



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

**26/11/2020**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Madame A. MASI, responsable de service  
Madame DE VLAEMINCK, secrétaire technique  
Monsieur S. TAYMANS, secrétaire technique  
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique

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

Madame de Vos, Echevine, Bruxelles Environnement, Patrimoine culturel

**1<sup>ste</sup> VOORWERP**

**Dossier 17552 – Aanvraag van Mijnheer PAWLICKI voor het wijzigen van de vorm van het dak, het verhogen van een uitbreiding en het wijzigen van de voorgevel van een ééngezinswoning, Hertogendal 152**

---

**GEBIED :** in het GBP : typisch woongebieden

**BESCHRIJVING :** het wijzigen van de vorm van het dak, het verhogen van een uitbreiding en het wijzigen van de voorgevel van een ééngezinswoning

**ONDERZOEK :** van **29/10/2020** tot **12/11/2020**. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

**MOTIEVEN :**

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
- toepassing van art. 207 §1. al4 van het BWRO (monument of geheel van voor 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven in de inventaris)

**AUDITIE :** Mijnheer PAWLICKI, de aanvrager, en Mevrouw SEVENS, de architect.

Na een gedachtewisseling, brengt de overlegcommissie het volgend advies uit :

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd ;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de vorm van het dak, het verhogen van een uitbreiding en het wijzigen van de voorgevel van een ééngezinswoning betreft ;

Overwegende dat het meer bepaald gaat over:

- het verplaatsen van het schuine dak naar een plat dak

- het isoleren van de daken van de uitbreidingen, met verhoging van de dakranden
- verschillende werken over de dragende structuur van het goed
- het conform stellen van de voorgevel

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 29/10/2020 tot 12/11/2020 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbare onderzoek ;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake dak – hoogte (titel I, art. 6) daar waar de nieuwe daken het mandelig profiel van de hoogst naastgelegen eigendom overschrijdt ;

Overwegende dat betreffende de hoofddak, de afwijking bestaat uit een driehoekige verhoging van ongeveer 6 m<sup>2</sup> ;

Overwegende dat de top van het dak (driehoekige oppervlakte van ongeveer 9 m<sup>2</sup>) verwijderd word;

Overwegende dat deze volume de hoogste mandelig profiel overschreedt ; dat zijn verwijding verminderd de invloed van de nieuwe volume op de achterkant van de tweede verdieping ;

Overwegende dat de wijziging van het dak laat de uitbreiding van de kamer van de tweede verdieping toe ; dat deze kamer nog een badkamer en een dressing heeft ;

Overwegende dat het project vereist de verhoging van de linkse gemene muur van ongeveer 2 m alsmede een minieme verhoging van de rechtse gemene muur van 20 cm ;

Overwegende dat de gevolgen van het project voor de zonneschijn en de lichtsterkte van de eigendommen zal in dit geval niet hoger zijn dan de normale kosten die een eigenaar van grond in de buurt van het onroerend goed zal moeten betalen in een woonwijk moet lijden bij het bouwen op de aangrenzende grond ;

Overwegende dat de voorgestelde uitbreiding waarschijnlijk geen al te grote schade aan de woonkwaliteit van de wijk zal toebrengen ;

Overwegende dat betreffende de uitbreiding op de achterkant van de tweede verdieping, is de afwijking alleen maar verschuldigd door het verhogen van de dakranden volgens het isoleren van het dak ; dat de afwijking miniem is ;

Overwegende dat de afwijkingen aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake dak – hoogte (titel I, art. 6) aanvaardbaar zijn ;

Overwegende dat een terras aanwezig is op het plat dak van de rechtse uitbreiding;

Overwegende dat het project voorziet om deze terras te verwijderen ;

Overwegende dat het een toegang aan dit terras door een erker bestaat ;

Overwegende dat de toegang tot dit platte dak moet worden beperkt door het plaatsen van een leuning in het glazen deurkozijn ;

Overwegende dat de baaien van de achtergevel van de uitbreidingen van de gelijkvloers en de eerste verdieping vergroten worden om erkers te plaatsen ; dat deze erkers beslaan bijna het gehele oppervlak van de gevel ;

Overwegende dat een trechter van ongeveer 6 m<sup>2</sup> in de vloer van de eerste verdieping van de uitbreiding gecreëerd wordt ; dat een trap die verbindt de gelijkvloers en de eerste verdieping geplaatst wordt ;

Overwegende dat het kantoor naar een mezzanine over de keuken gewijzigd is ; dat deze wijziging in overeenstemming is aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake mezzanine (titel II, art. 5) ;

Overwegende dat de wijzigingen comfortabel, lichtig en luchtig ruimten creëren ;

Overwegende dat de ramen in hout van de voorgevel door PVC ramen verplaatsen worden ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de overlegcommissie voor handelingen en werken op een gebouw automatisch openomen op de inventaris van het onroerende erfgoed (art. 207 §1.4 van het BWRO) ;

Overwegende dat de voorziene ramen vormen die niet dezelfde zijn van de vormen van de baaien hebben ;

Overwegende dat het raadzaam is om ramen in PVC imitatie hout, zonder ventilatierooster en waterafvoer, en waarvan de vormen de kromming van de baaien respecteren, te voorzien ;

Overwegende dat, mits deze aanpassing, de aangepaste gevel relatief discreet integreert in de omliggende stedelijke omgeving ;

Overweging de verbetering van de comfort- en bewoonbaarheidsomstandigheden van de woning ;

**Gunstig advies onder volgende voorwaarden :**

- voorzien een leuning in het glazen deurkozijn op de achterkant van de tweede verdieping
- ramen in PVC imitatie hout, zonder ventilatierooster en waterafvoer, en waarvan de vormen de kromming van de baaien respecteren, te voorzien

Gezien het unaniem gunstig voorwaardelijke advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van het BROH-DS en de Gemeente, zijn de afwijkingen aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake dak - hoogte (titel I, art. 6) toegekend en de stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden mits het naleven van de uitgebrachte voorwaarden en het bijgevolg aanpassen van de plannen.

Gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen, voorafgaandelijk aan de aflevering van de vergunning.

## 2<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17631 – Demande de Monsieur VANDERMEULEN pour mettre trois commerces et la zone de recul en conformité au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte sis place Edouard Pinoy 7-8 et avenue Guillaume Poels 27**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation le long d'un liseré de noyau commercial
- DESCRIPTION :** **mettre trois commerces et la zone de recul en conformité au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte**
- ENQUETE :** du **29/10/2020** au **12/11/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
  - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- AUDITION :** Monsieur VANDERMEULEN, le demandeur, Monsieur DINAUX, 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 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 trois commerces et la zone de recul en conformité au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte ;

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

- la division d'un local de commerce et de ses bureaux annexes en trois commerces séparés
- la mise en conformité du remplacement des vitrines
- l'aménagement de la zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29/10/2020 au 12/11/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la division du commerce en trois entités différentes date au moins depuis 1999, d'après la note explicative jointe au dossier ;

Considérant que cette information est corroborée par les données de la banque-carrefour des entreprises ;

Considérant que les plans projetés précisent l'utilisation des surfaces commerciales, à savoir :

- pour la surface A3 (place Edouard Pinoy, n°7) : un magasin de titres-services
- pour la surface A2 (place Edouard Pinoy, n°8) : une boulangerie sans atelier
- pour la surface A1 (Av. Guillaume Poels, n°27) : une agence immobilière et ses bureaux annexes

Considérant l'absence d'oppositions ou de remarques émises durant l'enquête publique ;

Considérant que la division du commerce en trois unités est acceptable en ce qu'elle participe à l'animation commerciale de la zone ;

Considérant que les vitrines existantes en bois de teinte gris anthracite occupent toute la longueur de façade affectée au commerce ;

Considérant que les vitrines à mettre en conformité présentent un dessin uni sur toute la longueur de façade ; que les châssis en bois disposent d'impostes ;

Considérant que la couleur des vitrines n'est plus uniforme ; que les nouvelles couleurs se répartissent comme suit :

- châssis jaune pâle pour la surface A3 (titres services)
- châssis bleu foncé pour la surface A2 (boulangerie)
- châssis blanc pour la surface A1 (agence immobilière)

Considérant que la différenciation des vitrines par leur couleur permet d'identifier les différents commerces ;

Considérant également que les similarités des vitrines (dessin, taille, etc) permettent de garder une certaine cohérence dans la façade ;

Considérant que les modifications de la façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant et qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) et de clôture et avant-corps (art. 4) en ce que deux emplacements de stationnement sont aménagés dans la zone de recul et en ce que la zone de recul n'est pas entièrement clôturée à l'alignement par un muret formant soubassement ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme (permis n°12823 du 09/04/1998) autorisait l'aménagement en zone de recul de deux emplacements de stationnement ;

Considérant que le plan octroyé prévoyait l'établissement d'espaces plantés de part et d'autre des emplacements de stationnement ;

Considérant que ces espaces plantés n'ont pas été réalisés et que la zone de recul est entièrement imperméabilisée ;

Considérant que les zones de recul participent à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant que si l'aménagement de deux emplacements de stationnement dans la zone de recul est un droit acquis, ayant été autorisé par permis d'urbanisme, il n'en va pas de même pour l'aménagement du reste de la zone de recul ;

Considérant qu'il convient de prévoir, pour le reste de la zone de recul, un aménagement conforme aux règlements en vigueur, c'est-à-dire en pleine terre, planté et disposant de murets à l'alignement, à l'exception des passages piétons et carrossables nécessaires ;

Considérant que le demandeur indique en séance que des anciennes citernes de carburant, héritées d'un commerce pré-existant (station-service), sont présentes dans le sous-sol de la zone de recul ; que la remise en pleine terre de la zone de recul ne serait donc pas possible ;

Considérant qu'il convient de fournir les documents liés à cette information afin de justifier l'impossibilité technique évoquée ci-dessus ;

Considérant que la parcelle concernée n'est cependant pas reprise en catégorie 0 (pollution potentielle) ; qu'elle est reprise en catégorie 1 (non polluée) à l'inventaire de l'état du sol ;

Considérant que, si l'existence de structures en sous-sol (à justifier) ne permet pas d'envisager une remise en pleine terre de la zone de recul, rien ne s'oppose à l'aménagement de

plantations au-dessus du niveau du sol sur l'ensemble de la zone de recul, à l'exception des passages piétons et carrossables ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) et de clôture et avant-corps (art. 4) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant qu'en vertu de l'art. 192 du CoBAT, il conviendra que le Collège des Bourgmestre et Echevin détermine un délai de mise en œuvre pour la réalisation de l'aménagement de la zone de recul après approbation des plans modifiés ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir un aménagement conforme aux règlements en vigueur pour la zone de recul, c'est-à-dire en pleine terre (sauf si l'existence de structures en sous-sol ne le permet pas ; à justifier), planté et disposant de murets à l'alignement, à l'exception des passages piétons et carrossables nécessaires et de deux emplacements de stationnement ;
- prévoir une superficie en dalle gazon de 12,5 m<sup>2</sup> (5m\*2,5m) maximum par emplacement de stationnement

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul (art. 3) et de clôture et avant-corps (art. 4)) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

### **3<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17660 – Demande de Monsieur et Madame VERSTEGEN-STRUYF pour mettre en conformité une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, la construction d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale sise rue Jean-Baptiste Vannypen 15**

---

<b>ZONE :</b>	au PRAS : zone d'habitation
<b>DESCRIPTION :</b>	<b>mettre en conformité une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, la construction d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale</b>
<b>ENQUETE :</b>	du <b>29/10/2020</b> au <b>12/11/2020</b> , aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
<b>MOTIFS :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU</li><li>- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)</li></ul>
<b>AUDITION :</b>	Monsieur et Madame VERSTEGEN-STRUYF, les demandeurs, Monsieur NOTERIS, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, la construction d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage
- l'aménagement des combles
- des modifications intérieures portant sur la structure du bâtiment et la suppression d'un abri de jardin

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29/10/2020 au 12/11/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la présente demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne des années 1930 ;

Considérant que la situation de droit fait état de la construction de la maison unifamiliale en 1934 ; Qu'un volume était adjoint à l'arrière du rez-de-chaussée (abritant une annexe et un W.C.)-; Que ce volume portait la profondeur du bâtiment à 12,34 m ;

Considérant que, ce volume a par la suite été détruit et reconstruit en respectant la même profondeur pour abriter une cuisine ; Que celui-ci a lui-même été rehaussé d'un niveau pour accueillir la salle de bain de la maison ; Que ces transformations ont été réalisées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ; Que ces transformations semblent déjà exister sur les vues aériennes de 1971 ;

Considérant, qu'ensuite, une véranda a été construite dans le prolongement de ces constructions, à l'arrière du rez-de-chaussée ; Que cette véranda a été réalisée sur toute la largeur de la parcelle sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ; Qu'au regard des vues aériennes de 1987, la construction de cette véranda semble être antérieure à cette année-là ;

Considérant que la présente demande porte sur la mise en conformité de ces volumes supplémentaires à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage construits sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

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 cette extension dépasse de plus de 3 m le mitoyen le moins profond (n°17) ;

Considérant que cette dérogation porte sur un dépassement, en profondeur, est de 8 cm ; Qu'il s'agit dès lors d'une dérogation minimale ;

Considérant que ces volumes supplémentaires abritent aujourd'hui un salon spacieux suivi de la véranda au rez-de-chaussée ;

Considérant que la profondeur de la construction est dès lors portée à 14,57 m ; Que la profondeur de la parcelle est d'un peu plus de 25 m ; Que celle-ci est pourvue d'un jardin arboré ; Qu'en l'espèce, la profondeur de la construction est acceptable ;

Considérant que ces volumes n'ont jamais fait l'objet de plaintes ou de réclamations ; Que le bâtiment mitoyen de droite possède déjà un volume sur deux étages ;

Considérant par conséquent que ces volumes supplémentaires ne sont 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 la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que les murs mitoyens de l'extension projetée au rez-de-chaussée 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 d'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 pignon (art. 7) n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la véranda et le salon possèdent une hauteur sous plafond inférieure à 2,50 m ;

Considérant que la véranda dispose d'une hauteur sous plafond de 2,41 m ; Que le déficit est faible et acceptable, s'agissant de surcroît d'une véranda ;

Considérant que le salon présente une hauteur de 2,31 m ; Qu'il s'agit d'une situation d'origine ;

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

Considérant que la présente demande porte aussi sur la réalisation au 1<sup>er</sup> étage d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe ;

Considérant que la terrasse a une superficie d'environ 7 m<sup>2</sup> et une profondeur de 2,54 m ; Qu'elle est accessoire à la chambre 3 ;

Considérant qu'elle est implantée en retrait (un peu plus d'1 m) par rapport à la façade arrière de l'annexe ; Qu'elle sera délimitée par un garde-corps ;

Considérant que la terrasse est comprise entre le mur mitoyen de droite et le volume comprenant la salle de bain ; que dès lors elle ne nécessite pas de modification de mitoyen ;

Considérant qu'elle est dès lors conforme au code civil en matière de vues ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement des combles pour la création d'une chambre d'un peu plus de 14m<sup>2</sup> et d'une salle de bain ;

Considérant que ces pièces sont conformes aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande porte, enfin, sur des modifications structurelles intérieures (ouvertures de baies) et la suppression de l'abri de jardin en fond de parcelle ; Que ces modifications correspondent au bon aménagement des lieux ;

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

#### **Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir la construction de murs mitoyens en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, à cheval sur l'axe mitoyen
- respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques en façade arrière de la véranda

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. La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est, quant à elle, refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

## 4<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17665 – Demande de Monsieur HERTELEER pour agrandir et transformer une maison unifamiliale (lucarne et abaissement du sous-sol), square Georges Golinvaux 3**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **agrandir et transformer une maison unifamiliale (lucarne et abaissement du sous-sol)**
- ENQUETE :** du **29/10/2020** au **12/11/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- AUDITION :** Monsieur Simone VALERIO, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de agrandir et transformer une maison unifamiliale (lucarne et abaissement du sous-sol) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'abaissement du niveau du plancher inférieur
- La création d'une lucarne en toiture arrière

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29/10/2020 au 12/11/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le présent projet porte sur une maison unifamiliale des années 1950 qui fait partie d'un ensemble cohérent de cités jardins se développant autour de la place Georges Golinvaux et dans ses environs immédiats ;

Considérant que le gabarit de la maison est de type R+2+toiture à double pente ;

Considérant que le sous-sol est actuellement utilisé comme espace de stockage donnant accès directement au jardin ; Que le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage sont dédiés aux espaces de vie ;



Considérant que la demande vise à abaisser le niveau du plancher au sous-sol afin d'y aménager une cuisine donnant accès sur le jardin ainsi qu'un local vélo ;

Considérant que la hauteur sous plafond actuelle est de 1,98 m ; que le niveau du plancher est abaissé afin de créer une hauteur sous plafond suffisante (2,30 m) ; Que ces travaux permettent de rendre la pièce habitable et ne nuisent pas aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demande porte également sur la création d'une lucarne en toiture arrière pour permettre l'habitabilité des combles ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne présente une largeur de plus de 2/3 du développement de la façade et une hauteur de plus de 2 m ;

Considérant que la lucarne permet d'aménager une troisième chambre dans les combles ;

Considérant qu'elle est implantée en continuité de la façade arrière sans retrait ; Qu'elle présente une largeur quasiment égale à la largeur de la façade arrière ;

Considérant que cette configuration de lucarne augmente son impact visuel en intérieur d'ilot et brise l'homogénéité existante au niveau des façades arrières des maisons ;

Considérant la présence d'autres lucarnes situées dans le voisinage ; Que ces lucarnes sont toutes placées en retrait et conservent une hauteur sous plafond suffisante pour une pièce habitable dans les combles ;

Considérant, également, que la lucarne sera réalisée avec une structure en bois et recouverte de métal ; Que les châssis de la lucarne seront en aluminium ; Que ce type de matériaux augmentera son impact visuel ;

Considérant qu'il convient dès lors d'implanter la lucarne en retrait, d'environ 1 m, par rapport au plan de la façade arrière et de la limiter en hauteur à 2 m ; qu'il est également nécessaire de prévoir un revêtement de finition de teinte claire ;

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

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- implanter la lucarne en retrait d'environ 1m par rapport au plan de la façade arrière et limiter sa hauteur à 2m
- prévoir, pour la lucarne, un revêtement de finition de teinte claire

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 lucarne (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

**5<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17658 – Demande de Madame RUELLE pour aménager les combles et créer une lucarne en toiture arrière, modifier la façade avant et créer une extension sur deux niveaux à l'arrière d'une maison unifamiliale sise avenue Jean Van Horenbeeck 78**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **aménager les combles et créer une lucarne en toiture arrière, modifier la façade avant et créer une extension sur deux niveaux à l'arrière d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **29/10/2020** au **12/11/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur- lucarnes) du titre I du RRU
  - dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)
- AUDITION :** Madame RUELLE et Monsieur DHANENS, le demandeur, 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 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 aménager les combles et créer une lucarne en toiture arrière, modifier la façade avant et créer une extension sur deux niveaux à l'arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage ;
- la création d'une lucarne en toiture arrière
- la création d'un escalier extérieur donnant accès au jardin
- le changement des menuiseries en façade avant
- des modifications structurelles intérieures

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29/10/2020 au 12/11/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le présent projet porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de type bel-étage en vue de permettre son agrandissement ;

Considérant que, premièrement, la demande porte sur la création d'une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ;

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 la nouvelle extension et l'escalier dépassent le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant, qu'actuellement, la profondeur du bâtiment est de 8,3 m ; Que les maisons avoisinantes ont des profondeurs plus importantes (à partir du n°74) ;

Considérant, qu'à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, la nouvelle extension s'aligne en profondeur avec le mitoyen de droite (n°80) et dépasse de 2,25 m le mitoyen de gauche (n°76) ;

Considérant que l'extension dépasse d'1,40 m le mitoyen le plus profond à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage; Que ce dépassement reste minime ; Qu'il est rendu nécessaire afin de pouvoir aménager une chambre de 14 m<sup>2</sup> et une salle de bain ;

Considérant que, sur les surfaces des toitures plates des nouvelles extensions, sont prévus un bac végétalisé en toiture arrière du deuxième étage et la pose de galets blancs sur la toiture du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'un escalier droit en façade arrière donnant accès au jardin ; Qu'il dépasse les deux profils mitoyens mais que ce dépassement reste minime et ne nuit pas 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, qu'également, pour permettre l'habitabilité des combles (création d'une chambre de 20m<sup>2</sup>), une lucarne est créée en toiture arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière toiture-lucarne (titre I, art. 6) en ce qu'elle mesure plus de 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que le dépassement est minime et limité à 80 cm ; Qu'elle permet d'aménager la salle de douche complémentaire et d'améliorer l'habitabilité et le confort des pièces intérieures ;

Considérant, en outre, qu'un retrait de 60 cm est assuré entre l'axe mitoyen et les joues de la lucarne afin de respecter le code civil en matière de vues obliques ;

Considérant que le parement extérieur de la lucarne sera en plaque de zinc de teinte grise ce qui limiterait son impact visuel en intérieur d'ilot ; Qu'elle est située en toiture arrière ; Qu'elle n'est dès lors pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que les plans de la situation projetée n'indiquent plus la présence de murets en zone de recul ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a modifié les plans ; Que ceux-ci indiquent la présence de murets de soubassement en zone de recul, conformes au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) n'a dès lors plus lieu d'être ;

Considérant que la demande porte, enfin, sur le changement des menuiseries en façade avant ;

Considérant que les châssis en bois de teinte blanche sont remplacés par des châssis en aluminium de teinte gris-noir sans rejet d'eau visible et avec grilles de ventilation intégrées ; Que les parties fixes et ouvrantes des châssis ont été modifiées depuis la situation de droit du bien ;

Considérant que ces changements s'intègrent relativement bien aux qualités architecturales du bien ;

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

### **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 et lucarne (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

## 6<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17679 – Demande de Monsieur TORREKENS pour isoler un pignon visible de l'espace public, en surplomb de la voirie chaussée de Tervuren 57**

---

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

**DESCRIPTION :** isoler un pignon visible de l'espace public, en surplomb de la voirie

**ENQUETE :** du **29/10/2020** au **12/11/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

**AUDITION :** Monsieur TORREKENS,

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler le pignon d'une maison unifamiliale 3 façades visible depuis l'espace public, en surplomb de la voirie ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation par l'extérieur du mur (pignon) latéral droit par la pose d'un bardage en planche de fibrociment sur isolant de type «siding cedral» de couleur Sépia ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29/10/2020 au 12/11/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation du pignon droit d'une maison unifamiliale 3 façades de gabarit rez + 1 ;

Considérant que le projet se situe sur une parcelle de forme triangulaire, le long d'une voirie communale ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur du mur pignon latéral droit, qu'il sera couvert d'un bardage en planche de fibrociment de type «siding cedral» de couleur Sépia et d'une rive en zinc ;

Considérant que l'isolation aura une épaisseur de 12 cm et sera placée du 1<sup>ère</sup> étage jusqu'au faite de l'habitation ;

Considérant que la nouvelle isolation surplombera une voirie piétonne communale située chaussée de Tervuren à partir du première étage de l'habitation et sera visible depuis l'espace public ;

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

Considérant que la demande améliore les conditions architecturales du bien et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique de l'habitation ;

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

**Avis favorable:**

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

**7<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17683 – Demande de Monsieur SAILLIEZ pour remplacer le portail d'entrée, avenue Ernest Claes 18**

---

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

**DESCRIPTION :** **remplacer le portail d'entrée**

**ENQUETE :** du **29/10/2020** au **12/11/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)

**AUDITION :** Madame TIMMERMANS, la demanderesse

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

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement

Considérant qu'il s'agit de remplacer le portail d'entrée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le remplacement du portail d'entrée d'une maison unifamiliale.

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29/10/2020 au 12/11/2020 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le portail à front de rue est aujourd'hui composé d'un soubassement en pierre, de deux pilastres en béton et est clôturé par des éléments en béton ajourés ;

Considérant que le portail en question atteint une hauteur de 1,50 m et est visible depuis l'espace public ;

Considérant que le portail se situe entre deux habitations mitoyennes; et donne accès à l'entrée située en façade latérale de droite de l'habitation;

Considérant que le projet prévoit de garder le soubassement en pierre existant et de remplacer la totalité du portail et de sa clôture;

Considérant que le nouveau portail atteint une hauteur de 1,79m et que le matériau utilisé est de l'aluminium de teinte gris anthracite;

Considérant que les clôtures de part et d'autre du portail seront également en aluminium de teinte gris anthracite ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) en ce que le portail projeté n'est pas une clôture et est composé de panneaux non-ajourés;

Considérant l'état de vétusté avancé du portail et de la clôture existante ;que ce dernier doit être remplacé ;

Considérant que le portail se situe entre deux habitations mitoyennes et donne sur des murs aveugles ;

Considérant cependant que le projet augmente l'impact visuel du portail, dû à sa teinte foncée (gris anthracite) et ses panneaux pleins ;

Considérant qu'un portail ajouré de teinte plus claire diminuerait son impact visuel et s'intégrerait mieux aux qualités architecturales du bâti ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) est acceptable moyennant certaines adaptations;

#### **Avis favorable conditionnel:**

- prévoir un portail ajouré ;
- prévoir une teinte plus claire ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

### **8<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17522 – Demande de Madame de BELLEFROID pour mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale sise rue de la Vignette 39**

---

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

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

**ENQUETE :** du **29/10/2020** au **12/11/2020**, une demande de convocation ainsi qu'une réclamation nous sont parvenues en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- Le traitement réservé aux fenêtres existantes enclavées dans le jardin d'hiver, du côté du mur de droite

**MOTIFS :**

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

- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

**AUDITION :** Madame de BELLEFROID, la demanderesse, Monsieur CLAUD, l'architecte, Monsieur et Madame ORTIZ et Madame FRANCKE, les réclamants, Mme SURDIACOURT, l'architecte de Madame FRANCKE.

**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 et transformer une maison unifamiliale avec bureaux/magasin ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité du changement de destination des bureaux et magasin au rez en extension du logement unifamilial
- la mise en conformité de l'aménagement d'une terrasse sur toiture plate
- divers travaux sur la structure portante du bâtiment (ouverture de baies dans le mur porteur arrière, création d'un jardin d'hiver et d'un escalier)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29/10/2020 au 12/11/2020 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le traitement réservé aux fenêtres existantes enclavées dans le jardin d'hiver, du côté du mur de droite ;

Considérant que le bien concerné par la demande, originellement un logement avec bureaux et magasin au rez, attenants à l'atelier (activité productive), établi dans le bâtiment voisin et arrière du n°37 depuis au moins 1941 d'après les recherches effectuées à l'occasion de la demande de permis n°16787 ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°16787 du 27/02/2018 mentionne que le bâtiment sis au n°39 est affecté en logement depuis 1954 ; Que cependant aucun permis n'a été octroyé pour mettre en conformité cette modification ;

Considérant qu'en 1992, il a été constaté par le service de l'urbanisme que l'habitation mise en location au n°39 était indissociable de l'atelier ; Que les deux entités sont donc considérées comme liées ;

Considérant dès lors que l'affectation des lieux semble bien être celle d'un logement avec bureaux et commerce joints à une activité productive ;

Considérant que toute division d'un bien est établie moyennant la mention de l'avertissement obligatoire selon lequel « aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup> du CoBAT ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme ad hoc n'a pas été obtenu » ;

Considérant que la parcelle a, en 2002, été divisée en vue de la vente de 2 lots :

- lot 1 : la maison du n° 39
- lot 2 : l'atelier, ainsi que tout le terrain en intérieur d'îlot, au n°37

Considérant que l'avis du Collège sur cette division n'apparaît ni dans l'acte de vente de 2007 du précédent propriétaire, ni dans l'acte de vente de la propriétaire actuelle de 2018 ;

Considérant que tant l'acte de 2007 que celui de 2018 déclarent que la jouissance de la toiture plate à l'arrière du premier étage du n°39 et située en partie sur la parcelle voisine a été accordée ;

Considérant également que cette division a eu pour conséquence d'annexer l'ancienne cour de la maison à l'atelier, la maison du n°39 ne disposant donc plus d'espace extérieur ;

Considérant la parcelle sise au n°37 a, le 17 mai 2018, encore été divisée en 2 lots :

- lot 1 : la cour à l'arrière du n°39
- lot 2 : l'ensemble des constructions au n°37

Considérant qu'à l'occasion de cette division, le collège des bourgmestre et échevins a émis un avis en vertu de l'article 104 du CoBAT, ; Que cet avis indique la nécessité d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour la mise en conformité de la terrasse à l'arrière du premier étage du n°39 ;

Considérant que la cour à l'arrière du n°39 a été achetée par le propriétaire du n°39 en 2018 ; qu'ainsi le bâtiment sis au n°39 dispose à nouveau d'un espace extérieur contigu au bâtiment ;

Considérant qu'aucune servitude de vue ne semble avoir été octroyée pour assurer la jouissance dans le respect du code civil de la terrasse à l'arrière du premier étage ; Qu'il convient de s'assurer du respect du présent projet aux prescriptions du code civil en matière de vues afin de garantir le bon aménagement des lieux ;

Considérant que les 2 derniers permis d'urbanisme octroyés pour le bien (permis n°5214 du 5 mars 1941 et n°15625 du 8 mai 2013) portent uniquement sur des travaux relatifs aux ateliers (n°37) et excluent le bâtiment du n°39 ;

Considérant que le projet prévoit du logement à tous les niveaux du bâtiment ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3), de hauteur (titre II art. 4) et d'éclairement naturel (titre II, art. 10) en ce que :

- la chambre 1 au deuxième étage ne fait pas 14 m<sup>2</sup>
- les chambres mansardées sous combles ne bénéficient pas d'une hauteur libre de 2,3 m sur au moins la moitié de leur superficie
- les pièces de séjour du rez-de-chaussée et du premier étage ne bénéficient pas d'une surface nette éclairante suffisante

Considérant que la chambre 1 fait 13 m<sup>2</sup> ; que la dérogation en matière de superficie minimale est donc relativement minime ;

Considérant que les chambres mansardées sous combles bénéficient d'une hauteur libre d'au moins 2,2 m sur la quasi-totalité de leur superficie ; que la dérogation est là aussi relativement minime ;

Considérant que l'augmentation des surface nettes éclairantes pour le rez devrait passer par l'agrandissement des baies de la façade avant ; Que cela n'est pas envisageable à cause des caractéristiques architecturales intéressantes de la façade ;

Considérant que, dès lors, la configuration du rez-de-chaussée ne se prête pas, en l'état, à une affectation de logement ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3), de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairement naturel (titre II, art. 10) ne sont pas acceptables pour le rez-de-chaussée ; Qu'elles sont par contre acceptables pour les étages ;

Considérant que la superficie de plancher totale du logement après transformation est d'environ 190 m<sup>2</sup> sur trois niveaux ; Qu'il dispose de deux espaces extérieurs (cour au rez-de-chaussée et terrasse à l'arrière du premier étage) ;

Considérant néanmoins que la configuration de espaces intérieurs du rez ne correspond pas en l'état à un bon aménagement des lieux pour une affectation de logement ;

Considérant donc que la mise en conformité du changement de destination du bureau au rez-de-chaussée en logement n'est pas acceptable ;

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 profil de la terrasse établie sur la toiture plate dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

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 terrasse dépasse d'environ 1,7 m le profil mitoyen le plus profond ; Qu'un pare-vue en bois est placé du côté de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que la terrasse est implantée en partie sur la toiture du bâtiment voisin ; Que si le demandeur prouve avoir légalement la jouissance de la toiture en question, rien n'indique qu'il dispose de servitudes de vues ;



Considérant qu'aucun pare-vue n'est placé du côté de la limite mitoyenne du fond de la parcelle ; qu'aucun retrait d'1,90 m n'est respecté entre l'axe mitoyen du fond et la parcelle ;  
Considérant que le logement dispose déjà d'un espace extérieur au rez-de-chaussée ; que la terrasse en toiture doit dès lors présenter un caractère accessoire, vu les nuisances habituellement générées par ce type d'aménagement (vues plongeantes, vis-à-vis) ;  
Considérant qu'il convient de respecter un retrait d'1,9 m par rapport à l'axe mitoyen du fond pour l'aménagement de la terrasse ;  
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à cette terrasse sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;  
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 profil du jardin d'hiver dépasse de plus de 3 m le profil de la construction voisine la moins profonde ;  
Que ce dépassement est d'environ 1,70 m ;  
Considérant que la superficie de ce jardin d'hiver est déjà couverte (par la terrasse) ; Que le projet prévoit le placement de parois permettant de fermer cette superficie et de la séparer de la cour ;  
Considérant que des fenêtres sont actuellement placées dans le mur de séparation entre le bâtiment sis au n°37 et la cour à l'arrière du n°39 ;  
Considérant que l'existence de vues directes entre des fonds voisins est contraire au bon aménagement des lieux ; Qu'aucune servitude de vue ne permet d'établir un droit de maintenir ces fenêtres ;  
Considérant que ces fenêtres n'éclairent pas un local habitable mais un dégagement (hall d'entrée) ;  
Considérant que la parcelle de droite est entièrement bâtie sur la profondeur de la cour ;  
Considérant par conséquent que l'établissement d'un jardin d'hiver via la fermeture partielle de la cour n'est, en l'espèce, pas de nature à porter excessivement 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) liées à l'établissement du jardin d'hiver sont acceptables ;  
Considérant que l'historique de population lié à l'adresse de la demande indique que le bien est utilisé sans interruption en logement unifamilial depuis 1954 et jusqu'en 2018 ;  
Considérant qu'à partir du 31/05/2018 et encore à ce jour, un second chef de ménage est inscrit au rez-de-chaussée de l'habitation ;  
Considérant que le demandeur indique en séance qu'une chambre est louée au rez-de-chaussée à un locataire ne dépendant pas du ménage du demandeur – occupant ;  
Considérant que les plans projetés montrent la présence d'un logement autonome au rez-de-chaussée et d'un duplex au premier et deuxième étage ;  
Considérant que les formulaires joints à la demande ne font mention que d'un seul logement ;  
Considérant qu'il y a donc une contradiction fondamentale entre les différents documents composant la demande ;  
Considérant par conséquent que la commission de concertation ne peut se prononcer sur la demande telle que présentée ;

### **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 en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont refusées et le permis doit être refusé.

## 9<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17497 – Demande de Madame Catherine VANDERHAEGHEN pour construire une maison unifamiliale à front de rue, aménager un logement avec terrasse en intérieur d’îlot et mettre en conformité la construction de garages et d’une terrasse à l’arrière du 1<sup>er</sup> étage de la maison existante sise chaussée de Tervuren 97 - 99**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** **construire une maison unifamiliale à front de rue, aménager un logement avec terrasse en intérieur d’îlot et mettre en conformité la construction de garages et d’une terrasse à l’arrière du 1<sup>er</sup> étage de la maison existante**

**ENQUETE :** du **29/10/2020** au **12/11/2020**. deux réclamations nous sont parvenues en cours d’enquête. Elle concerne principalement :

- L’impact du projet sur l’intérieur d’îlot, en ce qui concerne l’intimité (vues plongeantes, vis-à-vis) et l’ensoleillement des terrains voisins (abri des emplacements de stationnement en fond de parcelle) ;
- Les nuisances liées au chantier et à l’occupation de logements supplémentaires, notamment celui aménagé dans le bâtiment arrière ;
- La pression sur le stationnement en voirie générée par le projet, à cause de la suppression d’un emplacement de stationnement et de la création de deux logements
- La présence supposée d’amiante (plaques d’Eternit dans le hangar) et les risques qui y sont liés en cas de démolition ainsi que la nécessité de sécuriser certains murs mitoyens

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d’îlots)
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.10 (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l’épaisseur de la façade), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d’une surface perméable) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Madame VANDERHAEGHEN, la demanderesse, Monsieur MARIONEX, 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 et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;  
Considérant qu’il s’agit de construire une maison unifamiliale à front de rue, aménager un logement avec terrasse en intérieur d’îlot et mettre en conformité la construction de garages et d’une terrasse à l’arrière du 1<sup>er</sup> étage de la maison existante ;  
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une maison unifamiliale à l'alignement
- la mise en conformité d'une terrasse à l'arrière du premier étage de la maison jointive existante
- la mise en conformité d'emplacements de stationnement couverts à l'arrière
- la transformation d'un grenier en logement dans le bâtiment arrière (hangar)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29/10/2020 au 12/11/2020 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les points suivants :

- l'impact du projet sur l'intérieur d'ilot, en ce qui concerne l'intimité (vues plongeantes, vis-à-vis) et l'ensoleillement des terrains voisins (abri des emplacements de stationnement en fond de parcelle) ;
- les nuisances liées au chantier et à l'occupation de logements supplémentaires, notamment celui aménagé dans le bâtiment arrière ;
- la pression sur le stationnement en voirie générée par le projet, à cause de la suppression d'un emplacement de stationnement et de la création de deux logements
- la présence supposée d'amiante (plaques d'Eternit dans le hangar) et les risques qui y sont liés en cas de démolition ainsi que la nécessité de sécuriser certains murs mitoyens

Considérant qu'il appartient au demandeur et à son architecte de prendre les dispositions veillant à éviter des dommages aux tiers voisins et à satisfaire aux obligations légales de respect de l'environnement lors du démontage des structures, si celles-ci contiennent de l'amiante ;

Considérant que la demande porte principalement sur la construction d'une maison à front de rue, avec passage carrossable ouvert ; Que cette construction referme ainsi le front bâti au niveau des étages ;

Considérant que cette construction projetée jouxte une maison unifamiliale existante sur la même parcelle, avec un cabinet médical en son rez-de-chaussée ; Qu'à l'origine, cette maison présentait un hangar arrière avec écurie en fonds de parcelle ;

Considérant que le logement créé est conforme aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité ;

Considérant que le gabarit de la maison (R+2+T) est similaire à celui des trois bâtiments voisins de gauche ;

Considérant que le profil du bâtiment projeté ne dépasse ni en profondeur ni en hauteur celui de la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant également que le logement créé ne dispose d'aucun espace extérieur mis à part un balcon à l'arrière du premier étage ; Que cela ne semble pas acceptable au vu de la taille de la parcelle ;

Considérant que le balcon est sensiblement au même niveau que la terrasse à l'arrière du premier étage du bâtiment existant ; Qu'il est de surcroît presque contigu à cette terrasse ;

Considérant qu'un vis-à-vis important est créé avec la construction de ce balcon et la mise en conformité de la terrasse voisine existante ;

Considérant qu'il convient de prévoir une solution limitant les vis-à-vis entre le balcon et la terrasse existante

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

Considérant que les bâtiments à gauche de la future maison et situés également en ZICHEE présentent des baies de fenêtres plus hautes que larges avec une courbure caractéristique dans leur partie supérieure ;

Considérant que lesdits bâtiments présentent tous une façade dotée d'un revêtement en brique ou en plaquettes et d'éléments décoratifs (bandeau de brique de couleur différente, marquage des contours de baies via des jeux de formes ou de matériau) ;

Considérant que le bâtiment projeté présente quant à lui en façade avant des fenêtres rectangulaires plus larges que hautes ; Que sa façade est composée de différents enduits et que les seuls éléments décoratifs sont des bardages en bois entre les fenêtres ;

Considérant en conséquence que la façade projetée ne s'intègre pas suffisamment dans le cadre urbain environnant ; Que les différences avec les façades environnantes en ZICHEE sont trop importantes et qu'elles ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il convient donc de prévoir une modénature de façade s'inspirant mieux des caractéristiques des façades voisines situées dans la même ZICHEE ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) en ce que la descente d'eau pluviale n'est pas entièrement intégrée dans l'épaisseur de la façade ;

Considérant que les bâtiments voisins à droite et à gauche de la parcelle concernée ne présentent pas de descentes d'eaux pluviales en façade avant ;

Considérant que la non-intégration de la descente d'eau pluviale est motivée par la volonté d'éviter un pont thermique ;

Considérant que la descente d'eau pluviale se trouve sur la propriété sur les 3 derniers mètres avant le sol ; Qu'elle n'est visible qu'entre le niveau de plancher du premier étage et la corniche de la façade avant ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) est acceptable ;

Considérant que la construction d'une maison à front de rue est donc acceptable, moyennant modification de la façade avant et réalisation d'un espace extérieur privatif plus grand ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement du grenier du hangar en intérieur d'îlot en logement et la mise en conformité d'un garage (ex-écurie) abritant deux emplacements de stationnement en fond de parcelle ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) et en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la superficie des zones non construites de la parcelle est inférieure à 50% ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que le garage à régulariser est établi à plus des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que les photographies aériennes montrent en 1953 l'existence d'une toiture à l'endroit du garage en question ; Que cependant cela ne permet pas de déterminer avec certitude que le garage actuellement présent existait dans les mêmes formes, volumes et hauteur qu'en 1953 ;

Considérant que ledit garage présente un mur d'une hauteur d'environ 4,5 m au droit de la limite mitoyenne avec les parcelles sises au n°10 de la rue des deux chaussées et au n°1 de la rue de la Piété ;

Considérant que cette hauteur est excessive ; Qu'elle porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et n'est pas acceptable ;

Considérant que la dernière demande de permis d'urbanisme (dossier n°15 626) prévoyait la démolition de ce garage et l'aménagement d'une zone de pleine terre et plantée à la place ;

Considérant que la situation en fond de parcelle de ce garage empêche la création d'un jardin d'agrément, vu la nécessité de prévoir un accès carrossable sur toute la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la présence du garage en fond de parcelle porte donc atteinte à l'intérieur d'îlot tant à cause de sa hauteur que de son implantation ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4 – construction à plus des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle) lié au garage en fond de parcelle n'est pas acceptable ;

Considérant que le grenier du hangar est aménagé en logement indépendant dont l'accès se fait par le passage carrossable au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale construite à l'avant de la parcelle ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4 : construction établie à plus des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle) en ce qu'une terrasse est prévue au premier étage latéral ;

Considérant que cette terrasse ne s'appuie sur aucune construction existante mais sur deux poutres placées perpendiculairement à l'axe médian de la parcelle ;

Considérant que la terrasse projetée est en surplomb de la zone de cours et jardin et du passage carrossable menant aux emplacements de stationnements de la parcelle ;

Considérant que cette terrasse est placée à environ 4 m de la terrasse du bâtiment existant sur la parcelle et à environ 9 m de la terrasse de la nouvelle maison ; Que toutes ces terrasses se situent sensiblement au même niveau ;

Considérant que cela conduit à la création de vis-à-vis entre les occupants des différents logements de la parcelle ;

Considérant que l'installation d'une terrasse surélevée à plus des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4 – construction à plus des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle) liée à la terrasse au premier étage du hangar n'est pas acceptable ;

Considérant que le logement créé dans le grenier du hangar est un appartement une chambre ;

Considérant que tous les locaux de vie de ce logement sont mansardés ;

Considérant que, vu le refus de construction mentionné plus haut de la terrasse qui lui est liée, il s'agit d'un logement de moins de 50 m<sup>2</sup> sans espace extérieur ;

Considérant également que le logement est mono-orienté, ne disposant d'une vue droite que vers la parcelle voisine de droite ;

Considérant que le logement projeté dans le grenier du hangar ne présente pas de qualités résidentielles intéressantes ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse de la liste des habitants que le logement existant à l'avant de la parcelle est occupé par des étudiants (plusieurs occupants d'une vingtaine d'année à ce jour)

Considérant que par conséquent que l'aménagement d'un troisième logement sur la parcelle mène à une surdensification de celle-ci et n'est pas conforme au bon aménagement des lieux ; que la création de ce logement projeté n'est pas acceptable ;

Considérant que le maintien du hangar et des emplacements de stationnement qu'il abrite nécessite l'utilisation de la quasi-totalité de la zone de cours et jardin en zone carrossable ;

Considérant que le taux d'emprise projeté de la parcelle est de 78% ; Qu'ainsi seul 1/5<sup>ème</sup> de la surface au sol de la parcelle ne serait pas bâti et que de surcroît, cet espace non bâti servirait de passage carrossable et pas de cours ou de jardin aménagé conformément aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la parcelle accueillerait alors trois logements sans jardin particulier ni réel espace extérieur à part de petites terrasses ;

Considérant que l'atteinte à l'intérieur d'îlot généré par l'aménagement projeté de la zone de cours et jardin est trop importante ; qu'elle n'est pas acceptable ;

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

Considérant que le programme du projet n'est pas acceptable tel que présenté ;

Considérant que le projet ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

### **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 en matière de profondeur (titre I, art. 4 – construction à plus des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle), d'éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de

la façade (titre I, art. 10), d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont refusées et le permis doit être refusé.

## **10<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17687 – Demande de l'A.C.P. Résidence Souverain pour modifier le PU 17137 (façade avant, répartition intérieure), boulevard du Souverain 286 – 288 - 290**

---

- ZONE :** au PRAS : zone mixte et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **modifier le PU 17137 (façade avant, répartition intérieure)**
- ENQUETE :** ad **29/10/2020** au **12/11/2020**. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- l'installation d'un système à air conditionné sur le toit des garages à l'arrière du bâtiment qui altère la vue depuis le bâtiment voisin et le bruit des machines qui empêche la jouissance paisible des terrasses à l'arrière
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur VERSTRAETE, le demandeur, Monsieur PEREZ, l'architecte, Mme LICOPPE, la réclamante.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de modifier le PU 17137 (façade avant, répartition intérieure) délivré le 17/09/2019 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le déplacement des climatiseurs en fond de parcelle plutôt que devant la façade arrière du bâtiment
- la réorganisation intérieure du sous-sol et du duplex / penthouse
- diverses modifications à la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29/10/2020 au 12/11/2020 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'installation d'un système d'air conditionné sur le toit des garages à l'arrière du bâtiment qui altère la vue depuis le bâtiment voisin et le bruit des machines qui empêche la jouissance paisible des terrasses à l'arrière ;

Considérant que les climatiseurs sont déplacés en fond de parcelle, non loin de la promenade verte ;

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 les climatiseurs génèrent du bruit lorsqu'ils fonctionnent ;

Considérant néanmoins que les climatiseurs sont liés à l'étude notariale ; Qu'ils ne seront donc activés que durant les heures de bureau ;

Considérant que la promenade verte située passant derrière la parcelle est un lieu de passage et pas un lieu menant à une occupation fixe ;  
Considérant que le projet prévoit un jardinière de 2 m de haut devant les climatiseurs ;  
Considérant que le dispositif prévu ne semble pas suffisant pour atténuer de manière satisfaisante les nuisances générées par les climatiseurs ;  
Considérant qu'il convient de prévoir un dispositif de camouflage plus complet et plus épais ;  
Considérant qu'une pompe à chaleur d'environ 1,5 m de haut est également placée sur la toiture plate à côté des climatiseurs ; Que ces derniers ont une hauteur moins importante ;  
Considérant que le demandeur déclare en séance que la pompe à chaleur sera placée au rez-de-chaussée, contre la façade ;  
Considérant que la toiture plate présente un revêtement végétal semi-intensif ;  
Considérant que les travaux en sous-sol prévus au dernier permis d'urbanisme (dossier 17137) n'ont pas été réalisés conformément aux plans octroyés ;  
Considérant qu'une cave supplémentaire et onze emplacements vélos suspendus ont été créés ;  
Considérant que la note explicative indique que sept emplacements de stationnements sont prévus ; Que ce nombre est identique à celui du dernier permis d'urbanisme ;  
Considérant cependant que l'emplacement de stationnement n°1 est inaccessible lorsque l'emplacement n°7 est occupé ;  
Considérant que le demandeur déclare en séance que ces deux emplacements sont dévolus à des véhicules partagés utilisés exclusivement par l'étude notariale ;  
Considérant que les modifications du sous-sol sont acceptables ;  
Considérant que la salle de bain du niveau inférieur du duplex a été déplacée ; Qu'une chambre de plus de 9 m<sup>2</sup> est aménagée à sa place et que la chambre attenante voit sa surface réduite à 12 m<sup>2</sup> ; Que le logement comprend toujours une chambre de plus de 14 m<sup>2</sup> ;  
Considérant que la partie supérieure du duplex est intégralement dédiée à l'ensemble salon / cuisine / salle à manger ;  
Considérant que ces modifications ne réduisent pas les qualités résidentielles du bien ; Qu'elles sont acceptables ;  
Considérant que l'aménagement d'une chambre supplémentaire au niveau inférieur du duplex nécessite l'élargissement de la baie de fenêtre correspondante en façade avant ;  
Considérant que la façade avant est également modifiée sur les points suivants :

- l'installation d'un bardage bi-ton (anthracite / imitation bois) pour les parties les plus en saillies
- la suppression des garde-corps métalliques à barreaudage vertical et leur remplacement par des garde-corps en verre
- l'amincissement des supports de l'auvent et la modification de leur revêtement
- la modification du revêtement de façade des deux derniers étages

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;  
Considérant que les modifications de la façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ; Qu'elles sont donc acceptables ;  
Considérant que la demande est conforme au bon aménagement des lieux moyennant quelques adaptations ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir un dispositif de camouflage plus complet et plus épais pour les climatiseurs sur la toiture plate du rez-de-chaussée ;
- déplacer la pompe à chaleur au rez-de-chaussée.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

## **11<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17731 – Demande de Collège Saint-Hubert pour construire un nouveau préau et créer 3 emplacements de parking extérieur avenue Joseph Chaudron 115 - 119**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **construire un nouveau préau et créer 3 emplacements de parking extérieur**
- ENQUETE :** du **29/10/2020** au **12/11/2020**, 9 lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- les impacts négatifs liés à la création de nouveaux parkings (perte de végétalisation, augmentation du nombre de parkings dans cette zone et des problèmes de stationnement)
  - le souhait que l'espace vert servant de barrière acoustique avec l'Avenue J. Chaudron soit conservé
  - l'utilisation plus qualitative de cette zone
  - le souhait de végétaliser la toiture du préau (étant donné l'imperméabilité des sols du collège) ;
  - le souhait d'avoir un apport de lumière naturelle en dessous du préau
  - les erreurs quant au nombre d'arbres et leur emplacement dans la zone de recul
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
  - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Le Collège Saint-Hubert, le demandeur, Monsieur MAISIN, l'architecte, Monsieur JOHANSEN, Monsieur AMADORI et Madame DERYCKERE, les réclamants

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

## **12<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17725 – Demande de la S.C.R.L. COLIM pour modifier le permis initial (02/PFD/640241) visant l'agrandissement d'un commerce de type supermarché et liaisonner les niveaux de parking, boulevard du Triomphe 20.**

---

- ZONE :** au PRAS : zones de forte mixité
- DESCRIPTION :** **modifier le permis initial (02/PFD/640241) visant l'agrandissement d'un commerce de type supermarché et liaisonner les niveaux de parking .**



- ENQUETE :** du **29/10/2020** au **12/11/2020**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)
- AUDITION :** Monsieur VERSTRAETE, représentant le demandeur et Monsieur VAN RHIJN, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis modificatif pour modifier le permis initial (02/PFD/640241) visant l'agrandissement d' un commerce de type supermarché et liaisonner les niveaux de parking ;

Vu l'avis favorable du Siamu (ref.:1994.0356) du 19/11/2019 ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité du 29/10/20 au 12/11/20 en application avec la prescription générale 0.9 du Plan Régional d'Affectation du Sol : clause de sauvegarde (<20%) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation du 12/11/2020 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'agrandissement du point d'enlèvement Collect&Go existant sur le parking (niveau 0)
- la réalisation du mur latéral de la rampe d'accès liant les 2 niveaux de parking en angle droit
- la modification de la baie de la porte d'accès des livraisons

Considérant que le projet initial (02/PFD/640241) prévoyait l'intégration d'un point d'enlèvement « Collect&Go » comme entité du projet mitoyen (Bouyges Immobilier Belgium) à la surface commerciale Colruyt ; qu'à cet effet un accès au quai de déchargement par un monte-charge et un escalier étaient prévus dans la demande ;

Considérant que cette partie du projet n'a pas été mise en œuvre ;

Considérant que le point d'enlèvement « Collect&Go » situé, dans le parking, au niveau 0, de la surface commerciale est maintenu et agrandi ; qu'il formera un compartiment séparé et indépendant de ce parking ;

Considérant que la réalisation de ce local compartimenté implique une réduction du nombre d'emplacements de parking (de 173 places à 166) et une légère augmentation de la surface commerciale (de 4275 m<sup>2</sup> à 4304 m<sup>2</sup> sans le parking ) ;

Considérant que la première modification permet toujours un bon fonctionnement du commerce et n' a pas d'incidence significative sur le charroi;

Considérant qu'en application de la prescription générale 0.9 du pras, le commerce existant dépassant déjà la superficie maximale autorisable en zone de forte mixité en dehors d'un liséré de noyau commercial et en l'absence d'un PPAS (1000 m<sup>2</sup> de surface commerciale ) peut s'agrandir de maximum 20 % en 20 ans ;

Considérant qu'une modification est également apportée à la rampe d'accès liant les 2 niveaux de parking ; que le mur latéral n'est pas réalisé en courbe mais à angle droit ;

Considérant que la non-réalisation du monte-charge et de l'escalier initialement prévus implique une modification mineure de la baie de la porte d'accès des livraisons au niveau de la surface commerciale ;

Considérant qu'une demande de permis d'environnement doit également être introduite auprès de Bruxelles-Environnement pour la modification du nombre d'emplacements de parking ;

Considérant que les modifications apportées au projet sont essentiellement des modifications internes, au sein du volume existant; que ces adaptations ponctuelles tant en terme de superficie que de nombres d'emplacements de parking, visent un meilleur fonctionnement du commerce, dans le respect du principe de bon aménagement des lieux et sans porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques de la zone de forte mixité;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- respecter l'avis du SIAMU (ref.:1994.0356) du 19/11/2019
- introduire une demande de permis d'environnement auprès de Bruxelles-Environnement pour la modification du nombre d'emplacements de parking

### **13<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17697 – Demande de Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles pour réaménager et clôturer un parking pour 25 véhicules automobiles, 4 motos et 12 vélos, implanter des locaux techniques (stockage de bouteilles de gaz) et démolir l'auvent existant, avenue Charles d'Orjo de Marchovelette**

---

**ZONE :** au PRAS : zone de chemin de fer, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** réaménager et clôturer un parking pour 25 véhicules automobiles, 4 motos et 12 vélos, implanter des locaux techniques (stockage de bouteilles de gaz) et démolir l'auvent existant.

**ENQUETE :** du 29/10/2020 au 12/11/2020, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins ) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Demande de Monsieur OLDENHOVEN (S.T.I.B.) et Madame WOETERS, le demandeur, Madame DEGREVE l'architecte et Monsieur VASSEUR, membre de la S.T.I.B.

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

Considérant que le bien se situe en zone de chemin de fer, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant que la demande vise à :

- démolir l'ancien auvent existant ;
- réorganiser et sécuriser le parking voitures et ajouter des emplacements de parking vélos (12) et (4) motos ;

- mettre en conformité la zone de stockage de bouteilles de gaz en réalisant des locaux fermés;

Considérant l'avis favorable du SIAMU (réf. 1985.2403 ) en date du 28/08/2020 ;

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

*Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :*

- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot.

*Application du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :*

- Article 4 du RRU : Profondeur d'une construction mitoyenne
- Article 5 du RRU: Hauteur d'une construction mitoyenne
- Article 12 du RRU: Aménagement des zones de cour et jardins

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

Considérant que la démolition des installations existantes comprennent:

- l'auvent existant et ses fondations;
- les clôtures existantes;
- la suppression des deux cages de stockage pour les bonbonnes de gaz;

Considérant que le parking est réorganisé afin de prévoir:

- 23 emplacements pour véhicules automobiles dont 3 de service;
- 12 emplacements vélos (arceaux) couverts;
- 4 emplacements motos;

Considérant que ces emplacements sont destinés aux personnel de la STIB et sont donc accessoires à l'équipement ;

Considérant que ce parking représente un des parkings dont dispose la STIB sur le site Delta;

Considérant qu'il convient d'adapter la demande de permis d'environnement en conséquence;

Considérant que la zone de cour et jardin est fortement minéralisée (asphalte, béton et gravier);

Considérant qu'elle offre peu de qualité en matière de paysage et de perméabilité;

Considérant qu'elle est peu perméable et comprend également peu de plantations; ce à quoi il conviendrait de remédier;

Considérant que depuis, un immeuble à appartements a été construit sur l'angle , que la zone d'habitation nécessite une amélioration des qualités de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'abri vélos couverts répond à un besoin; qu'il contribue à renforcer la mobilité douce; qu'il constitue néanmoins une dérogation au RRU en matière de profondeur (titre I,art.:4) ;

Considérant que cette dérogation est justifiée et acceptable;

Considérant que le projet prévoit également de nouvelles clôtures afin de sécuriser le site;

Considérant que le nouveau local couvert abritant les bonbonnes de gaz a un rôle strictement utilitaire;

Considérant néanmoins que cette implantation n'est pas compatible avec la zone d'habitation dans laquelle elle se situe ;

Considérant qu'une barrière est proposée sur la voirie publique et qu'il y a lieu de la déplacer à la limite de la voirie publique ;

Considérant que sa hauteur est en dérogation au RRU (titre I,art.:5) ;

Considérant qu'il serait souhaitable à plus long terme de mieux intégrer ces emplacements dans le paysage urbain.

### **Avis favorable pour une durée maximum de 5 ans à condition de :**

- améliorer la perméabilité du site et agrémenter le parking de plantations principalement dans la partie du L qui rejoint l'avenue Charles Michiels

- ne pas prévoir de constructions abritant les bombonnes sur le site

- reculer la barrière d'entrée au site STIB à la limite entre l'avenue d'Orjo de Marchovelette et la zone d'équipement d'intérêt collectif

- respecter l'avis du SIAMU (réf. 1985.2403 ) du 28/08/2020.

## 14<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier /17565/ – Demande de l'école Sainte-Bernadette pour transformer et étendre un établissement scolaire sis square du Sacré-Coeur 2a**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

**DESCRIPTION :** **transformer et étendre un établissement scolaire**

**ENQUETE :** du 8/10/2020 au 7/11/2020. 12 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'article 175/15 et de l'Annexe B du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences (24°)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que l'immeuble, datant d'avant 1932, est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (art 207 et 333 du CoBAT) ;

Considérant que la demande vise à transformer et étendre un établissement scolaire;

Considérant l'avis favorable du SIAMU (réf. :T.1988.2809) en date du 21/02/2020 ;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet par l'administration ;

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

*Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :*

- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot.
- Prescription particulière 8.4 : Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service publique

*Application du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :*

- Article 4 du RRU : Profondeur d'une construction mitoyenne

Application de l'article 175/15 et de l'Annexe B du CoBAT. : demande soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes :

*Art. 175/15. § 1er. Sont soumis à un rapport d'incidences les projets mentionnés à l'annexe B du présent Code et qui ne sont pas mentionnés à l'annexe A*

- 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol

Considérant que 12 réclamations ont été émises pendant l'enquête publique ayant pour principalement :

- Le non-respect de la procédure : les documents n'ayant pu être téléchargeables pendant toute la durée de l'enquête ;
- Le programme de l'extension de l'école qui apparaît trop important pour les lieux ;
- Le problème de la sécurité incendie ;
- L'impact sur la luminosité et l'ensoleillement des logements contigus ;
- Les nuisances que vont générer le projet en termes acoustique, de mobilité et de chantier ;
- Le non-respect du patrimoine par le caractère de l'extension et le gabarit ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

*Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :*

- Prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics - Zone d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement

*Application du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) :*

- Application de l'article Art. 207 §1.14 : Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Situation existante :

Considérant que l'ensemble des bâtiments font partie d'un ancien complexe religieux de caractère transformé pour partie en école depuis 1973, et pour partie en logements depuis la fin des années 90 ;

Considérant que les bâtiments demeurent imbriqués : les deux ailes sous forment de L disposant d'une limite mitoyenne et s'organisant autour d'une cour privative, les bâtiments au N-O étant reconvertis en logements, les bâtiments au S-E faisant partie de l'école ;

Considérant de plus que l'école dispose d'une salle de gymnastique établie au rez-de-chaussée de l'aile Ouest ;

Considérant qu'il s'agit d'une école disposant d'une section primaire au Nord et d'une section secondaire au Sud ;

Considérant que l'accès à l'établissement se fait depuis le square du sacré-Cœur ;

Considérant que de plus le projet vise à prendre en compte le caractère historique des bâtiments les plus remarquables ;

Considérant que l'établissement s'est vu adjoindre une série d'annexes au cours du temps dont certaines vétustes et peu qualitatives, notamment celles servant de classe d'horticulture ;

Considérant dès lors que les bâtiments nécessitent une rénovation en profondeur ainsi qu'une restructuration tenant compte des caractéristiques architecturales et patrimoniales de l'ensemble

#### Programme :

Considérant que l'objectif principal du projet est de répondre à l'augmentation du nombre d'élèves ;

Considérant que l'extension de l'ordre de 560 m<sup>2</sup> vise à accueillir une centaine d'élèves supplémentaires;

Considérant que cet objectif est couplé à la nécessité de rationaliser le fonctionnement de l'établissement, en assurant une meilleure séparation entre les sections primaire et secondaire, et en organisant de manière plus fluide les circulations (en tenant compte notamment des impératifs du SIAMU) ;

Considérant que le programme comprend :

- 2 ateliers de gros-œuvre,
- 1 espace horticulture/serre/cours théorique,
- 8 classes,
- 3 bureaux,
- 1 salle des professeurs avec espace de détente

Considérant que l'usage d'un système " poteaux-poutres " permet en outre une certaine flexibilité via une adaptation possible de l'aménagement ;

#### Implantation et gabarit :

Considérant que plusieurs partis d'implantation ont été étudiés (implantation en fond de parcelle, le long du mur mitoyen avec le clos des 3 fontaines, au niveau de l'aile secondaire) et que celui retenu vise à concentrer les nouveaux locaux le long de l'axe médian (couloir historique) séparant la section primaire de la section secondaire ;

Considérant qu'il a l'avantage de ne pas nécessiter l'abattage d'arbres et de maintenir la cour de récréation ;

Considérant qu'il nécessite la démolition d'annexes vétustes et peu qualitatives ;

Considérant que si ce parti clair répond aux besoins de l'école, il a pour inconvénient de refermer la cour sur laquelle donne les logements, d'occasionner des rehausses non négligeables de mur mitoyen et de limiter fortement les vues et l'ensoleillement de ceux-ci ;

Considérant en effet que les bâtiments se développent sous la forme d'un U dont la perspective s'ouvre sur le fond de la cour ; que celle-ci est déjà délimitée par des constructions mais relativement basses ;

Considérant que le recul de l'ordre d'1 m établi aux différents étages, réduit les rehausses de mur mitoyen, mais ne permet pas de limiter l'impact volumétrique de l'extension , implantée au sud de la cour ;

Considérant cependant que la cage d'escalier reste par contre implantée au niveau du mur mitoyen au fond de la cour ;

Considérant que si ce choix d'implantation permet de limiter l'impact sonore de la cour de l'école, il accentue par contre l'impact en termes de vue et de lumière sur l'immeuble de logement ;

Considérant qu'en refermant la cour par une extension se développant en hauteur jusqu'à un niveau équivalent à la corniche des autres ailes des bâtiments, celle-ci porte manifestement atteinte aux qualités d'habitabilité des logements contigus (tant en matière de vues et de dégagement que d'ensoleillement);

Considérant que le projet génère ainsi une dérogation en terme de profondeur (Titre I, art. :4) et se situe en intérieur d'îlot, dans un contexte bâti un peu particulier (implantation atypique);

Considérant que si le projet a une logique de fonctionnement interne qui clarifie l'organisation de l'école, les répercussions sur les immeubles de logements mitoyens sont excessives ;

Considérant que le demandeur a fourni une étude d'ensoleillement visant à démontrer l'impact limité sur les constructions voisines, et notamment sur les logements voisins ;

Considérant néanmoins que l'impact ne peut être considéré comme négligeable ;

Considérant ainsi que la dérogation en matière de gabarit ne se justifie pas par le bon aménagement des lieux et ne peut être acceptée ;

Considérant accessoirement que le projet ne fait pas figurer la sortie des éléments techniques en toiture ;

#### Matériaux et esthétique :

Considérant que le projet développe une architecture contemporaine claire, simple et qualitative ; que les parties anciennes sont mises en valeur, certaines façades existantes devenant des façades intérieures;

Considérant que le projet articule les nouvelles extensions par des vides assurant la transition avec le bâtiment existant ;

Considérant que la mise en valeur de l'axe principal de composition (ancien couloir) permet de respecter l'histoire du lieu;

Considérant que les nouveaux volumes abritant les classes supplémentaires et la salle des professeurs s'expriment derrière un grand mur rideau en aluminium anodisé aux étages et couleur bronze au rez-de-chaussée;

Considérant que les parties en verre translucide permettent de mieux gérer les vis-à-vis côté cour intérieure vers les immeubles reconvertis en logement ;

Considérant néanmoins que le faible retrait (+/- 1m) n'est pas suffisant que pour atténuer l'impact de l'éclairage nocturne éventuel et que se pose également le problème accessoire du nettoyage et de l'entretien ;

Considérant que le socle de l'extension est traitée en céramique de teinte gris clair;

Considérant que des pare-soleil et auvents pour le préau sont prévus en aluminium et verre;

Considérant ainsi que l'extension s'inspire de la rythmique et des proportions verticales du bâtiment existant mais se traduit dans un langage de matériaux contemporain, en contraste avec l'existant ;

#### Aménagement des abords :

Considérant que le projet prévoit un nouvel aménagement des abords;

Considérant que les nouvelles toitures sont verdurisées ;

Considérant que la surface de la cour existante en majorité imperméable n'est que peu modifiée (implantation d'un local vélos);

Considérant que le projet ne nécessite l'abattage d'aucun arbre ;

Considérant néanmoins que le projet ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie ; ce qu'il conviendrait de remédier ;

#### Mobilité :

Considérant que le site se situe en zone C, mais proche de la zone B le long du Viaduc Hermann-Debroux;

Considérant que l'école souhaite mettre en place un plan de déplacement scolaire;

Considérant que l'extension de la capacité de l'école vise essentiellement les élèves du secondaire;

Considérant que ceux-ci venant essentiellement à pied, à vélo ou en transports en commun, les problèmes de mobilité concernent plus les professeurs;

Considérant qu'un nouveau parking vélos couvert et sécurisé d'une capacité de 40 emplacements est prévu à proximité de l'entrée;

Considérant que l'accès pour les livraisons (cuisines de la section hôtellerie) se fait via l'entrée côté Clos des 3 fontaines;

Considérant que le projet améliore l'accès du bâtiment par les PMR, en insérant un ascenseur et en créant une entrée spécifique;



Considérant néanmoins l'avis d'Access&Go du 7/03/20220 estimant que le projet est non conforme au titre IV du RRU en matière d'accessibilité des bâtiments pour les PMR (notamment en ce qui concerne l'entrée de plain-pied, le sas ascenseurs, les toilettes PMR, l'absence de vestiaire PMR,...);

Considérant ainsi que le projet ne répond pas entièrement aux normes du RRU titre IV (voir avis Access and Go ci-joint);

Considérant que le projet tient compte d'une servitude de passage dans le cadre de l'évacuation incendie ;

Considérant, en conclusion, que le projet d'extension, malgré ses qualités architecturales et son amélioration du fonctionnement de l'école, engendre par son parti d'implantation et ses gabarits, la quasi fermeture de la cour intérieure ; ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

**Avis défavorable.**

-----