence sur les parties communes et n'ont pas pour effet d'améliorer la conformité du bâtiment aux normes prescrites par le titre II du RRU (art. 16 §2, 17§2 et 18 §2) ;**

**Considérant que le demandeur a acquis le bâtiment en 2012 ;**



**Considérant que les lieux ont été occupés en maison unifamiliale avec cabinet médical accessoire jusqu'à l'acquisition du bien par le demandeur ; que ce n'est qu'après cette date que le bien a été divisé en plusieurs logements ;**

**Considérant que la multiplication des logements au sein d'un bâtiment existant entraîne une augmentation des problématiques impactant le voisinage liées à la gestion des déchets (sacs poubelles plus nombreux), au bruit (allées et venues plus nombreuses) et à la mobilité (pression supplémentaire sur le stationnement) ;**

**Considérant l'absence d'emplacements de stationnement pour les 5 logements**

**Considérant que le projet ne propose aucune piste de solution à ces différentes problématiques, ni via les plans ni via la note explicative ;**

**Considérant que la demande traduit une surdensification de la parcelle ;**

**Considérant que la façade avant présente en situation existante deux accès séparés, l'un pour le logement et l'autre pour le cabinet médical accessoire du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que le projet prévoit la suppression du cabinet médical accessoire et son remplacement par deux studios ;**

**Considérant que le projet ne prévoit néanmoins pas de supprimer l'accès ni de le modifier ;**

**Considérant que le projet ne propose aucune modification de la façade avant ;**

**Considérant qu'il n'apparaît pas opportun de garder deux accès distincts en façade avant pour le programme proposé;**

**Considérant que le nombre important de dérogations aux prescriptions du RRU, à la fois sur les logements projetés eux-mêmes et sur les espaces communs du bâtiment, tend à démontrer que le programme proposé par le demandeur est trop dense et inadapté aux dimensions du bâtiment ;**

**Considérant que la division de la maison unifamiliale en 5 logements ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme au titre II en matière de superficies minimales (art. 3), de WC (art. 8), d'éclairage naturel (art. 10) et de locaux de service (ordures ménagères, art.16 ; vélos/poussettes, art. 17 ; rangement, art. 18) ne sont pas acceptables ;**

**Considérant de plus que la construction d'extensions au rez-de-chaussée et au premier étage au-delà de ce qui est autorisé en situation existante n'apparaît pas justifié, au regard du refus de l'augmentation du nombre de logements dans le bâtiment ;**

**Avis défavorable.**

**Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme au titre I en matière de profondeur (titre I, art.4), de toiture et de lucarne (titre I, art. 6) ainsi qu'au titre II en matière de superficies minimales (art. 3), de WC (art. 8), d'éclairage naturel (art. 10) et de locaux de service (ordures ménagères, art.16 ; vélos/poussettes, art. 17 ; rangement, art. 18) sont refusées et le permis d'urbanisme doit être refusé.**

## 11<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17399 – Demande de Keen Management SPRL pour mettre en conformité un immeuble mixte (commerce et logements), chaussée de Wavre 1133**

---

- ZONE :** au PRAS : zone mixte, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant  
au PPAS n° 6 (A.R. du 08-02-1985) : zone d'habitation, commerce et industrie et zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée
- DESCRIPTION :** mettre en conformité un immeuble mixte (commerce et logements)
- ENQUETE :** du 14/11/2019 au 28/11/2019. 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 ACHRAYH, le demandeur, Messieurs MAHIEU et LANG, les architectes.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, 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 et en zone d'habitation, commerce et industrie et zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08-02-1985 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un immeuble mixte (commerce et logements) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La création de balcons pour les logements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage
- La transformation d'une salle de bain au premier étage en bureau accessoire au commerce du rez-de-chaussée
- La modification de la façade avant, au rez-de-chaussée
- La création d'un escalier dans la partie arrière du bâtiment, liant le rez-de-chaussée et le premier étage
- Divers travaux intérieurs (cloisons et murs porteurs)

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/11/2019 au 28/11/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été reporté lors de la commission du 12/12/2019, en attente des compléments demandés dans l'accusé complet ;

Considérant que lesdits compléments ont été apportés le 20/12/2019 ;

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 le projet prévoit la transformation de la toiture en matériau léger du balcon du deuxième étage par une casquette en maçonnerie, sur 2,05m de profondeur;

**Considérant que le balcon est implanté plus profondément que les deux bâtiments mitoyens, que c'est donc l'entièreté de la casquette en maçonnerie qui se trouve en dérogation ;**

**Considérant cependant que cette casquette s'ancre dans une annexe qui la masque entièrement à la vue du voisin sis au n°1131 ;**

**Considérant qu'il s'agit du remplacement d'une structure existante par une autre d'un type différent, mais que l'empreinte au sol des deux structures est identique ;**

**Considérant par conséquent que cette casquette en maçonnerie 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 la transformation de la salle de bain du logement du premier étage en bureau annexe au commerce du rez-de-chaussée constitue une suppression partielle de logement en zone mixte ;**

**Considérant que la demande est conforme à la prescription 0.12 7° du Plan Régional d'Affectation du sol, en ce qu'elle a été soumise aux mesures particulières de publicité et que le projet vise à l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial ;**

**Considérant que la salle de bain est déplacée dans un autre local du logement ;**

**Considérant que le logement du premier étage voit sa superficie diminuée de 85,89m<sup>2</sup> à 75,56m<sup>2</sup> ; que cette superficie est supérieure aux 65m<sup>2</sup> minimum par logement imposés par le PPA n°6 ;**

**Considérant que le projet prévoit la démolition de cloisons aux premier et deuxième étage ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) en ce que le pièce où se situe le WC donne directement dans le salon, suite à la démolition des cloisons susmentionnées et ce tant au logement du premier étage qu'à celui du deuxième étage ;**

**Considérant dans les deux cas qu'il y a un couloir entre la porte de la salle d'eau contenant le WC et le séjour ;**

**Considérant que l'écart entre les deux espaces paraît suffisant pour prévenir les éventuels désagréments qui pourraient survenir ;**

**Considérant donc que la dérogation en matière de WC (titre II, art. 8) est acceptable ;**

**Considérant que le projet prévoit la modification de la façade avant, au rez-de-chaussée ;**

**Considérant que la modification vise à supprimer le recul présent dans la façade et à créer deux entrées distinctes sur le front de bâtisse, l'une pour les logements et l'autre pour le commerce ;**

**Considérant que les châssis actuels du rez-de-chaussée sont en aluminium gris, alors que les châssis des étages sont en PVC blanc ;**

**Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis en aluminium gris par des châssis en PVC blanc, ce qui permet de mieux uniformiser de la composition de la façade ;**

**Considérant qu'il conviendra de prévoir un type de châssis en PVC structuré ;**

**Considérant que le projet prévoit la création d'un escalier dans la partie arrière du bâtiment, liant le rez-de-chaussée et le premier étage ;**

**Considérant que cet escalier permet de créer une liaison directe entre les locaux du commerce sis au rez-de-chaussée et ceux sis au premier étage ;**

**Considérant que cela permet également de partitionner correctement l'ensemble bâti en opérant une distinction claire entre les espaces liés à l'activité professionnelle et les espaces dédiés aux logements ;**

Considérant qu'il s'agit donc d'une transformation participant au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il est indiqué que les locaux du rez-de-chaussée avant sont dédiés au commerce, les locaux du rez-de-chaussée arrière utilisés en atelier dépendant du commerce et les locaux du 1<sup>er</sup> étage arrière en annexe au commerce ;

Considérant que rien n'est indiqué sur le type de commerce qui sera installé ; que l'utilisation des lieux reste floue et que selon l'activité, un permis d'urbanisme supplémentaire ou un permis d'environnement peut s'avérer nécessaire ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- Prévoir une toiture verdurisée sur la portion de toiture plate au-dessus du garage
- Prévoir un type de châssis structuré pour les nouveaux châssis du rez-de-chaussée
- Pour la future utilisation de l'espace commercial / atelier (cristallerie), introduire une demande de permis d'urbanisme pour la nouvelle utilisation, si le cas échet.

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.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) sont acceptées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

## 10<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17372 – Demande de Madame FAUCONNIER pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue des Traquets 54**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
au PPAS n° 8 (A.R. : 28/07/1988) : zone de construction en ordre continu

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

**ENQUETE :** Néant. Report.

**MOTIFS :**

- dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Madame FAUCONNIER, la demanderesse et Monsieur ABBADI, 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 et en zone de construction en ordre continu du plan particulier d'affectation du sol n°8 arrêté par arrêté royal du 28 juillet 1988 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'extensions à l'arrière des rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages,
- le réaménagement intérieur des pièces de vie et la création d'une chambre supplémentaire,
- l'isolation par l'extérieur de la façade avant
- le remplacement des châssis 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 17/10/2019 au 31/10/2019 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- les effets très négatifs du projet sur les voisins du n° 52 en terme de champ visuel vers l'avenue des Passereaux (espace vert, jardins, arbres, etc.).
- la profondeur de l'extension envisagée au 2<sup>ème</sup> étage diminuerait beaucoup la lumière naturelle dans la véranda et la chambre à coucher du n° 52 et engendrerait un effet d'enfermement ;

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'escalier d'accès au jardin et l'extension prévue au 2<sup>ème</sup> étage dépassent la profondeur des deux constructions voisines ;

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

Considérant que le projet vise à prolonger d'environ 3 m l'ensemble des niveaux du bien (du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage) ;

Considérant que le bien présente une profondeur nettement plus faible que celles des constructions voisines (d'environ 5 m) ; que la profondeur de bâtisse s'élève actuellement à environ 7,30 m ;

Considérant que les extensions visées par la demande permettent d'améliorer l'habitabilité du bien ; que de nouvelles pièces sont ainsi créées ;

Considérant qu'une pièce de stockage/buanderie est aménagée à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un nouvel escalier en pierre de 5 marches est placé perpendiculairement à la façade arrière ; qu'il permet l'accès au jardin, légèrement surélevé, depuis le niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que les pièces de vie principales au 1<sup>er</sup> étage sont agrandies (environ 9 m<sup>2</sup> pour la salle à manger et 7 m<sup>2</sup> pour la cuisine) ;

Considérant que les volumes au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage sont entièrement compris dans les profils des constructions voisines ;

Considérant qu'une plateforme et un escalier droit établit le long de la construction de gauche permettent l'accès direct au jardin depuis ces pièces de vie ;

Considérant que cet escalier dépasse d'environ 20 cm le profil de la construction la plus profonde (n°52) ; que ce dépassement est limité et acceptable ;

Considérant par conséquent que les extensions projetées au rez-de-chaussée et 1er étage ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant qu'au 2<sup>ème</sup> étage, l'extension projetée 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 dépasse le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant que ce troisième niveau de l'extension projetée dépasse de 2,30 m le profil de la construction la moins profonde (de gauche) et de 1m la construction la plus profonde (de droite) ;

Considérant que cette extension du 2<sup>ème</sup> étage permet d'agrandir la salle de bain et la 2<sup>ème</sup> chambre ;

Considérant néanmoins que l'extension de la chambre porte principalement sur l'annexion un dressing ;

Considérant cependant que la construction de droite ne présente qu'une extension sur la moitié de la hauteur de l'extension projetée au 2<sup>ème</sup> étage, les niveaux des planchers étant décalés par rapport à ceux de la maison objet de la demande ;

Considérant que le plan du 2<sup>ème</sup> étage représente erronément la profondeur de la construction mitoyenne, en ce que l'architecte a choisi de représenter sur le plan le n°56 à une hauteur d'environ 6m au-dessus du niveau du sol ; que cependant la hauteur totale de la façade avant est de 6,2m au-dessus du niveau du sol ;

Considérant qu'il convient de corriger les plans projetés du deuxième étage en représentant les constructions voisines à 7m au-dessus du niveau du sol ;

Considérant dès lors que l'extension projetée dépasse ainsi de plus de 5m la profondeur de la construction de droite (en toiture de celle-ci) sur la moitié supérieure de sa hauteur ;

Considérant par conséquent que les rehausses engendrées par cette extension du 2<sup>ème</sup> étage sont excessives ; qu'une réduction de sa profondeur à celle de la construction de droite (la plus profonde) permettrait de limiter l'impact de cette extension tout en maintenant la possibilité d'améliorer l'habitabilité de l'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 l'extension du 2<sup>ème</sup> étage sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que les murs mitoyens au 2<sup>ème</sup> étage ne sont pas construits en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur ;

Considérant que les murs mitoyens sont constitués de 14 cm de maçonnerie et 14 cm de crépis sur isolant ;

Considérant que ces éléments ne permettraient pas un ancrage satisfaisant en cas de construction mitoyenne sur les parcelles voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la construction de murs mitoyens en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, à cheval sur l'axe mitoyen ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) n'est pas acceptable ;

Considérant en outre que l'objet de la demande vise notamment à isoler la façade avant de cette maison typique des années 1950, dérogeant ainsi aux prescriptions du règlement

régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) en ce que l'alignement est modifié ;

Considérant que la façade est actuellement en briques de ton rouge ; qu'elle présente aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages une légère saillie (environ 10 cm), des appuis de fenêtre en pierre et des jeux de briques marquant les baies ;

Considérant l'intérêt architectural des détails de la façade de ce bien et son appartenance à une enfilade de maisons de la même époque ;

Considérant que telle que prévue, l'isolation extérieure de la façade avant modifie fondamentalement la modénature de la façade avant d'origine par une nette simplification de ses éléments d'architecture

Considérant que ces jeux de briques participent à l'animation de la façade ; qu'ils sont, en outre, caractéristiques de l'époque de construction de l'immeuble (1959) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir la façade en briques telle qu'existante ;

Considérant de plus le rapport entre les surfaces vitrées et la superficie à isoler ; que la façade avant est orientée au sud ;

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) n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant ;

Considérant néanmoins que les élévations de la façade avant et les légendes n'indiquent clairement ni la situation existante, ni le projet ;

Considérant que les châssis en bois d'origine sont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;

Considérant que si l'isolation de la façade avant n'est pas acceptable à cause de la perte de qualité architecturale que cela entraînerait, le remplacement des anciens châssis par des modèles plus performant s'envisage plus facilement ;

Considérant que le projet prévoit des châssis en PVC blanc ;

Considérant qu'il convient de prévoir des châssis de qualité et de préciser que ces châssis seront en PVC structuré sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation visibles ;

Considérant que le demandeur indique bénéficiaire d'un emplacement de stationnement non couvert, dans sa zone de recul ;

Considérant que les accès de garage ne peuvent être considérés comme des emplacements de stationnement ; qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 11 du titre I du RRU et à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant que ces dérogations n'ont pas été demandées ; qu'elles sont en l'espèce inacceptables ;

Considérant qu'il convient donc de supprimer l'emplacement de stationnement renseigné en zone de recul (formulaire de demande) ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- réduire la profondeur de l'extension du 2<sup>ème</sup> étage à la profondeur de la construction n°56,
- corriger la profondeur de la construction mitoyenne dessinée dans le plan du 2<sup>ème</sup> étage
- prévoir, au 2<sup>ème</sup> étage, la construction de murs mitoyens en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, à cheval sur l'axe mitoyen, conformément au règlement communal sur les bâtisses,

- supprimer l'isolation extérieure de la façade avant et maintenir les caractéristiques architecturales de la façade (briques, jeu de volumes, seuils en pierre,...)
- prévoir, en façade avant, des menuiseries en PVC structuré sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation visible
- compléter la légende des matériaux de tous les éléments constitutifs de la façade avant
- supprimer l'emplacement de stationnement renseigné en zone de recul (formulaire de 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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) et du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) 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.

## 11<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17469 – Demande de Monsieur et Madame GUILLOT - IOCOVELLI pour mettre en conformité et agrandir une maison unifamiliale sise rue Hubert-Jean Coenen 6**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** mettre en conformité et agrandir une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 14/11/2019 au 28/11/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade – balcons, terrasses et oriels)
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Madame IOCOVELLI, les demandeurs et Monsieur PEYREBRUNE, 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, arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;**

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

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

- **La construction d'une terrasse en façade avant (au rez-de-chaussée) ,**
- **L'extension d'une partie de la toiture principale (façade latérale),**
- **La mise en conformité d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée,**
- **La mise en conformité d'une piscine extérieure,**
- **La modification du niveau du plancher du garage (niveau du sous-sol),**
- **La mise en conformité du remplacement des châssis en PVC blanc ;**

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14/11/2019 au 28/11/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue (titre I, art. 10) en ce que la construction du balcon en façade avant du rez-de-chaussée dépasse de plus d'1 m le front de bâtisse ;**

**Considérant que ce balcon mesure 2 m de large et 5,5 m de long;**

**Considérant que la maison unifamiliale dispose d'une zone de recul d'environ 5 m de profondeur ;**

**Considérant dès lors que la construction de ce balcon n'aura pas de conséquences négatives sur l'espace public ;**

**Considérant que la façade avant est orientée sud-ouest ;**

**Considérant que l'aménagement de cette terrasse permet de fournir au logement un espace extérieur supplémentaire de qualité et en liaison directe avec les pièces de vie principales ;**

**Considérant que le projet s'inspire de la typologie de la villa voisine, qui présente elle aussi un balcon en façade avant ;**

**Considérant que la ferronnerie prévue comme garde-corps présente un dessin contemporain peu en rapport avec les caractéristiques architecturales de cette maison des années 60 ;**

**Considérant qu'il y a lieu de prévoir une ferronnerie dont le dessin s'inspire des caractéristiques architecturales d'époque de la construction de la maison ;**

**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) est acceptable moyennant certaines adaptations ;**

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que cette véranda mesure 1,30 m de profondeur et 3,53 m de largeur ; qu'elle s'aligne avec l'extension arrière de gauche du rez-de-chaussée (cuisine) ;**

**Considérant qu'elle est entièrement vitrée et qu'elle permet d'aménager un espace de vie plus agréable et plus lumineux ;**

**Considérant que cette véranda apparaît sur les photographies aériennes de 1996 ; que de nombreuses vérandas ou annexes similaires sont existantes à l'arrière des constructions de la rue ;**

**Considérant en outre qu'elle n'a jamais fait l'objet de plaintes ; qu'elle n'est dès lors pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que la demande porte également sur l'extension latérale (côté mitoyen n°7) d'une partie de la toiture principale ;**

**Considérant que cette extension ne dépasse pas les limites de l'emprise au sol existante et ne modifie pas la hauteur existante de la maison unifamiliale ;**

**Considérant que cette extension permet d'agrandir l'espace sous comble et d'y aménager une pièce de jeux ;**

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

**Considérant que l'architecte déclare en séance qu'il précisera le matériau prévu pour la joue de l'extension en toiture ;**

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité d'une piscine extérieure située en fond de parcelle proche de la limite mitoyenne de droite ;**

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

**Considérant que cette piscine apparaît déjà sur les photographies aériennes de 1977 ;**

**Considérant que la piscine est fort proche de la limite mitoyenne de droite (0,7 m) mais qu'elle est située à plus de 2 m des autres limites mitoyennes ;**

**Considérant qu'elle n'a jamais fait l'objet de plaintes ;**

**Considérant que la demande porte également sur la modification du niveau du garage, au sous-sol ; que celui-ci est situé 25 cm plus bas que le niveau existant ;**

**Considérant que cette modification permettra une circulation plus aisée dans le garage, la hauteur sous plafond existante étant limitée à 2 m ;**

**Considérant que pour ce faire, la demande prévoit la construction d'une nouvelle rampe d'accès ; qu'une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement sont respectés ;**

**Considérant que ces modifications des abords en zone de recul n'empiètent pas sur l'espace public ;**

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité, en façade avant, du remplacement des châssis en menuiserie en bois par des châssis en PVC de teinte blanche ;**

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

**Considérant que ces modifications s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- Prévoir une ferronnerie dont le dessin s'inspire des caractéristiques architecturales d'époque de la construction de la maison**
- Préciser le matériau prévu pour la joue de l'extension 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'éléments en saillie sur la façade à rue (titre I, art. 10) est octroyée 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.**

## **12<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17326 – Demande de l'A.S.B.L. EPHEC pour modifier la destination du 4<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de bureaux en équipement scolaire, boulevard du Triomphe 173**

---

**ZONE :** au PRAS : zone administrative

**DESCRIPTION :** modifier la destination du 4<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de bureaux en équipement scolaire

**ENQUETE :** du 14/11/2019 au 28/11/2019, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** néant.

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

**Considérant que le bien se situe en zone administrative du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant que la demande vise à modifier la destination du 4<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de bureaux en équipement scolaire;**

**Considérant l'avis favorable du SIAMU (réf. :T.2015.0669) du 29/11/2018 limitant la capacité d'occupation à un maximum de 166 personnes ;**

**Vu le rapport d'incidences complété et considéré comme complet en date du 17/10/2019;**

**Vu l'avis sans objection de Bruxelles-Mobilité du 05/07/2019 ;**

**Vu l'avis défavorable de l'ANLH en ce qui concerne l'accès des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite ;**

**Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) :**

- Application de l'article 147 : rapport d'incidences ;**

**Considérant qu'aucune réclamation n'a été émise pendant l'enquête publique ;**

**Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de bureaux disposant d'un parking en sous-sol ;**

Considérant que la demande ne concerne que le 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble et vise à changer l'affectation du plateau de bureaux en équipement scolaire pour une superficie de +/- 555 m<sup>2</sup> sans toucher à la structure de l'immeuble ;

Considérant que les travaux visent essentiellement le placement de cloisons et l'aménagement du plateau pour y implanter salles de classe, laboratoires et divers locaux pour les professeurs et autres ;

Considérant que l'EPHEC occupe actuellement deux sites principaux et a porté son choix sur cet immeuble implanté à Auderghem ;

Considérant que le site est bien desservi par les transports en commun, en raison de sa situation stratégique ;

Considérant dès lors que seuls 5 emplacements de parking (parmi les 22 que compte l'immeuble) sont réservés dans l'immeuble pour l'école dont la capacité d'accueil global ne peut excéder 166 personnes (Cf avis du SIAMU) ;

Considérant que l'entrée de l'immeuble est clairement identifiée; que celui-ci dispose des commodités nécessaires (sanitaires regroupés dans le noyau central près des ascenseurs) ;

Considérant que l'utilisation du plateau pour une école n'est pas de nature à engendrer des nuisances excessives, au vu de la situation du site et du contexte environnant (CHIREC et site universitaires de l'ULB et de la VUB à proximité immédiate) ;

Considérant que les laboratoires ne sont pas de nature à produire des déchets particuliers ;

Considérant qu'il y a lieu d'indiquer "équipement" dans la coupe du bâtiment pour l'étage concerné;

**Avis favorable à condition de :**

- se conformer à l'avis du SIAMU (réf. :T.2015.0669) du 29/11/2018 limitant la capacité d'occupation à un maximum de 166 personnes ;
- indiquer "équipement" dans la coupe du bâtiment pour l'étage concerné (4<sup>ème</sup>);
- adapter les plans à l'avis de l'ANLH en ce qui concerne l'accès des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite (notamment pour les portes et l'absence de toilette PMR)

### **13<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17146 – Demande de S.A. MANNES MOBILITY BRUSSELS Monsieur Mannès pour Démolir et reconstruire un grand commerce spécialisé (concession automobile) et des bureaux (Application de l'article 177/1 du CoBAT), Chaussée de Wavre 2245 A**

---

**ZONE :** au PRAS : zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** démolir et reconstruire un grand commerce spécialisé (concession automobile) et des bureaux (Application de l'article 177/1 du CoBAT)

**ENQUETE :** du 29/08/2019 au 12/09/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- application de l'art. 147 du COBAT: implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>, en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2 et demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- application de la prescription particulière 4.2. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 16.al4 du PRAS (transformation - reconstruction entraînant un accroissement < 20% volume bâti d'une construction existante dans la zone)
- dérogations aux art.7 (implantation - constructions isolées) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
- Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- Art. 40 de l'ordonnance relative aux permis d'environnement
- Permis d'environnement de classe 1B, exploitation d'installations classées : rubriques 3, 12B, 13B, 40A, 45 1B, 45 3B, 45 4A, 68B, 71A, 72 1A, 88 1B, 88 3A, 90, 104A, 148A, 150C, 153A

**AUDITION :** néant (report).

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en bordure d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à démolir et reconstruire un grand commerce spécialisé (concession automobile) et des bureaux ;

Vu l'avis favorable du SIAMU (réf :T.1997.0650/14/GG/ms) daté du 16/08/2018 auquel il est tenu de se conformer ;

Vu l'avis défavorable de l'ANLH du 28/10/2018 sur l'accessibilité du bâtiment pour les personnes à mobilité réduite ;

Vu l'avis sans objection du 17/10/2018 de Bruxelles-Mobilité Direction Gestion et Entretien des Voiries ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- En application du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) :
  - Application de l'article 124 : permis mixte
  - Application de l'article 149 alinéa 2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
  - Application de l'article 147 : Rapport d'incidences (Demande soumise à rapport d'incidence en vertu des points 26 et 31 de l'annexe B :
    - 26) «Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques.»
    - 31) «Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>, en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2

- **En application des prescriptions régionales d'aménagement du territoire (PRAS) :**
  - **Prescription particulière 4.5.1 : Modification des caractéristiques urbanistiques**
  - **Prescription particulière 4.2 : Grand commerce spécialisé hors liseré de noyau commercial**
  - **Prescription particulière 16 alinéa 4 : Transformation – reconstruction entraînant un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti d'une construction existante dans la zone**
  
- **En application du règlement régional d'urbanisme (RRU) : Article 153 §2. alinéa 2 et 3 : Mesures particulières de publicité uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :**
  - **Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords**
    - **Article 7 : Implantation d'une construction isolée**
    - **Article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins**

**Considérant qu'aucune réclamation ou lettre d'observation n'a été émise pendant l'enquête publique (du 29/08/2019 au 12/09/2019);**

**Considérant que la présente demande comprend les actes et travaux suivants :**

- **Démolition d'un immeuble commercial d'une superficie de 2000 m<sup>2</sup> hors sol comprenant un show-room de présentation et de vente de véhicules motorisés, un atelier de réparation et entretien mécanique, un magasin de pièces détachées ainsi que des bureaux et locaux annexes en mezzanine. Le bâtiment ne comprend aucun sous-sol**
- **Création d'un immeuble commercial d'une superficie totale de 6.744 m<sup>2</sup> sur 5 niveaux dont 2 en sous-sol. Cet immeuble sera organisé comme suit :**
  - **Au niveau -2 : Un parking de stockage de véhicules motorisés (11 emplacements véhicules neufs et 29 emplacements pour les véhicules à l'entretien) et 6 emplacements de stationnement pour les employés ainsi qu'un équipement technique (carwash)**
  - **Au niveau -1 : Les ateliers, la réception, les bureaux, ainsi que le magasin de pièces détachées**
  - **Au niveau du rez-de-chaussée : Les showrooms de présentation des véhicules Smart et Mercedes (33 véhicules) avec les bureaux de vente**
  - **Au 1<sup>er</sup> étage : Un showroom complémentaire Smart (12 véhicules), des bureaux et un stockage de véhicules (30 véhicules)**
  - **Au 2<sup>ème</sup> étage : Des bureaux indépendants de l'activité automobile sur une superficie de 492 m<sup>2</sup> ainsi qu'un parking de 33 emplacements (25 emplacements de stockage de véhicules et 8 emplacements pour les bureaux) ouvert sans couverture.**

**Considérant que la zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) n'autorise qu'une superficie maximale de 3.500 m<sup>2</sup> pour les grands commerces spécialisés par projet et par immeuble après soumission des actes et travaux aux mesures particulières publicité ;**

**Considérant qu'il y a désormais de 3.461,7 m<sup>2</sup> de grand commerce spécialisé ;**

**Considérant dès lors que le projet respecte les prescriptions particulières de la zone de forte mixité (4.2) pour la superficie du grand commerce spécialisé ;**

**Considérant que le projet prévoit la création, au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment, de 492 m<sup>2</sup> de bureaux indépendants de l'activité commerciale ;**

**Considérant que, à ce jour, le solde de superficies de bureaux et d'activités de service de production de biens immatériels admissibles de la maille n° 04 de la carte des soldes de bureaux admissibles est positive (5471 m<sup>2</sup>) et permet donc la création de bureaux sur une surface plancher de 492 m<sup>2</sup>, tel que demandé ;**

**Considérant dès lors que le projet respecte les prescriptions générales du PRAS (0.14) ;**

**Considérant qu'actuellement, le site accueille déjà un grand commerce spécialisé dédié à la vente et à la réparation d'automobiles ;**

**Considérant que le projet vise à regrouper sur un même site les activités du groupe Daimler en rapatriant les activités situées boulevard du Triomphe 103, à 1160 Auderghem et qu'il ne s'agit donc pas d'un point de vente supplémentaire ;**

**Considérant que le projet nécessite la démolition du bâtiment actuel ;**

**Considérant que le bâtiment existant ne présente aucune caractéristique architecturale particulière ;**

**Considérant que sa démolition est acceptable dans le cadre du présent projet ;**

**Considérant que le projet propose une expression architecturale contemporaine similaire au bâtiment existant ;**

**Considérant que l'impact volumétrique en terme de hauteur du bâtiment projeté est plus important que celui du gabarit du bâtiment existant (14 m de hauteur contre 7,97 m actuellement);**

**Considérant qu'en termes d'alignement, le projet reprend l'alignement du bâtiment existant tant du côté de la chaussée de Wavre, de la rue des Bûcherons que de l'autoroute ;**

**Considérant que, lors de la demande de permis d'urbanisme visant la construction des bâtiments existants (garage avec show-room, bureaux et atelier – permis d'urbanisme délivré le 3 octobre 1997), le secrétaire d'état chargé des travaux publics bruxellois avait accepté que la zone de dégagement non aedificandi le long de l'autoroute soit ramenée de 30 à 10 m et que la présente demande respecte cette même zone de dégagement ;**

**Considérant que ce précédent permis prévoyait également l'aménagement de 43 emplacements de stationnement à l'air libre en zone de recul et que la présente demande prévoit le remplacement de ceux-ci par la création de 18 emplacements extérieurs en zone de recul ;**

**Considérant que le projet a été adapté afin de :**

- **présenter un plan d'aménagement paysager de sabords renforçant le caractère verdurisé du site ;**
- **ne plus prévoir de dalle couvrant le parking en toiture mais une simple structure métallique recouverte de panneaux solaires ;**
- **répondre aux exigences du RRU en matière d'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite ;**

**Considérant de plus que le demandeur évoque dans la note explicative du présent projet la mise en place d'une installation temporaire au niveau de cette zone de manœuvre, sans fournir aucune explication quant à la nature de cette installation ;**

**Considérant que, pour toute installation provisoire, il y a lieu d'introduire une demande de permis en bonne et due forme ;**

**Considérant que le demandeur a répondu aux éléments complémentaires demandés suite à la première commission de concertation concernant l'éclairage du site et l'aménagement des espaces verts ;**

**Considérant toutefois que le projet ne propose toujours pas de toiture verte sur la nouvelle toiture de 385 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la superficie de la terrasse et des installations techniques sur toiture ne peut justifier l'absence de toiture verte imposée par le RRU en son article 13 du titre I pour toute nouvelle toiture de plus de 100 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et que le projet se situe en bordure de zone Natura 2000 ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **mettre en place une toiture verte intensive sur la nouvelle toiture de 385 m<sup>2</sup> et adapter les plans en conséquence (permis d'environnement)**
- **proposer une amélioration de la zone de manœuvre en terme de perméabilité (asphalte semi perméable, pavés drainants,...)**

-----