



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

**16/12/2021**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Madame C. BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Madame M. CORE, membre BDU-Patrimoine culturel  
Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement  
Madame E. LEONARD, secrétaire technique  
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique  
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique  
Madame J.-D TEUGMO TCHIND, secrétaire technique  
Madame G. VANDE VELDE, secrétaire technique

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

**Dossier 17984 – Demande de Monsieur et Madame CHAREZINSKI GIOT-WIRGOT pour remplacer la toiture à versants d'un immeuble de trois logements par une toiture mansardée et aménager une unité de logement supplémentaire, avenue Charles Brassine 24**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation  
au PPAS n°6 (AR 08/02/1985) : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **remplacer la toiture à versants d'un immeuble de trois logements par une toiture mansardée et aménager une unité de logement supplémentaire**
- ENQUETE :** du **18/11/2021** au **02/12/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- l'impact sur l'ensoleillement que la modification du profil de la toiture pourrait avoir sur le jardin du numéro 26, principalement au printemps et en été.
- MOTIFS :**
- dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes - hauteur -éléments techniques)
- AUDITION :** Monsieur CHAREZINSKI, le demandeur et Monsieur GLORIEUX, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;  
Considérant qu'il s'agit de remplacer la toiture à versants d'un immeuble de 3 logements par une toiture mansardée et aménager une unité de logement supplémentaire ;  
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une toiture mansardée et l'aménager d'un logement supplémentaire
- la mise en conformité du remplacement des châssis de la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/11/2021 au 02/12/2021 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'impact sur l'ensoleillement que la modification du profil de la toiture pourrait avoir sur le jardin du numéro 26, essentiellement au printemps et en été ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture projetée dépasse le profil mitoyen le plus haut ; en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la largeur des lucarnes arrière dépasse les 2/3 de la largeur de la façade et en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6§3) en ce qu'une terrasse est prévue sur la toiture plate, à l'avant ;

Considérant que le demandeur présente le projet comme la construction d'une toiture à la Mansart ; que cependant l'angle et la hauteur très importante du brisis (2,03 m) mènent à penser qu'il s'agit de la construction d'un étage supplémentaire dont la face avant présente un revêtement de toiture ;

Considérant que la toiture actuelle présente déjà un volume important, avec une hauteur sous plafond de presque 3,8 m ;

Considérant que la toiture actuelle est déjà plus haute que celles des deux bâtiment mitoyens ; que l'essentiel du nouveau volume créé se fait à l'avant ;

Considérant que la toiture n'est établie qu'en retrait d'environ 40 cm avec la façade avant ; que les prescriptions du PPAS N°6 limitent la hauteur des façades à 9,5 m et que, de par sa typologie (brisis avant presque droit, haut et proche de la façade avant), sa construction semble contraire à l'esprit de la prescription, laquelle tend à limiter la hauteur des immeubles ;

Considérant également l'absence de retrait notable entre la façade avant et la terrasse du quatrième étage et ses nécessaires garde-corps ;

Considérant que la hauteur totale de l'ensemble façade + brisis s'établit à 12 m, ce qui est excessif ;

Considérant que l'augmentation de volume prévue n'est pas acceptable ;

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

Considérant que l'augmentation du volume en toiture permet, dans le projet, l'aménagement d'un logement supplémentaire dans l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble comprend déjà trois appartements 1 chambre ; que le nouveau logement est de type 2 chambres ;

Considérant que la prescription II, 2) du PPAS N°6 prévoit une superficie minimale de 65 m<sup>2</sup> par logement ;

Considérant que les logements prévus présentent, du +1 au +3, une superficie d'environ 75 m<sup>2</sup>, et au +4, d'environ 70 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet prévoit donc l'existence de 4 logements dont les dimensions se rapprochent fortement des minimas prévus ;

Considérant que la multiplication de petits logements mène à une surdensification de la parcelle ;

Considérant que les espaces extérieurs prévus, tant actuels que projetés, ne sont pas de qualité ;

Considérant que l'ensemble ne présente pas de qualités résidentielles intéressantes ;

Considérant que l'aménagement d'un quatrième logement dans le bien n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité des châssis ;

Considérant que les châssis projetés présentent des caractéristiques similaires à ceux d'origine (châssis en bois, divisions identiques) ;

Considérant que les nouveaux châssis seront peints en noir ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

**Avis défavorable.**

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) n'est pas octroyée et le permis d'urbanisme doit être refusé.

## **2<sup>ème</sup> OBJET**

### **Dossier 18029 – Demande de Monsieur GRÖB pour isoler la toiture et modifier la façade avant d'une maison unifamiliale sise rue du Villageois 24**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
au PPAS n° 26 (A.R. du 02/10/1981) : zone d'habitation en ordre continu
- DESCRIPTION :** **isoler la toiture et modifier la façade avant d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **18/11/2021** au **02/12/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- art. 126§11 - Dérogation à un PPAS
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
  - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
  - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et zone d'habitation en ordre continu du plan particulier d'affectation du sol n°26 arrêté par arrêté royal du 02/10/1981 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la toiture et de modifier la façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le remplacement des châssis en façade avant
- le remplacement de la toiture par une nouvelle, isolée par l'extérieur
- l'agrandissement d'une baie en façade arrière

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/11/2021 au 02/12/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les plans présentent certaines inexactitudes (absence des profils des constructions voisines dans les coupes, absence des amorces des bâtiments mitoyens dans les plans) ; qu'il convient d'y remédier avant la délivrance du permis ;

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

Considérant que ce dépassement est principalement dû à l'isolation ; qu'il n'est que de quelques centimètres et que son impact est négligeable ;

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

Considérant que la demande déroge à la prescription IV d) (toiture) du PPAS N°26 en ce que la toiture à versant ne présente pas des pentes de 45° ;

Considérant que le différentiel est de 11° à l'arrière et 7° à l'avant ;

Considérant que cela n'impacte pas la forme générale de la toiture, vu sa taille ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription IV d) (toiture) du PPAS n°26 est acceptable ;

Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée est démolie et qu'une véranda entièrement vitrée est construite à la place ;

Considérant que cette véranda s'établit dans la profondeur et le profil de l'extension actuelle ;

Considérant que la demande déroge à la prescription IV d) (toitures) en ce que la toiture de la véranda n'est constituée ni d'ardoise ni de tuiles ;

Considérant que cela permet d'amener plus de lumière naturelle dans le salon, pièce au centre du rez-de-chaussée ;

Considérant que le remplacement de l'extension par une véranda vitrée et la dérogation à la prescription IV d) (toiture) du PPAS n°26 sont acceptables ;

Considérant que la demande tend à mettre en conformité la peinture de la façade avant, le remplacement des châssis et à remplacer la porte d'entrée ;

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

Considérant que la façade avant, de couleur claire, a été repeinte après 2009 en gris foncé, à l'exception des encadrements de porte et de baies qui ont été peints en blanc ;

Considérant que le soubassement et les tablettes de fenêtres en pierre bleue ont également été peints ;

Considérant que le choix d'une couleur foncée rend la façade très visible ; que cela ne représente pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il convient de prévoir une teinte claire pour la façade avant ;

Considérant qu'il convient également de décaper le soubassement et les tablettes de fenêtres en pierre bleue afin de revenir au matériau d'origine ;

Considérant que les châssis marron en bois et la porte d'entrée pleine en bois sont remplacés par des châssis en PVC de couleur noire et une porte d'entrée majoritairement vitrée (vitrage sablé) en PVC de couleur noire ;

Considérant qu'il convient de prévoir une porte pleine en bois avec imposte vitrée ;

Considérant que le châssis du premier étage n'est pas cintré par rapport à la forme de la baie ; qu'il ne présente aucune imposte ;

Considérant qu'il convient de prévoir des châssis en bois ou en PVC structuré (imitation bois), avec imposte et qui épousent la forme de la baie dans laquelle ils s'insèrent ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que la rénovation de/création de nouvelles de façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- Compléter les inexactitudes des plans (amorces et profils des constructions mitoyennes)

- choisir une teinte claire pour la façade avant
- décaper la pierre bleue du soubassement et des tablettes de fenêtres et revenir au matériau d'origine
- prévoir une porte pleine en bois avec imposte vitrée
- prévoir des châssis en bois ou en PVC structuré (imitation bois), avec imposte vitrée et dont la forme épouse les baies

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et à la prescription IV d) (toiture) du PPAS n°26 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 17751 – Demande de Monsieur et Madame TADDOUT - EL BADRI pour mettre en conformité la suppression d'un commerce, l'aménagement d'un cour et d'un grenier et modifier la façade avant d'une maison unifamiliale, chaussée de Wavre 1818**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité la suppression d'un commerce, l'aménagement d'un cour et d'un grenier et modifier la façade avant d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **18/11/2021** au **02/12/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIF :**
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction
  - façade avant)
- AUDITION :** Monsieur et Madame TADDOUT - EL BADRI, les demandeurs, Monsieur DERAMAY, 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 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 mettre en conformité la suppression d'un commerce, l'aménagement d'un cour et d'un grenier et modifier la façade avant d'une maison unifamiliale;

Considérant que la demande a déjà fait l'objet d'une première enquête publique ; que le présent avis est requis suite à la modification des plans à l'initiative du demandeur afin de rajouter dans sa demande l'isolation de la façade avant ;

Considérant que, pour le reste du projet, identique à la première version, la commission fait sien son avis précédent du 01/04/2021 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/11/2021 au 02/12/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant que le dépassement n'est que d'environ 18 cm ;

Considérant que l'isolant est recouvert d'un crépis de couleur gris clair, identique à celui du rez-de-chaussée ;

Considérant que cet isolant permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

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

Considérant que le reste de la façade avant est conforme aux conditions émises par l'avis du Collège du 20/04/2021 ;

### **Avis favorable.**

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-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.

## **4<sup>de</sup> VOORWERP**

### **Dossier PE/1508 – Aanvraag van N.V. LUKOIL BELGIUM voor het Uitbating van een tankstation, Vorstlaan 91**

---

**GEBIED :** In het GBP : typisch woongebieden

- met punt van wisselend gemengd karakter
- en gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
- langsheen een lint voor handelskernen
- langsheen structurerende ruimte

Het goed bevindt zich niet in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (BBP).

**BESCHRIJVING :** **Het Uitbating van een tankstation**

**ONDERZOEK :** Van **02/11/2021** tot **01/12/2021**. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Deze betreffen voornamelijk :

- gevaren in de onmiddellijke nabijheid van woningen (gezondheid, ontploffings-/brandgevaar, autoverkeer)
- gevoel van onveiligheid in verband met het gebruik van alcohol en tabak
- geluidshinder (koeleenheid)

**MOTIEVEN :** - 1B : artikel 40 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen

- 1B : artikel 41 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen

**AUDITIE :** Meneer Patrick Robberechts, de aanvrager, Meneer Niek Samson, de architect, en Meneer Nicolas Cauche de aanklager.

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

- Overwegende dat het terrein gelegen is in een woonzone van de PRAS en dus overeenstemt met zone 2 zoals omschreven in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Gezwest van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen buurtlawaaï;
- Overwegende dat de tijdens het openbaar onderzoek ontvangen klachten met name betrekking hebben op de door de koelinstallatie veroorzaakte geluidsoverlast
- Overwegende dat de door de koelinstallatie (geclassificeerde installatie) veroorzaakte overlast kan worden verminderd door een akoestische box rondom de installatie te plaatsen of door de installatie naar het dak te verplaatsen
- In aanmerking genomen dat de koelinstallatie zal worden vervangen door een efficiëntere koelinstallatie

**GUNSTIG ADVIES MET VOORWAARDEN:**

- Er moeten mogelijke maatregelen worden genomen om de door de koelinstallatie veroorzaakte geluidshinder te beperken indien blijkt dat deze installatie de opgelegde geluidsnormen overschrijdt.

**5<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17281 – Demande de Monsieur et Madame BRUYNEEL pour mettre en conformité une maison unifamiliale sise avenue Guillaume Detroch 18**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

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

**ENQUETE :** du 18/11/2021 au 02/12/2021, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF :** 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 (ZICHEE)

**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 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 une maison unifamiliale (~~modification en cours de chantier~~) ;

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

- la modification du dessin de la porte d'entrée ainsi que de la porte de garage, en façade avant ;
- la modification des hauteurs des murs acrotères en façades avant et arrière ;
- la suppression des trumeaux (panneaux d'aluminium gris), en façade avant ;
- le maintien de l'escalier intérieur en L en escalier à balancement continu ;
- l'aménagement d'une partie de la toiture plate de la nouvelle construction en terrasse (bois) et la verdurisation des parties restantes uniquement ( 2<sup>ème</sup> niveau) ;
- l'aménagement ( placement des garde-corps) de la toiture plate arrière du 1<sup>er</sup> étage de la nouvelle construction ;
- le placement d'une pergola métallique démontable, au rez-de-chaussée, en façade arrière ;
- l'implantation de la piscine ;
- la verdurisation des toitures plates arrières au 1<sup>er</sup> étage ;
- le placement d'une gaine de cheminée (en maçonnerie) sur le pignon au niveau de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage ;
- la suppression du lanterneau prévu en toiture plate de la nouvelle construction.

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/11/2021 au 02/12/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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 la modification du dessin de la porte d'entrée ainsi que de la porte de garage, en façade avant ( bandeaux des boiseries horizontaux plutôt que verticaux) ainsi que la suppression des trumeaux (panneaux d'aluminium gris), en façade avant ne mettent pas en péril les caractéristiques architecturales nouvelles ( enduit) de la maison et sont dès lors acceptables ;

Considérant que la modification des hauteurs des murs acrotères en façade arrière ( hauteur de 3,47 m au lieu de 4,15m) diminue l'impact visuel de ceux-ci en intérieur d'îlot étant donné leur léger abaissement ;

Considérant que le maintien de l'escalier intérieur en L en escalier à balancement continu est acceptable car il reste conforme au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'incorporation dans une gaine en maçonnerie du conduit de cheminée en toiture terrasse répond au prescrit de l'article 9 du règlement communal qui prévoit que les conduits de fumée ou de ventilation ne peuvent être apparents sous le niveau des toitures, doivent être incorporés à la maçonnerie en observant une épaisseur minimum de 18 cm entre les conduits et le parement extérieur de la muraille ;

Considérant que l'absence de lanterneau prévu en toiture plate de la nouvelle construction est acceptable car ne met pas en péril les conditions d'habitabilité de l'espace polyvalent ( second salon) qu'il éclairait au premier étage ;

Considérant que la pose des garde-corps de la toiture arrière du 1<sup>er</sup> étage de la nouvelle construction est bien indiquée sur les plans ;

Considérant que le placement d'une pergola métallique démontable, au rez-de-chaussée, en façade arrière est acceptable ;

Considérant que l'implantation de la piscine est réalisée à 2,15 m des limites mitoyennes et que ladite piscine possède une superficie de 18m<sup>2</sup> ;

Considérant que la verdurisation des toitures plates arrières au 1<sup>er</sup> étage est conforme au permis précédemment délivré ;

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 l'aménagement d'une partie de la toiture plate de la nouvelle construction en terrasse et la végétalisation des parties restantes uniquement ( 2<sup>ème</sup> niveau) ne respecte pas la prescription générale 0.6 du PRAS car porte atteinte aux qualités résidentielles de la zone ; qu'elle n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant de surcroît que cette terrasse ne bénéficie directement à aucun espace de vie ;

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

**Avis favorable unanime aux conditions suivantes :**

- supprimer la terrasse en toiture au-dessus de l'extension latérale du 2<sup>ème</sup> étage et prévoir une réelle végétalisation de cet espace de toiture ;
- modifier les plans en spécifiant la végétalisation ( au lieu des mots « toiture verte ») des toitures arrières du 1<sup>er</sup> étage et de la toiture terrasse du 2<sup>ème</sup> étage ;
- prévoir un caisson recouvert d'un enduit pour le conduit de cheminée en toiture ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, le permis 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.

---

**6<sup>me</sup> OBJET**

**Dossier 17981 – Demande de Monsieur et Madame KALOYANCHEV pour mettre en conformité la façade avant et différentes modifications, construire un balcon et un escalier d'accès au jardin d'une maison unifamiliale sise rue Henri Vandersaenen 4**

---

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

**DESCRIPTION :** **mettre en conformité la façade avant et différentes modifications, construire un balcon et un escalier d'accès au jardin d'une maison unifamiliale**

**ENQUETE :** du **18/11/2021** au **02/12/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Monsieur et Madame KALOYANCHEV, les demandeurs, Madame FONTANA, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la façade avant et différentes modifications, construire un balcon et un escalier d'accès au jardin d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'élargissement d'une baie en façade arrière, la construction d'une cave à vin, d'un balcon couvert et d'un escalier d'accès au jardin
- la mise en conformité de la façade avant (châssis et porte d'entrée)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/11/2021 au 02/12/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'escalier d'accès dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que cet escalier, en colimaçon, dépasse de 70 cm le profil mitoyen le plus profond et d'1,7 m le profil mitoyen le moins profond ;

Considérant qu'il permet un accès au jardin depuis le premier étage, niveau où sont situés les espaces de séjour principaux (salon / cuisine / salle à manger) ;

Considérant qu'un balcon, servant de plate-forme d'accès à l'escalier, est créé ; que ce balcon présente des dimensions relativement modestes (2,5 m<sup>2</sup>) et qu'il s'inscrit à l'intérieur du profil de la construction mitoyenne de gauche, plus profonde et plus haute ;

Considérant que ce balcon présente une toiture inclinée, avec la partie inférieure du côté de la façade arrière ;

Considérant que des étagères fixes sont placées du côté gauche du balcon, assurant un retrait de quelques dizaines de centimètres entre la limite mitoyenne et l'espace praticable du balcon ;

Considérant que l'escalier est placé à plus d'1,9 m des deux limites mitoyennes ;

Considérant que son empiètement en zone de cours et jardin est relativement limité ;

Considérant par conséquent que les transformations à l'arrière du premier étage (balcon et escalier d'accès) 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 (titre I, art. 6) sont acceptables ;  
Considérant que deux baies de la façade arrière ont été élargies au rez-de-chaussée ; que des cloisons ont été supprimées au même niveau ainsi qu'au premier étage ;  
Considérant que le sous-sol est creusé afin de créer une cave à vin enterrée ;  
Considérant que les châssis de la façade avant, en bois de ton marron, sont remplacés par d'autres châssis en bois également de ton marron ;  
Considérant que les châssis du deuxième étage gardent les divisions et formes d'origine ; que cependant des aérateurs sont placés en partie supérieure ;  
Considérant qu'il n'est pas nécessaire de placer des aérateurs ; que si le demandeur souhaite conserver cette option, ces éléments ne peuvent pas être visible depuis l'espace public ;  
Considérant que les cinq châssis accolés du premier étage ont été remplacés par trois châssis à double ouvrant, dotés d'une imposte vitrée en partie inférieure ; que cela est relativement similaire à ce qui existait en situation de droit ;  
Considérant que des caissons à volet sont placés en façade avant, au niveau des châssis du premier et du deuxième étage ;  
Considérant qu'il s'agit d'éléments inesthétiques qu'il convient de supprimer ; que la commission invite le Collège à imposer la suppression de cet élément dans sa décision ;  
Considérant que la porte d'entrée en bois sculpté d'origine a été remplacée par une porte panneautée en bois ;  
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 URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

## **7<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18036 – Demande de Monsieur Despret pour placer 2 marquises solaires en cassettes au mur du balcon de l'appartement A93 sis Boulevard du Souverain 193**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone administrative  
 et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
 le long d'un espace structurant  
Au PPAS n°25(LA MAISON COMMUNALE) : Zone de bâtiment privé,

**DESCRIPTION :** **placer 2 marquises solaires en cassettes au mur du balcon de l'appartement A93**

**ENQUETE :** Néant

**MOTIFS :** - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Monsieur DESPRET, le demandeur.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone administrative, 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 et en zone de bâtiments privés du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 25 (LA MAISON COMMUNALE) », ayant fait l'objet d'un arrêté en date du 29/09/1977 ;

Considérant qu'il s'agit de placer 2 marquises solaires en cassettes au mur du balcon de l'appartement A93 ;

Considérant que la demande porte sur un appartement situé au 9ème étage d'un immeuble isolé de logements à rez-de-chaussée commercial de type R+ 10 datant de 2015 ;

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 l'appartement en question dispose d'un balcon en forme de « L » non couvert dû à sa position au sein du bâtiment (voir reportage photographique) mais dérivant également du parti architectural pris lors de la construction de l'immeuble,;

Considérant qu'il est prévu de disposer une marquise solaire en cassette sur chaque mur donnant sur ce balcon ;

Considérant qu'il s'agit de cassettes métalliques étanche de couleur blanche contenant une toile solaire grise ;

Considérant que les cassettes non déployées auraient une épaisseur de 13 cm par rapport au plan de la façade, qu'elles auraient des longueurs de 6 m et 4 m, qu'une fois déployée elles auraient une profondeur maximale de 2,50 m ;

Considérant que ces marquises solaires dépasseraient de ce fait de 15 cm la profondeur du balcon qui se situe à 2,35 m ;

Considérant que l'immeuble ne présente actuellement aucune marquise solaire semblable à celle projetée;

Considérant que ces marquises solaires seraient visibles depuis l'espace public, que leur mise en place modifierait de façon substantielle l'architecture de l'immeuble ;

Considérant que la façade du bien ne présente aucun élément prévu pour fixer de tels éléments, que des perforations dans le mur pourraient éventuellement être effectuées pour une accroche efficace au risque d'engendrer le phénomène de pont thermique ;

Considérant qu'il serait dès lors préférable d'envisager un projet portant sur la couverture des balcons ouverts à l'échelle de l'immeuble afin d'aboutir à une solution qui s'intègre au mieux dans l'architecture du bien et qui permettrait de garder une cohérence et une esthétique de façade ;

**Avis défavorable unanime :**

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme doit être refusé.

### **8<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17965 – Demande de Monsieur BENCHEQROUN pour transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades (extensions arrière et en toiture), avenue des Citrinelles 86**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (extensions arrière et en toiture)**
- ENQUETE :** du **18/11/2021** au **02/12/2021**, deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement les points suivants :
- L'impact du projet sur l'intimité du jardin et sur l'ensoleillement en soirée du n°14 avenue des Martinets,
  - les erreurs sur les plans et sur les axonométries concernant les gabarits, alignements et hauteur du mur mitoyen,
  - le manque de motivations relatives à la dérogation en matière de hauteur (articles 5 et 6 du titre I du RRU),
  - le projet est en rupture architecturale avec le bâtiment existant repris à l'inventaire du patrimoine architectural,
  - les vues plongeantes sur le voisinage générées par les terrasses projetées du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage et par les vitrages,
  - un raccord peu harmonieux avec la toiture du n°88 avenue des Citrinelles,
  - l'impact de la rehausse sur les sorties d'aération du n° 88 avenue des Citrinelles,
  - la perte d'ensoleillement pour une partie du jardin du n°88 situé à l'arrière de la parcelle du n°86
- MOTIFS :** - dérogations aux art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur et Madame BENCHEQROUN, les demandeurs, Monsieur DI FONTE, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale 3 façades (extensions arrière et en toiture) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage,
- la construction d'une extension en toiture pour la création d'une suite parentale,
- la création de 4 chambres au 1<sup>er</sup> étage,

- la mise en conformité de la fermeture d'une terrasse latérale,
- le remplacement des menuiseries ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/11/2021 au 02/12/2021 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'impact du projet sur l'intimité du jardin et sur l'ensoleillement en soirée du n°14 avenue des Martinets,
- les erreurs sur les plans et sur les axonométries concernant les gabarits, alignements et hauteur du mur mitoyen,
- le manque de motivations relatives à la dérogation en matière de hauteur (articles 5 et 6 du titre I du RRU),
- le projet est en rupture architecturale avec le bâtiment existant repris à l'inventaire du patrimoine architectural,
- les vues plongeantes sur le voisinage générées par les terrasses projetées du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage et par les vitrages,
- un raccord peu harmonieux avec la toiture du n°88 avenue des Citrinelles,
- l'impact de la rehausse sur les sorties d'aération du n° 88 avenue des Citrinelles,
- la perte d'ensoleillement pour une partie du jardin du n°88 situé à l'arrière de la parcelle du n°86 ;

Considérant que cette demande fait suite à un refus de permis d'urbanisme (PU 17602) pour construire un 2<sup>ème</sup> étage et une extension au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, mettre en conformité la couverture d'un balcon et la façade avant ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale 3 façades de 1934 ;

Considérant que cette maison est de style moderniste;

Considérant que la demande porte sur la création d'un étage supplémentaire en toiture du bâtiment ; que cet étage supplémentaire est réalisé en retrait par rapport aux façades ;

Considérant que cette intervention est réalisée dans l'objectif de créer une chambre parentale de 27m<sup>2</sup> avec sauna et hammam ;

Considérant que le gabarit actuel du bien est de type R+1+T ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade (titre I, art. 5) en ce que la hauteur de la façade avant projetée dépasse la hauteur de la façade avant de la propriété mitoyenne la plus élevée ;

Considérant que le dépassement est de 2,86 m par rapport à la propriété mitoyenne (n°88) ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que le nouvel étage dépasse le profil de la propriété mitoyenne n°88 ;

Considérant que l'extension dépasse le profil du bâtiment adjacent, tant à l'arrière, qu'à l'avant ; que le dépassement est triangulaire ; que ces dépassements triangulaires sont de maximum 2,72 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le matériau de l'extension projetée, le zinc, ne s'intègre pas au style architectural du bâtiment ;

Considérant que le bâtiment mitoyen (n°88) a une toiture de forme particulière composée de deux parties dont les crêtes sont perpendiculaires ;

Considérant que la plupart des bâtiments avoisinants sont de type R+1+Toiture en pente ;

Considérant que le bien présente des caractéristiques architecturales intéressantes de style moderniste, notamment par les jeux de volume présents en façades : dominantes horizontales, balcons, oriels courbes, ferronneries métalliques ;

Considérant que le projet tel que proposé mutile les caractéristiques architecturales d'origine du bien ;

Considérant, en outre, que l'étage supplémentaire ne présente pas une bonne intégration dans l'environnement urbain ;

Considérant que malgré le recul de l'extension, cette dernière présente un impact visuel considérable depuis l'espace public, en façade latérale ;

Considérant que le projet prévoit également la création d'une terrasse accessoire à la chambre parentale d'environ 3,5 m<sup>2</sup> ; qu'il prévoit également la création de grandes baies vitrées ; que la terrasse et les grandes baies vitrées créent une perte d'intimité pour la propriété mitoyenne n°88 ;

Considérant que le projet prévoit également la réalisation d'une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que le bien possède déjà un jardin et un 2<sup>ème</sup> balcon ; qu'une terrasse supplémentaire est susceptible de créer des nuisances en intérieur d'ilot ;

Considérant que le projet prévoit également la création d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que le volume créé dépasse de quelques centimètres le profil du bâtiment mitoyen (n°88) au rez-de-chaussée et s'aligne au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que l'extension permet de créer un séjour de 25 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et permet la création d'une chambre supplémentaire au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que les espaces projetés créent des espaces ouverts, lumineux et confortables ;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il convient dès lors de supprimer l'extension prévue en toiture et revoir en conséquence l'architecture du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ; qu'il convient également de supprimer la terrasse projetée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant par conséquent que ces dérogations sont 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 hauteur de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la couverture d'un balcon en forme de « L » d'environ 6 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la couverture du balcon a été réalisée dans le même matériau que le bien ; qu'elle ne dénature dès lors pas le bien ;

Considérant que la couverture du balcon est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande porte enfin sur le remplacement des menuiseries ;

Considérant que les châssis sont en bois et en aluminium ;

Considérant que la modifications des châssis s'intègre relativement bien aux qualités architecturales du bien ;

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer l'extension prévue en toiture et revoir en conséquence l'architecture du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage,

- supprimer la terrasse projetée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont refusées.

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

### **9<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17627 – Demande de Monsieur WERY pour agrandir une maison unifamiliale et abattre deux arbres avenue Jean Van Horenbeeck 149**

---

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

**DESCRIPTION :** **agrandir une maison unifamiliale et abattre deux arbres**

**ENQUETE :** néant. Uniquement pour avis

**MOTIF :** application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

**AUDITION :** Monsieur WERY, le demandeur

AVIS RENDU PAR URBAN

### **10<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17590 – Demande de S.P.R.L. ROYALE BOTANIQUE ESTATE pour construire un immeuble de 4 logements (3 appartements et un duplex) avenue Charles Madoux 4B**

---

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

**DESCRIPTION :** **construire un immeuble de 4 logements (3 appartements et un duplex)**

**ENQUETE :** du **18/11/2021** au **02/12/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement les points suivants :

- le gabarit du projet (R+4 niveaux habitables) en rupture avec le gabarit des maisons avoisinantes (principalement des R+3) et donnant une impression d'écrasement pour les habitations faisant face au projet,
- la suppression d'un emplacement de parking et d'une boîte à vélos en voirie,
- les dimensions restreintes du « carport » et du parking vélo en sous-sol,

- le style architectural du bien (revêtement des façades en panneaux de fibrociment gris) ne s'intégrant pas au style des habitations de la rue (années 20-30),
- le caractère inesthétique du décrochage de la façade au rez-de-chaussée pour créer le « carport ».

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.6 (toiture - éléments techniques) et à l'art.10 (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

**AUDITION :** S.P.R.L ROYALE BOTANIQUE ESTATE, le demandeur, Monsieur GAST, l'architecte, et Monsieur STANDAERT et Monsieur TORRENTI, conseillers du demandeur

**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 construire un immeuble de 4 logements (3 appartements et un duplex) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction, sur une parcelle inoccupée, d'un immeuble de 4 unités de logements (3 appartements et un duplex)
- l'aménagement de 3 places de parking et d'un garage 2 roues

Considérant que la Commission de concertation a, en date du 24 septembre 2020, émis un avis défavorable rédigé dans les termes suivants :

**« Avis défavorable pour les motifs suivants :**

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

*Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble de 4 logements ;*

*Considérant que la demande porte plus précisément sur :*

- *la construction, sur une parcelle inoccupée, d'un immeuble de 4 unités de logements*
- *l'aménagement de 3 places de parking et d'un garage 2 roues*

*Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03/09/2020 au 17/09/2020 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;*

*Considérant que ces réclamations portent principalement sur :*

- *le gabarit du projet (R+4) en rupture avec le gabarit des maisons avoisinantes (principalement des R+3) et donnant une impression d'écrasement pour les habitations faisant face au projet*
- *le style « carport » inesthétique des emplacements de stationnement voiture, les éventuels problèmes de propreté et de sécurité liés aux emplacements ouverts et l'étroitesse de ces emplacements*
- *le nombre insuffisant d'emplacements par rapport au nombre de chambres proposées ; aucun parking vélo cargo proposé ; dans la cave, l'accès au parking est trop étroit et difficilement utilisable*
- *la suppression d'un emplacement de parking en voirie et d'une boîte à vélos*

*Considérant la création de nouveaux logements ;*

*Considérant qu'il s'agit d'une parcelle, située au début de l'avenue Charles Madoux, en forme de trapèze et libre de toute construction ;*

*Considérant que cette construction vient s'implanter à front de rue, entre deux immeubles existants (n°4 et n°6) et ainsi refermer une dent creuse ;*

*Considérant que le programme de l'immeuble à ériger est réparti comme suit :*

- un appartement de 78m<sup>2</sup> composé d'1 chambre avec terrasse et jardin au rez-de-chaussée
- un appartement 4 chambres de 132 m<sup>2</sup> au 1er étage
- un appartement 2 chambres de 83m<sup>2</sup> au 2ème étage
- un duplex de 151 m<sup>2</sup> composé de 4 chambres et d'une terrasse au 3ème et 4ème étages

Considérant que le gabarit de l'immeuble projeté est un R+4+toiture plate ; qu'un retrait volumétrique est proposé au 4ème étage ;

Considérant que l'immeuble vient s'implanter dans un quartier homogène essentiellement composé de bâtiments de gabarit R+3 et R+2+toiture en pentes ;

Considérant que le projet dépasse dès lors d'un étage le gabarit moyen des habitations du quartier ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) en ce que la façade avant dépasse celles des constructions mitoyennes (de 60 cm la construction voisine de gauche la plus haute) et en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la toiture de l'immeuble projeté dépasse les profils des constructions mitoyennes (de 31 cm la hauteur du mitoyen de droite) ;

Considérant que le projet profite du retrait créé en façade avant du 4ème étage pour y aménager une terrasse pour le duplex ;

Considérant néanmoins que ce retrait n'est pas suffisant pour limiter l'impact visuel important de ce dernier étage à toiture plate ;

Considérant que le gabarit s'intègre peu dans le bâti circonvoisin et sa typologie ; qu'il conviendrait de ne pas dépasser le gabarit R+3 ;

Considérant également que les héberges importantes de l'immeuble projeté ne favorisent pas une douce transition par rapport aux immeubles voisins ;

Considérant par conséquent que cette construction traduit par une surdensification de la parcelle ;

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

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre I, art. 3) en ce que le rez-de-chaussée du bâtiment projeté est implanté en retrait de l'alignement ;

Considérant que ce retrait est réalisé pour permettre la création de 3 emplacements de stationnements couverts et ouverts à front de rue ;

Considérant que cette configuration engendre la perte de stationnement en voirie ;

Considérant de plus que tous ces emplacements de stationnement pour voitures et deux roues en façade avant affectent presque entièrement le rez-de-chaussée à rue au stationnement ; Que cette option ne constitue pas en soi un bon aménagement des lieux ;

Considérant que, de surcroît, la qualité de la « façade » à ce niveau s'en trouve ainsi amoindrie ;

Considérant que cet alignement projeté en façade avant engendre la création d'un espace résiduel peu qualitatif et peu esthétique ;

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

Considérant que la parcelle existante, vide de construction, dispose d'une superficie de 215 m<sup>2</sup> pour une superficie construite au sol projetée de 151m<sup>2</sup> ; que l'emprise du projet serait donc de 70% de la superficie totale de la parcelle, ce qui paraît excessif ;

Considérant que le projet est construit sur une profondeur de 14,63 m au rez-de-chaussée et au 1er étage ; soit jusqu'aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle (profondeur totale d'environ 20m) ;

Considérant que, si la profondeur moyenne des étages des maisons de cette portion de la rue est d'environ 15 m, ces parcelles voisines possèdent des terrains nettement plus profonds (profondeur totale d'environ 50m) ;

Considérant de plus que l'immeuble mitoyen de droite est celui érigé sur la parcelle formant l'angle avec la chaussée de Wavre, Qu'il ne dispose que d'une profondeur d'environ 11,50m ;

Considérant dès lors qu'une construction aussi profonde que celle projetée, et ce malgré le retrait de 3m à droite serait de nature à densifier excessivement cette partie de l'îlot, proche de l'angle ;

Considérant que les locaux communs sont composés d'un local d'entretien situé au rez-de-chaussée et de locaux poubelles, vélos et poussettes situés au sous-sol ;

*Considérant que les sous-sols sont également occupés par 4 caves (de 8 à 11 m<sup>2</sup>) ;*

*Considérant que les superficies et la disposition des locaux communs au sous-sol rend leur utilisation peu fonctionnelle ; Que le local vélos semble en effet trop petit et d'accessibilité restreinte ;*

*Considérant également que le programme dense du projet prévoit essentiellement des pièces de vie dont les superficies, si elles sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, sont proches de minimas requis ;*

*Considérant dès lors que la suppression d'un (ou deux) logement permettrait de destiner une (ou deux) des caves à l'agrandissement du local vélos/poussettes et de permettre une meilleure circulation dans les sous-sol ; Que le local d'entretien pourrait également y être intégré ;*

*Considérant par ailleurs que l'adjonction de l'appartement du rez-de-chaussée à l'appartement du 1er étage permettrait de réaliser un logement plus spacieux, avec accès au jardin et dont une partie seulement se situerait à l'arrière de l'espace de stationnement ; Qu'en effet ce logement arrière ne présente actuellement pas les garanties requises par un bon aménagement des lieux ;*

*Considérant que la réalisation d'un duplex aux 2ème et 3ème étages créerait également des espaces plus confortables ;*

*Considérant que les constructions avoisinantes comprennent de 2 à 3 logements ;*

*Considérant qu'il serait dès lors préférable de limiter le programme de l'immeuble à construire à 2 logements de qualité ;*

*Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art.10) en ce que les éléments en saillie en façade avant (3 balcons) dépassent de plus d'1 m (1,20m) le plan de la façade avant et en ce que la descente des eaux pluviales n'est pas intégrée dans l'épaisseur de la façade ;*

*Considérant que ces balcons en porte-à-faux, prévus pour les logements des 1er et 2ème étages, sont entièrement en saillie ; que des balcons partiellement intégrés seraient plus discrets ;*

*Considérant que la façade sera composée de panneaux en fibre-ciment de ton gris clair pour le plan de la façade principale et de panneaux de ton anthracite pour les façades en retrait (façade arrière du carport et façade avant du 4ème étage) ;*

*Considérant que les châssis seront composés d'aluminium et de ferronneries en acier ;*

*Considérant que la façade arrière sera également composée d'un enduit blanc avec des panneaux de fibre-ciment et acier déployé ;*

*Considérant que l'immeuble vient s'implanter dans un ensemble de constructions en briques ;*

*Considérant que l'esthétique du projet tranche sensiblement avec celle des constructions existantes le long de l'avenue ;*

*Considérant que les matériaux prévus ainsi que les éléments en saillie en façade avant (balcons) et l'étage en retrait augmentent l'impact visuel de l'immeuble dans la composition de la rue ;*

*Considérant par conséquent qu'il y a lieu de préserver les caractéristiques historiques du quartier, notamment en assurant une intégration harmonieuse des constructions existantes et à ériger ;*

*Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) ne sont pas acceptables ;*

*Considérant dès lors que le projet ne s'intègre pas au bâti environnant et est de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;*

*Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière épaisseur des murs pignons (art.7) en ce que les rehausses projetées des murs mitoyens ne sont pas constituées de maçonnerie pleine de 28 cm, construites à cheval sur la mitoyenneté ;*

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

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

*Considérant que le présent projet, déposé le 18 aout 2020 fait suite à un premier projet, déposé le 29 mai 2020 ; que cette première version a récolté un avis défavorable du SIAMU ;*

*Considérant que l'avis du SIAMU sur la présente version du projet n'a pas encore été rendu ;*

*Considérant que le projet, par son implantation, les gabarits projetés et l'ampleur des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme contrevient au bon aménagement des lieux ;*

*Considérant que l'octroi de dérogations ne peut s'envisager qu'au regard du bon aménagement des lieux ; que celles-ci ne sont donc pas acceptables ;*

*Considérant que les adaptations à apporter au projet dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT ;*

**Avis défavorable sur la demande telle que présentée.**

*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 et du règlement communal sur les bâtisses sont refusées et le permis doit être refusé. »*

Considérant qu'en suite de ce premier avis défavorable, la demande de permis d'urbanisme a été modifiée à l'initiative du demandeur en vertu de l'article 126/1 du COBAT ;

Considérant que le dossier modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/11/2021 au 02/12/2021 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- le gabarit du projet (R+4 niveaux habitables) en rupture avec le gabarit des maisons avoisinantes (principalement des R+3) et donnant une impression d'écrasement pour les habitations faisant face au projet,
- la suppression d'un emplacement de parking et d'une boîte à vélos en voirie,
- Les dimensions restreintes du « carport » et du parking vélo en sous-sol,
- le style architectural du bien (revêtement des façades en panneaux de fibrociment gris) ne s'intégrant pas au style des habitations de la rue (années 20-30),
- le caractère inesthétique du décrochage de la façade au rez-de-chaussée pour créer le « carport » ;

Considérant que le nouveau projet présente principalement les différences suivantes par rapport au projet précédent :

- la suppression d'un étage pour créer un gabarit de type R+3,
- la modification de la configuration des 4 logements,
- la suppression du carport et la création d'un garage fermé composé de 3 emplacements de stationnement,
- l'agrandissement de l'espace réservé aux vélos,
- l'esthétique de l'immeuble projeté ;

Considérant que le programme du présent projet (construction d'un immeuble de 4 appartements) reste identique à celui du projet précédent ;

Considérant la création de nouveaux logements ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle, située au début de l'avenue Charles Madoux, en forme de trapèze et libre de toute construction ;

Considérant que cette construction vient s'implanter à front de rue, entre deux immeubles existants (n°4 et n°6) et ainsi refermer une dent creuse ;

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

Considérant que le programme de l'immeuble à ériger est réparti comme suit :

- un duplex de 118 m<sup>2</sup> composé de 3 chambres, un jardin et une terrasse au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;
- un appartement de 83 m<sup>2</sup> composé de 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage ;
- un appartement de 83 m<sup>2</sup> composé de 2 chambres au 2<sup>ème</sup> étage ;
- un appartement de 83 m<sup>2</sup> composé de 2 chambres au 3<sup>ème</sup> étage et d'une terrasse de 28 m<sup>2</sup> en toiture ;

Considérant, qu'en termes de superficie et d'emprise au sol, le projet n'a été que légèrement modifié ;

Considérant que la parcelle existante, vide de construction, dispose d'une superficie de 215 m<sup>2</sup> pour une superficie construite au sol projetée de 151m<sup>2</sup> ; que l'emprise du projet serait donc de 70% de la superficie totale de la parcelle ;

Considérant que le projet est construit sur une profondeur de 14,63 m au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ; soit jusqu'aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle (profondeur totale d'environ 20m) ;

Considérant que, si la profondeur moyenne des étages des maisons de cette portion de la rue est d'environ 15 m, ces parcelles voisines possèdent des terrains nettement plus profonds (profondeur totale d'environ 50m) ;

Considérant de plus que l'immeuble mitoyen de droite est celui érigé sur la parcelle formant l'angle avec la chaussée de Wavre ; qu'il ne dispose que d'une profondeur d'environ 11,50m ;

Considérant que par rapport au 1<sup>er</sup> projet, un léger recul a été réalisé à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage pour la création d'un balcon ;

Considérant, cependant, que le volume projeté viendra enfermer l'espace extérieur de l'immeuble mitoyen de droite ;

Considérant dès lors qu'une construction aussi profonde que celle projetée, et ce malgré le retrait de 3,17 m à droite ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le programme du projet prévoit toujours 4 logements alors que le précédent avis de la commission de concertation sollicitait de réduire le programme ;

Considérant que les constructions avoisinantes comprennent de 2 à 3 logements ;

Considérant qu'il convient dès lors limiter le volume de l'extension du 1<sup>er</sup> étage à la profondeur du bâtiment de gauche ; qu'il convient de créer un duplex rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> en aménageant les pièces de vie à l'arrière du rez-de-chaussée et les pièces de nuit en façade avant du 1<sup>er</sup> étage et, au besoin, prévoir un léger débordement de volume à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage pour permettre la connexion entre les pièces de vie et de nuit ;

Considérant qu'il convient dès lors de supprimer un logement ;

Considérant que le gabarit du projet a été revu ;

Considérant que le nouveau projet supprime un étage par rapport au projet précédent ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble projeté est de type R+3+toiture plate ; qu'un volume (cabanon technique) en retrait et une terrasse sont proposés en toiture ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-éléments techniques (titre I, art. 6 §3) en ce que le projet prévoit le placement d'un garde-corps en toiture pour permettre la création de la terrasse ;

Considérant que la terrasse possèdera une superficie de 27 m<sup>2</sup> ; qu'elle servira d'espace extérieur pour le dernier logement ;

Considérant qu'un recul de 1,90 m est prévu par rapport à la façade avant ; qu'un garde-corps en acier laqué de teinte noire délimite la terrasse ;

Considérant que la terrasse n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il convient cependant de végétaliser la partie inaccessible de la toiture plate ;

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

Considérant que le gabarit du projet a été diminué d'un étage de manière à mieux s'intégrer à la moyenne du bâti environnant ;

Considérant que le niveau de l'acrotère projeté est situé à 11,62 m ; que la hauteur du bâtiment projeté s'intègre entre les deux niveaux de toitures des bâtiments mitoyens ;

Considérant que l'immeuble vient s'implanter dans un quartier essentiellement composé de bâtiments de gabarit de type R+3 et R+2+toiture en pentes ; que le gabarit du projet modifié s'intègre bien au bâti avoisinant ;

Considérant que le projet prévoit la fermeture des emplacements de parking à front de rue ; que le projet modifié est dès lors implanté à l'alignement ;

Considérant que ce garage est créé pour permettre la création de 3 emplacements de stationnements couverts ; qu'un garage pour vélo cargo de 4,97 m<sup>2</sup> est également créé à l'avant de l'immeuble ;

Considérant que les locaux communs sont composés d'un local d'entretien, de locaux poubelles, situés au sous-sol ; que les sous-sols sont également occupés par 4 caves (de 8 à 11 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que les modifications réalisées par rapport au précédent projet ont permis l'agrandissement en superficie du garage pour vélos ; que ce dernier présente une superficie de 40 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les deux garages (voitures et vélos cargo) seront fermés par des portes en aluminium de teinte gris foncé composées de vitrage opalin ;

Considérant cependant que le dessin de l'élévation des portes de garages ne correspond pas à ce qui est renseigné dans la note explicative ;

Considérant qu'il convient dès lors de modifier, en élévation de la façade avant, le dessin des portes de garages ;

Considérant que le projet modifié a revu l'esthétique du bâtiment ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de descente des eaux pluviales (titre I, art. 10) en ce que la descente des eaux pluviales est non intégrée dans la façade ;

Considérant que le §3 du présent article prévoit d'intégrer le tuyau de descente des eaux pluviales dans l'épaisseur de la façade ;

Considérant qu'à l'analyse des plans, il n'y a aucune impossibilité technique à intégrer la descente des eaux pluviales dans la façade ;

Considérant qu'il convient dès lors d'intégrer la descente des eaux pluviales à la façade ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de descente des eaux pluviales (titre I, art. 10) n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet modifié a également diminué la profondeur des balcons en façade avant ;

Considérant que les logements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages comprennent un balcon d'une profondeur de 1,20 m ; que ces balcons s'intègrent relativement bien en façade ;

Considérant que la façade sera en briques de ton rouge, composée de panneaux en fibreciment de ton anthracite ; que les châssis seront composés d'aluminium ;

Considérant que l'esthétique du projet s'intègre mieux dans l'ensemble de constructions en briques du quartier ;

Considérant que l'immeuble projeté s'inspire fortement de l'esthétisme de l'immeuble voisin ;

Considérant que l'avis du SIAMU sur la présente version du projet n'a pas encore été rendu ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- limiter le volume de l'extension du 1<sup>er</sup> étage à la profondeur du bâtiment de gauche : créer un duplex rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage en aménageant les pièces de pièces de vie à l'arrière du rez-de-chaussée et les pièces de nuit en façade avant du 1<sup>er</sup> étage et, au besoin, un léger débordement de volume à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage pour permettre la connexion entre les pièces de vie et de nuit. Dès lors, supprimer un logement ;
- intégrer le tuyau de descente des eaux pluviales dans la façade de manière à être conforme à l'article 10, titre I du RRU ;
- végétaliser la partie inaccessible de la toiture plate ;
- modifier, en élévation de la façade avant, le dessin des portes de garages.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-éléments techniques (titre I, art. 6) et descente des eaux pluviales (titre I, art. 10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

## 11<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 18021 – Demande de Monsieur VAN SNICK pour rénover l'extension existante en façade arrière et réaliser une lucarne en toiture arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne, Avenue des Canaris 43**

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
 Au PPAS n° 8 « QUARTIER DES PARADISIERS »: zone de construction en ordre continu
- DESCRIPTION :** **rénovier l'extension existante en façade arrière et réaliser une lucarne en toiture arrière pour agrandir les combles d'une maison unifamiliale mitoyenne.**
- ENQUETE :** Du **18/11/2021** au **02/12/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
  - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS (prescription A-3 en matière de lucarne)
  - application de l'art. 207 §3 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur VAN SNICK, le demandeur et 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 et en zone de

construction en ordre continu du plan particulier d'affectation du sol n°8 arrêté par arrêté royal du 28 juillet 1988 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover l'extension existante en façade arrière et réaliser une lucarne en toiture arrière pour agrandir les combles d'une maison unifamiliale mitoyenne. ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rénovation de l'extension en façade arrière,
- la modification du relief de la zone de cour et jardin,
- l'aménagement des combles via la création d'une lucarne en toiture arrière,
- la modification de la porte d'entrée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/11/2021 au 02/12/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS, dérogation au PPAS n° 8 « QUARTIER DES PARADISIERS » (prescription A-3) en matière de lucarne et la dérogation à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture - lucarnes) ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire, en application de l'article 207, §3 du CoBAT ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne de type R+1 avec combles datant de 1931 ;

Considérant que la demande prévoit la rénovation de l'extension au rez-de-chaussée en façade arrière ;

Considérant que cette nouvelle extension présente une emprise identique à l'ancienne, qu'elle est alignée aux extensions mitoyennes ;

Considérant que le châssis coulissant existant en bois de teinte brune serait remplacé par un châssis coulissant à deux vantaux et une verrière en aluminium noir/ gris anthracite ;

Considérant qu'un décaissement de 70 cm de profondeur serait effectué dans la zone de cours et jardins en vue de créer une terrasse de 3,05 m de profondeur et 4,77 m de largeur pour faciliter l'accès à la zone de jardin depuis l'extension ;

Considérant qu'il s'agit d'une terrasse semi-perméable (revêtement bois de 5 cm d'épaisseur) non couverte, qu'une plateforme similaire de 9 m<sup>2</sup> serait établie en fond de parcelle comme coin repas et que la liaison entre les deux entités se ferait via des marches d'escalier ;

Considérant que le rez-de-chaussée serait restructuré, que l'actuel espace dédié au bureau serait réaménagé en cuisine et le mur séparant l'actuel salon et la cuisine serait supprimé afin d'ouvrir l'espace (création d'un grand séjour de 37 m<sup>2</sup>) et augmenter les apports en lumière naturelle;

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement des combles via la création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;

Considérant que les combles seraient aménagés en une grande chambre de 21,8 m<sup>2</sup> disposant d'un coin bureau et un local douche avec une hauteur sous plafond de 2,30 m;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en matière toiture-lucarne (art.6 § 2, titre I) en ce que la lucarne a une hauteur supérieure à 2 m par rapport au plan de la toiture, soit 0,85 m de plus

Considérant qu'il s'agit d'un volume à toit plat, en léger débordement (+/-15 cm) du plan de façade avec une hauteur finie de 2,85 m ;

Considérant que l'habitabilité des combles est notamment assurée par la création de cette lucarne, qu'elle est dotée d'une grande baie qui permet d'assurer un éclairage et ventilation optimale des combles ;

Considérant qu'elle serait revêtue d'un bardage composite de couleur noire / gris anthracite avec des châssis en aluminium ;

Considérant la présence d'une lucarne chez le voisin mitoyen n°41 présentant les mêmes proportions que celle projetée ;

Considérant que ce nouveau volume associé à l'extension du rez-de-chaussée crée du rythme et de l'harmonie en façade arrière ;

Considérant que la dérogation en matière de toiture lucarne (art.6 § 2, titre I) est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande déroge également à la prescription A-3 du PPAS n° 8 « QUARTIER DES PARADISIERS » en ce que la lucarne est implantée à moins d'un mètre de la limite mitoyenne soit à 38 cm de la limite mitoyenne avec le n° 45 ;

Considérant que la lucarne a été implantée de façon excentrée à la façade afin de faciliter les raccords techniques et favoriser une occupation optimale de l'espace ;

Considérant que le bâtiment mitoyen voisin n°45 a une toiture plate, qu'elle se situe à 1,50 m plus bas par rapport au faîte du n°43, que sa façade arrière est implantée en retrait de 2,45 m par rapport à celle du volume principal du bien concerné ;

Considérant que la lucarne projetée impacte donc de façon minimale le voisin mitoyen n°45, que son implantation à 38 cm de la limite mitoyenne est acceptable ;

Considérant que la lucarne est néanmoins implantée à 1,64 m du voisin mitoyen n°41 dont le profil suit celui du bien concerné et qui dispose déjà d'une lucarne ;

Considérant que la lucarne projetée est conforme au PPAS qui émet notamment le souhait que les lucarnes s'intègrent dans la structure même des façades ;

Considérant que la dérogation à la prescription A-3 du PPAS n° 8 « QUARTIER DES PARADISIERS » en matière de lucarne est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit enfin des modifications en façade avant du bien ;

Considérant que la porte actuelle en bois brun-rouge avec imposte serait remplacée par une porte en aluminium noir / anthracite foncé avec imposte également ;

Considérant que la porte projetée ne s'intègre pas à l'architecture du bien, qu'il serait préférable d'opter pour une porte en bois de teinte similaire à celle des châssis existants et en accord avec le style architectural du bien ;

Considérant que les autres menuiseries existantes en façade avant en PVC effet bois brun-rouge et les appuis des fenêtres en pierre bleue seront maintenus ;

Considérant que les planches de rive actuellement en PVC de couleur blanche seraient remplacées par des planches de rive en panneaux composites de couleur blanche ;

Considérant que les ferronneries au niveau du soubassement de couleur bleue seraient peintes de couleur noire / anthracite foncée ;

Considérant que l'ensemble des modifications s'intègrent relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien, à l'exception de la porte d'entrée ;

**Avis favorable unanime aux conditions suivantes :**

- prévoir une porte d'entrée en bois panneauté et éventuellement vitrée avec imposte ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (art.6 § 2, titre I), la dérogation à la prescription du PPAS n° 8 « QUARTIER DES PARADISIERS » en matière de lucarne (A-3), 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.

**12<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17946 – Demande de Monsieur et Madame DE WOLF - DE ALMEIDA PINTO DE OLIVEIRA pour diviser la maison unifamiliale en trois logements, mettre en conformité et modifier divers travaux (extensions, escalier extérieur, véranda, terrasse), avenue Charles Michiels 142**

---

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

**DESCRIPTION :** **diviser la maison unifamiliale en trois logements, mettre en conformité et modifier divers travaux (extensions, escalier extérieur, véranda, terrasse)**

**ENQUETE :** du **18/11/2021** au **02/12/2021**, 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- éléments techniques) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Monsieur DE WOLF, le demandeur, Mme. PARRE, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de diviser la maison unifamiliale en trois logements, mettre en conformité et modifier divers travaux (extensions, escalier extérieur, véranda, terrasse) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La division de la maison unifamiliale en trois logements
- La mise en conformité de l'extension du rez-de-chaussée, de la véranda du premier étage et de l'escalier extérieur
- La modification de la véranda et la création d'une terrasse sur toiture plate

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/11/2021 au 02/12/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la maison actuelle présente une superficie de plancher de plus de 270 m<sup>2</sup> ; que le projet prévoit d'arriver à une superficie de 300 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un appartement une chambre d'environ 90 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, d'un appartement deux chambre d'environ 80 m<sup>2</sup> au premier étage et d'un duplex 2 chambres de presque 90 m<sup>2</sup> sur les deux derniers niveaux ;

Considérant que le cadre VI du formulaire de demande de permis renseigne a contrario une maison unifamiliale en situation projetée ; qu'il convient de rectifier cette erreur ;

Considérant qu'un local « propreté » et un local vélo sont prévus au rez-de-chaussée ; que leur accès n'est pas des plus aisés ;

Considérant que la division de la maison unifamiliale en trois logements induit une plus grande utilisation du bien, ainsi que la multiplication des problématiques de stationnement, de gestion des poubelles et autres charges amenées par la présence de logements ;

Considérant que le bien est établi dans un îlot dont le bâti est constitué de maisons unifamiliales et d'un bâtiment de bureaux ;

Considérant que les environs immédiats sont également constitués de rangées de maisons unifamiliales mitoyennes ou de villas 3 et 4 façades (av. de la Brême, av. de Tercoigne, av. des Ablettes,...)

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les extensions du rez-de-chaussée et du premier étage dépassent le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que cela semble également être le cas de l'escalier d'accès extérieur ;

Considérant cependant que l'orientation de la coupe fournie au dossier ne permet pas de visualiser cet escalier ; qu'il aurait été souhaitable de bénéficier d'une coupe permettant de déterminer au mieux l'importance des dérogation qu'il génère ;

Considérant que le jardin semble commun aux logements du rez-de-chaussée et du premier étage ; que cela peut prêter à confusion et générer des conflits d'utilisation entre les occupants de l'immeuble ;

Considérant que les plans ne font mention d'aucun pare-vue ni aucune rehausse de murs mitoyens alors que l'escalier est implanté à moins d'1,9 m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que la profondeur totale atteinte par le rez-de-chaussée est de presque 20 m, ce qui est excessif ;

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 l'extension à mettre en conformité au rez-de-chaussée et dépassant intégralement le profil mitoyen le plus profond est en infraction, de même que l'escalier d'accès extérieur ;

Considérant qu'il convient de supprimer ces éléments ;

Considérant qu'ainsi, la profondeur totale bâtie du rez-de-chaussée et du premier étage s'élèverait à un peu plus de 15 m, ce qui est acceptable ;

Considérant que la superficie ainsi maintenue est assez suffisante que pour garantir l'habitabilité du bien, moyennant la création de baies vitrées en façade arrière ;

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, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6§3) en ce qu'une terrasse est prévue sur la toiture plate de l'extension du premier étage ;

Considérant que la profondeur de cette terrasse ne dépasse pas le profil mitoyen le plus profond ; qu'elle présente un retrait de 2,9 m avec la limite mitoyenne de droite et de 3,6 m avec la façade arrière de l'extension du premier étage ;

Considérant que le maintien d'une entrée séparée en façade avant, menant dans la chambre du logement du rez-de-chaussée, n'est plus justifié suite à la suppression de l'activité professionnelle au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il convient de supprimer la petite véranda vitrée à l'avant et de la remplacer par une finition s'intégrant correctement dans la façade actuelle (soubassement en pierre grise, façade en enduit de ton jaune) ;

### **Avis défavorable.**

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-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, lucarne et éléments techniques (titre I, art. 6) ne sont pas octroyées et le permis d'urbanisme doit être refusé.

## **13<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17884 – Demande de Monsieur OUEDRAOGO pour mettre une maison unifamiliale en conformité, rue de l'Application 56**

---

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

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

**ENQUETE :** du **18/11/2021** au **02/12/2021**, 4 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- la présence d'erreurs et imprécisions dans les documents de la demande (calcul de la surface perméable, datation de la porte-fenêtre de la lucarne arrière, dessin des brises-vues et garde-corps)
- le fait que la maison unifamiliale ait été transformé en immeuble à trois logements sans permis d'urbanisme
- les vues, les nuisances sonores et la perte d'intimité générées par les terrasses sur toitures plates
- des questions sur les travaux effectués (absence de note de stabilité, problèmes d'humidités,...)

**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.6 (toiture - hauteur- lucarnes- éléments techniques), art.12

(aménagement des zones de cours et jardins ) et art.13  
(maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

**AUDITION :** Monsieur OUEDRAOGO, le demandeur, Monsieur D'HAENE, le réclamant.

**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 une maison unifamiliale en conformité ;

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

- une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- deux terrasses sur toitures plates à l'arrière
- deux lucarnes (une à l'avant de la toiture et une à l'arrière)
- la façade avant
- l'aménagement de la zone de cours et jardin

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/11/2021 au 02/12/2021 et que 4 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- La présence d'erreurs et imprécisions dans les documents de la demande (calcul de la surface perméable, datation de la porte-fenêtre de la lucarne arrière, dessin des brises-vues et garde-corps)
- Le fait que la maison unifamiliale ait été transformé en immeuble à trois logements sans permis d'urbanisme
- Les vues, les nuisances sonores et la perte d'intimité générées par les terrasses sur toitures plates
- Des questions sur les travaux effectués (absence de note de stabilité, problèmes d'humidités,...)

Considérant que la commission prend note des remarques concernant les erreurs et imprécisions de la demande ;

Considérant que toutes les questions liées aux dégâts sur les bâtiments ou à des litiges entre voisins ne relèvent pas du domaine de compétence de la commune ;

Considérant que les questions relative aux calculs de stabilité sont de la compétence de l'architecte en charge du projet ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que cette extension dépasse d'1,24 m le profil mitoyen le plus profond et de 4,08 m le profil mitoyen le moins profond ;

Considérant que cette extension a une largeur d'environ 1,6 m ; qu'elle sert à abriter une salle de douche ;

Considérant que, dans une maison unifamiliale, il est peu compréhensible de prévoir à ce niveau une salle de douche ; que le reste du rez-de-chaussée ne comprend que des espaces de séjour (salon / salle à manger / cuisine) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) en ce qu'aucun sas ne sépare le WC (présent dans cette salle de douche) des espaces de séjour ;

Considérant également que la présence de cette salle de douche réduit l'apport de lumière naturelle qu'il pourrait être possible de créer au rez-de-chaussée, puisqu'elle occupe un tiers de la largeur de la façade arrière ;

Considérant dès lors que la construction de la salle de douche et 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) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art.4) et de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6§3) en ce que deux terrasses, établies sur toiture plate, dépassent le profil mitoyen le plus profond ;

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

Considérant que des brises-vues d'1,9 m de haut sont placés de part et d'autre des deux terrasses ;

Considérant que ces dernières présentent une superficie de 8 et 11 m<sup>2</sup> ; qu'elles occupent tout l'espace des toitures plates ;

Considérant que le bien est présenté en tant que maison unifamiliale en situation projetée ;

Considérant que la parcelle a une zone de cours et jardin d'environ 110 m<sup>2</sup> ; que l'aménagement de terrasses sur les toitures plates n'est donc pas nécessaire pour assurer l'existence d'un espace extérieur de qualité ;

Considérant que la taille des terrasses prévues ne les rend pas accessoires ;

Considérant que la parcelle ne fait que 4 m de large ; que dès lors l'aménagement de terrasses sur les toitures plates ne répond en l'espèce pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il convient de supprimer les terrasses sur toitures plates, les garde-corps déjà installés et de placer des garde-corps dans l'encastrement des baies qui y mènent ;

Considérant que les plans projetés présentent l'aménagement intérieur suivant :

- Sous-sol : caves
- Rez-de-chaussée : Salon, salle à manger, cuisine, salle de douche
- Premier étage : deuxième salon, deuxième cuisine, deuxième salle de douche, une chambre
- Combles : deuxième chambre, troisième salle de douche, une kitchenette

Considérant de plus que chaque niveau est fermé (ne disposant que d'un seul accès depuis la cage d'escalier) ;

Considérant que cet aménagement ne correspond pas à une maison unifamiliale mais à une maison de rapport comprenant deux appartement 1 chambre et un studio dans les combles ;

Considérant qu'il y a une contradiction entre le projet et la façon dont il est présenté dans les formulaires et note explicatives ;

Considérant que la maison ne présente une superficie de plancher que de 130 m<sup>2</sup> ; que l'apport de lumière naturelle prévu en situation de droit (1933) dans plusieurs pièces habitables n'est pas suffisant aux regards des normes du RRU ;

Considérant que sa division en plusieurs logements mènerait à la création d'unités ne présentant pas de bonnes qualités résidentielles ;

Considérant l'absence de locaux communs de service (local vélo/poussette, local poubelle, local de rangement) ;

Considérant que la création de nouveaux petits logements dans un bien existant mène à une surdensification ;

Considérant que le demandeur précise en séance vouloir occuper le bien avec sa famille (parents, frère, sœur) ;

Considérant cependant que le demandeur indique également par la suite avoir acheté un autre logement pour y habiter ;

Considérant que la notion de « logement unifamilial » s'entend par le fait qu'un seul ménage y habite et que le projet du demandeur tend clairement à abriter trois ménages différents ;

Considérant que le projet, tel que présenté et proposant la division du bien en trois, n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de deux lucarnes, une à l'avant et une à l'arrière ;

Considérant que ces lucarnes présentent une largeur d'environ 1,2 m ; qu'elles ne dépassent le profil de la toiture que d'1,2 m également et ne dérogent donc pas aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les lucarnes sont assez discrètes, qu'elles présentent une bonne intégration en toiture et sont acceptables ;

Considérant que les châssis en bois d'origine de la façade avant ont été remplacés sans permis d'urbanisme ;

Considérant que les nouveaux châssis sont en bois, peints en noir ;

Considérant que le châssis de droite du premier étage n'a plus de divisions verticale ; que cela crée une rupture avec le châssis du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il convient de prévoir, dans le châssis du premier étage, une division verticale au centre ;

Considérant qu'un caisson à volet extérieur est placé au-dessus de la baie du rez-de-chaussée ; qu'il s'agit d'un élément inesthétique qu'il convient de supprimer ;

Considérant que la porte d'entrée en bois a été remplacée par une porte d'entrée en PVC imitation bois ;

Considérant que cette porte présente une imposte vitrée en partie supérieure qui n'épouse pas le cintrage de la baie ;

Considérant qu'il convient de modifier l'imposte afin qu'elle suive le cintrage de la baie ;

Considérant que, moyennant les modifications énoncées plus ci-dessus, les modifications apportées à la façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande déroge 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) en ce que moins de la moitié de la surface de ladite zone est perméable, plantée et de pleine terre ;

Considérant que rien ne vient justifier la nécessité d'imperméabiliser autant la zone de cours et jardin ;

Considérant qu'il convient de se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et de prévoir au moins 50% de la surface de la zone de cours et jardin de façon perméable, plantée et de pleine terre ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce qu'un bâtiment annexe de 11,4 m<sup>2</sup> est établi à plus des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que les terrains voisins de gauche et de droite, ainsi que les terrains mitoyens à l'arrière, présentent également des abris de jardin de plus de 9 m<sup>2</sup> en fond de parcelle ;

Considérant que l'établissement de cet abri ne met pas en péril la création d'un jardin de ville sur la parcelle ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce qui concerne l'abri de jardin est acceptable ;

Considérant cependant que la demande de permis n'est pas acceptable en l'état ;

### **Avis défavorable.**

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12), de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) ainsi que de WC (titre II, art. 8) ne sont pas octroyées et le permis d'urbanisme doit être refusé.

## **14<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18002 – Demande de Monsieur KEPPERS pour construire une lucarne à l'arrière de la toiture d'une maison unifamiliale sis Avenue Hugo Van der Goes 17**

---

- ZONE :** au PRAS : zones d'habitation
- DESCRIPTION :** **construire une lucarne à l'arrière de la toiture d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **18/11/2021** au **02/12/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'article 5 du Règlement Communal sur les Bâtisses (terrains vagues et clôtures intérieures des propriétés - clôtures intérieures)
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- AUDITION :** Monsieur KEPPERS, le demandeur, Monsieur NOEL, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une lucarne à l'arrière de la toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une lucarne à l'arrière de la toiture
- la mise en conformité des clôtures mitoyennes

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/11/2021 au 02/12/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne projetée dépasse les 2 m de haut et les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que le volume abrité par la lucarne comprend une salle de bain et un dressing ;

Considérant que la lucarne est entièrement comprise dans le profil du bâtiment mitoyen de gauche ; que son revêtement est en zinc, de couleur gris foncé ;

Considérant que la lucarne n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant l'absence de remarques du voisinage lors de l'enquête publique ;

Considérant par conséquent que la modification à l'arrière de la toiture n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures mitoyennes (art. 5) en ce que la clôture prévue sur la mitoyenneté est constituée de gabions accolés les uns aux autres ;

Considérant qu'il apparaît à l'analyse du dossier que, du côté droit, les gabions sont en réalité placés entièrement sur la parcelle faisant l'objet de la demande ; qu'est établie sur la limite mitoyenne une clôture en dalles de béton ;

Considérant que cette clôture en béton déroge à l'art. 5 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'il ressort des photographies jointes à la demande que cette clôture est présente depuis de nombreuses années, vu son état d'usage ;

Considérant l'absence de remarques du voisinage lors de l'enquête publique ;

Considérant que l'espace entre les gabions et la clôture en béton n'est pas imperméabilisé ;

Considérant que le placement des gabions ne réduit pas de manière significative la superficie perméable de la zone de cours et jardin ;

Considérant dès lors que les aménagements en zone de cours et jardin et la dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en matière de clôtures mitoyennes (art. 5) est acceptable ;

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 URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures (art. 5) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

**Dossier 17871 – Demande de Monsieur et Madame VAN DER ELST - SMAL pour supprimer un commerce et réaménager un immeuble existant, isoler et modifier la façade avant, rue des Deux Chaussées 18 - 20**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** **supprimer un commerce et réaménager un immeuble existant, isoler et modifier la façade avant**
- ENQUETE :** du **18/11/2021** au **02/12/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
  - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
  - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- AUDITION :** Monsieur VAN DER ELST, le demandeur, Monsieur MAEKELBERGH, 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de supprimer un commerce et réaménager un immeuble existant, isoler et modifier la façade avant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la suppression d'un commerce et le réaménagement de l'intérieur de l'immeuble afin de créer un duplex et un triplex
- la modification de la façade avant
- la démolition d'une remise et la construction d'un sas

Considérant que les plans présentent des imprécisions (absence de cotes et de niveaux sur les élévations et les plans) et des erreurs (dessin des lucarnes dans les plans) ; qu'il convient de préciser et corriger les documents graphiques ;

Considérant que le bien présente en situation de droit un commerce que rez-de-chaussée, un appartement au premier étage et un appartement au deuxième étage ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer le commerce et de modifier comme suit la répartition du bâtiment :

- sous-sol : salle de jeux du triplex
- rez-de-chaussée : salon, salle à manger, cuisine du triplex
- 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres du triplex côté jardin, ensemble cuisine / séjour du duplex côté rue
- 2<sup>ème</sup> étage : 2 chambres du triplex côté jardin, 3 chambres du duplex côté rue

Considérant que les balcons à l'arrière sont démolis ;

Considérant que le duplex sis au +1/+2 est mono-orienté à l'ouest ;

Considérant que le projet nécessite l'établissement de deux cages d'escaliers séparées sur trois niveaux ;

Considérant que le duplex présente une superficie totale d'environ 75 m<sup>2</sup> ; que l'ensemble séjour / cuisine / salle à manger fait 35 m<sup>2</sup> tandis que les trois chambres font respectivement 9, 9 et 14 m<sup>2</sup> ;

Considérant cependant que le cloisonnement des chambres du duplex du deuxième étage segmente l'espace de telle manière qu'un quart de la superficie de la chambre 3 ne sert que de couloir ; qu'en ce sens la superficie utile réellement disponible pour la chambre n'est que d'environ 6 m<sup>2</sup> et que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité – superficies minimales (titre II, art. 3) ;

Considérant qu'il convient de ne prévoir que deux chambres dans ce duplex ; que la chambre 3 devrait soit être qualifiée de bureau, soit être supprimée ;

Considérant que les caves sont décroisées et entièrement dévolues au triplex ;

Considérant que, les travaux ayant une incidence sur les parties communes et ne prévoyant pas de locaux communs de service, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de locaux communs de service (ordures ménagères : art. 16 ; local pour deux-roues et véhicules d'enfant : art. 17 ; local pour le rangement de matériel de nettoyage : art. 18) ;

Considérant également que deux cages d'escalier y mènent ; l'une est commune et l'autre est privée ;

Considérant qu'il convient de prévoir au minimum une cave particulière par logement en sous-sol, avec un cloisonnement adéquat ; que l'absence de locaux communs de service n'est pas dommageable dans le projet vu la taille des logements et le fait qu'il n'y en ait que deux dans le bâtiment ;

Considérant que le réaménagement intérieur et les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de locaux communs de service (RRU titre II art. 16, 17 et 18) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

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 le placement de l'isolant et du revêtement en façade avant dépasse le front de bâtisse, du côté droit ;

Considérant que la façade actuelle présente un revêtement en pierre blanche naturelle au rez-de-chaussée, en briques rouges au premier étage et en ardoise anthracite pour le mansart, avec des châssis à croisillons aux étages ;

Considérant que le projet prévoit un revêtement en brique de ton gris clair au rez-de-chaussée, un crépis de ton gris clair au premier étage et un mansart en zinc prépatiné ;

Considérant que les châssis en bois à croisillons sont remplacés par des châssis en aluminium de ton gris moyen sans croisillons tandis que la corniche en bois est remplacée par une rive en aluminium ;

Considérant que les baies centrales du rez-de-chaussée (anciennes vitrines) sont supprimées et remplacées par une large baie d'environ 50 cm de hauteur ; que la porte d'entrée en façade avant est remplacée par un châssis fixe de même dimension ;

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

Considérant qu'il est prévu d'isoler la façade du rez-de-chaussée par l'extérieur ; qu'il convient de vérifier l'implantation du bâti par rapport à la limite parcellaire ;

Considérant que la façade avant ne peut empiéter sur le domaine public ; que s'il n'est pas possible de l'isoler par l'extérieur, une isolation par l'intérieur peut être envisagée ;

Considérant qu'en situation de droit, chaque niveau présente 4 baies ; qu'elles sont verticalement alignées entre elles ;

Considérant que le projet prévoit au rez-de-chaussée la fermeture des deux baies du milieu, la création d'une nouvelle baie rectangulaire et la modification des deux baies extérieures du rez-de-chaussée ;

Considérant que la modénature de la nouvelle façade, au rez-de-chaussée, ne présente pas de cohérence avec celle des étages ;

Considérant que cette rupture esthétique n'est pas acceptable ; qu'elle limite l'apport de lumière naturelle dans le séjour du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il convient de prévoir une modénature présentant des baies maximisant l'apport de lumière naturelle au sein du logement et présentant une allège placée à un niveau similaire à celui des bâtiments voisins ;

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

Considérant que le rez-de-chaussée est largement décroissant ; que cela crée un ensemble salon / salle à manger / cuisine d'environ 100 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'un sas d'entrée est créé à l'arrière ;

Considérant qu'une large baie vitrée, donnant sur le jardin, est créée dans le mur arrière ;

Considérant que cela permet un bon apport de lumière naturelle dans la cuisine ;

Considérant que le projet prévoit la construction, en fond de parcelle, d'un abri à vélo de 9 m<sup>2</sup> et moins de 3 m de haut ;

Considérant que le projet prévoit de séparer le jardin du triplex de la rue de la Piété par une haie ;

Considérant que l'accès aux propriétés de la rue de la Piété est garanti, sans modification ;

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

- compléter les plans permettant de lire correctement et facilement les dimensions prévues des éléments de façade (cotes, niveaux), en corriger les erreurs (lucarnes ne faisant pas toute la largeur de la façade)
- réaménager du duplex avant de façon à prévoir un duplex 2 chambres de qualité
- affecter le sous-sol aux caves (au moins une cave par logement)
- ne pas isoler le rez-de-chaussée par l'extérieur (l'isolation ne peut pas déborder sur le domaine public) ou fournir la preuve que le bâtiment n'est pas implanté à l'alignement et que la nouvelle façade n'empiète pas sur le domaine public
- revoir l'expression de la façade avant au rez-de-chaussée (prévoir une modénature présentant des baies maximisant l'apport de lumière naturelle au sein du logement et présentant une allège placée à un niveau similaire à celui des bâtiments voisins)

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) et de

locaux communs de service (titre II, art. 16, 17 et 18) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

## 16<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 18037 – Demande de IMMO HANKAR pour Démolir les constructions existantes et abattre les arbres sur le site afin de construire un ensemble multifonctionnel composé d'un premier bâtiment comprenant un rez de chaussée commercial , des petites surfaces de bureau, un équipement d'intérêt collectif (crèche) et 9 logements collectifs, d'un second bâtiment regroupant 60 appartements et d'un ensemble de 6 maisons bi-familiales ainsi qu'un parking commun aménagé en sous-sol (comprenant 133 emplacements pour voitures et 249 emplacements pour vélos). sis Chaussée de Wavre 1799 - 1801 Chaussée de Wavre 1803 - 1805**

---

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

- avec point de variation de mixité
- et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- le long d'un liseré de noyau commercial
- le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** **Démolir les constructions existantes et abattre les arbres sur le site afin de construire un ensemble multifonctionnel composé d'un premier bâtiment comprenant un rez de chaussée commercial , des petites surfaces de bureau, un équipement d'intérêt collectif (crèche) et 9 logements collectifs, d'un second bâtiment regroupant 60 appartements et d'un ensemble de 6 maisons bi-familiales ainsi qu'un parking commun aménagé en sous-sol (comprenant 133 emplacements pour voitures et 249 emplacements pour vélos).**

**ENQUETE :** Du **21/10/2021** au **19/11/2021**, 71 lettres de réclamation dont 19 courriers émettant des commentaires positifs, 2 lettres de soutien, une pétition électronique comportant 1018 signatures ainsi qu'une pétition comportant 197 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- Le caractère irrégulier de l'enquête publique : nombreux documents manquants au début de l'enquête sur le portail Openpermits (demande de permis annexe I, note explicative, plans grand format, documents de synthèse) ; documents téléchargés présentant des différences ; absence d'affiches d'enquête pour le PE/1485.
- Plans et schémas fournis difficilement lisibles : absence d'orientation sur certains extraits de plans et schémas (notamment dans le rapport d'incidence où le texte serait

incomplet et pour certaines parties « sans objet »). Il y a également un manque de clarté sur « où démarre » le niveau rez-de-chaussée du bâtiment avant par rapport à la chaussée de Wavre, étant donné que la chaussée est fortement en pente et que le terrain où s'implante le bâtiment avant est une colline donc surélevée par rapport à la chaussée de Wavre.

- La densité du projet est supérieure à la moyenne régionale : le rapport d'incidence prévoit une population attendue de 217 personnes, donc une densité de 365 habitants par hectare alors que le PRDD indique une densité actuelle en région bruxelloise de 73,5 habitants par hectare. En outre, le clos du Bergoje présente actuellement un P/S de 0,60 et une densité de logements à l'hectare de 35,71 alors que le projet prévoit un P/S de 2,325 et une densité de logements à l'hectare de 127,2 soit 4 fois plus dense. Le rapport P/S est donc supérieur aux recommandations régionales de densification de cette zone.
- Le projet ne présente pas 81 logements comme indiqué dans les documents mais 143 logements : cette différence provient du fait de l'existence des 9 logements collectifs dont certains sont composés de logements indépendants (entre 5 et 9 studios ou appartements).
- Les gabarits du projet sont excessifs :

Gabarits du projet :

- R+4 / R+5 : bâtiment avant, le long de la chaussée de Wavre
- R+4 / R+5 / R+6 : bâtiment arrière (face au bloc d'appartements au clos du Bergoje)
- R+2,5 : bâtiment latéral (12 maisons bi-familiales duplex)

Gabarits existants autour du projet :

- R+1+T / R+2+T : maisons le long de la chaussée de Wavre
- R+2+T : maisons au clos du Bergoje
- R+3+T / R+4+T / R+5+T : bloc à appartements au clos du Bergoje
- R+4+T : école

L'ensemble des gabarits du projet dénature le côté villageois du quartier. En effet, la hauteur du bâtiment latéral (12 duplex) crée un sentiment de « rue couloir » incohérente avec le quartier du Bergoje. La hauteur du bâtiment avant crée un effet d'écrasement sur la chaussée de Wavre et sur ses habitations. L'octroi de la dérogation à l'art. 8 du titre I du RRU (concernant la hauteur des constructions) ne peut être octroyée que si le projet contribue au bon aménagement des lieux ce qui n'est pas le cas, de par cet effet d'écrasement. Le projet ne respecte dès lors pas non plus les prescriptions 2.5, 21 et 24 du PRAS de par les caractéristiques urbanistiques du projet qui ne visent pas à préserver et à améliorer la qualité du paysage urbain et ses qualités architecturales.

- Distances trop faibles par rapport aux constructions avoisinantes : en effet, le projet présente une distance trop faible entre le bâtiment arrière projeté et le bâtiment existant du clos du Bergoje (n°39) et également une distance insuffisante entre le bâtiment latéral projeté et les maisons du clos. Ce manque de distance

entraînera une perte d'intimité, des nuisances sonores et une perte d'ensoleillement pour les habitations du clos du Bergoje.

- Les bow-windows du bâtiment latéral empièteront sur le trottoir alors que la voirie est déjà fort étroite, ce qui accentuera l'effet d'écrasement.
- Plusieurs dérogations non sollicitées et non motivées dans le dossier :
  - Dérogation à l'article 7 du titre I du RRU (implantation) pour l'implantation du bâtiment latéral composé des maisons bi-familiales en ce que le bâtiment est situé en partie en débord sur le domaine public vu la présence de bow-windows.
  - Dérogation à l'article 9, al.3 du titre I du RRU (rez-de-chaussée) : en effet, les rez-de-chaussée aveugles, c'est-à-dire dont la surface de façade comporte moins de 20% de baies ou d'autres ouvertures, sont interdits. Le bâtiment latéral comporte, au rez-de-chaussée, uniquement des petits hublots alors qu'il s'agit de pièces d'habitations.
  - Dérogation à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) : absence d'indications précises et cotées sur les plans par rapport à la hauteur des fenêtres des locaux habitables.
  - Dérogations aux articles 16, 17 et 18 du titre II du RRU (ordures ménagères, local pour véhicules à deux roues et local pour rangement de nettoyage) : le bâtiment latéral composé de 3 immeubles dispose d'un seul local commun pour chaque immeuble. Il s'agit du local compteur dont la surface est de 1,95 m<sup>2</sup> ce qui est insuffisant pour remplir les fonctions des locaux prévus aux articles 16,17 et 18. Par ailleurs, aucune solution n'est prévue pour le local de rangement de matériel de nettoyage, qui doit disposer d'une arrivée et d'une évacuation d'eau.
  - Dérogation au Titre IV (accès PMR) : en effet, aucun accès pour les PMR de prévu pour le bâtiment latéral composé de 3 immeubles pour les logements du RDC.
  - Dérogation à l'article 6 du Titre VIII (nombre d'emplacement de stationnement par logement) : étant donné qu'il n'y a pas 81 logements mais 143, il manque 62 emplacements de parking ce qui entraînera également du stationnement sauvage dans le clos du Bergoje.
- Les constructions projetées étant en mitoyenneté, il y aurait lieu d'appliquer les prescriptions urbanistiques les plus strictes, à savoir celles applicables aux constructions mitoyennes, en ce compris l'article 4 du titre I du RRU relatif à la profondeur des constructions.
- La prescription 0.6 du PRAS doit être applicable.

- La surface projetée consacrée aux commerces excède 1000 m<sup>2</sup> autorisés par la prescription 22 du PRAS. L'octroi d'une augmentation jusqu'à 2500m<sup>2</sup> peut être autorisée si les conditions locales le permettent. Or l'offre locale en matière de grande surface alimentaire indique que ces conditions ne sont pas réunies (présence du Vrak, du Shilla, d'un Delhaize...). La limite des 1000m<sup>2</sup> devrait donc rester d'application.
- Le rapport d'incidence présente des lacunes notamment en ce qui concerne les incidences pour la création d'une surface de 751m<sup>2</sup> pour l'équipement d'intérêt collectif ou de service public dans le bâtiment avant.
- Disproportions claire entre le nombre de petits logements et le nombre de logements plus grands (27,97% d'appartements 1 chambre ; 20,97% de logements 2 chambres et 4,19% de logements 3 chambres). Le projet proposé exclut dès lors les familles alors que les charges d'urbanisme consistant à créer une crèche, auraient plutôt vocation à soutenir les familles.
- Peu d'espaces en pleine terre de prévu : en effet, les sous-sol occupent les  $\frac{3}{4}$  de la surface de la parcelle ce qui ne permet pas d'avoir 50% de pleine terre.
- Nécessité pour les membres de la commission de recommander au Gouvernement la réalisation d'une étude d'incidences (art.175/21 du COBAT).
- Aucune simulation d'ensoleillement du projet dans le dossier : d'une part, les maisons de la chaussée de Wavre perdront de leur ensoleillement de par l'ombre projetée par le bâtiment avant. D'autre part, les maisons situées aux numéros 30 à 36 dans le Clos du Bergoje perdront également leur ensoleillement de par les ombres projetées par les bâtiments arrière et latéral.
- Perte d'une vue emblématique (couronne d'arbres) vers la vallée pour tous les habitants du Clos du Bergoje : vis-à-vis de verdure remplacé par un vis-à-vis de bâtiments. Paysage altéré et moins conforme à la situation historique.
- Mauvaise intégration paysagère et architecturale (structure, finitions, larges surfaces vitrées, asymétrie des constructions) du projet avec les habitations du clos du Bergoje. Les nouvelles constructions ne seront pas en accord avec le caractère d'ensemble du Clos du Bergoje.
- Le projet risque d'accroître la pression automobile dans le quartier et notamment dans le Clos. La pression automobile sera également accrue sur la chaussée de Wavre, déjà fortement embouteillée.
- Le projet créera une augmentation des passages des camions de collecte de déchets, en particulier pour le bâtiment arrière.

- Le projet entraînera des problèmes de stationnement : le projet ne prévoit pas assez d'emplacements pour l'ensemble des fonctions prévues par le projet (il ne prévoit par exemple aucune zone de stationnement temporaire à destination des parents venant déposer et rechercher leurs enfants à la future crèche) ce qui augmentera le nombre de voitures stationnées illégalement le long de la montée du Clos et dans le clos et mettra dès lors en danger la sécurité des piétons.
- Le projet viendra accroître le manque d'espace dans le quartier pour la mobilité douce et diminuera la sécurité.
- Le projet n'est pas en accord avec le PAD en terme de places de parking car ce dernier prévoit la diminution de l'usage de la voiture, ce qui ne ressort pas du projet tel que présenté. Le projet ne s'intègre pas sur cette parcelle : la parcelle se situe dans le PRDD en zone de renforcement de la connectivité écologique, à proximité d'une zone Natura 2000 et se situe au PRAS en zone de haute valeur biologique.
- Le projet ne s'insère pas dans une réflexion communale et régionale intégrant la modification de la Chaussée de Wavre et la disparition future du viaduc.
- Manque de prise en compte de incidences cumulatives de tous les projets dans les alentours du quartier (tel que le projet Tenreuken).
- Détérioration d'un espace de rencontre, de partage et de jeux existant.
- Le projet risque d'entraîner des problèmes de stabilité. En effet, les talus sont actuellement retenus par les racines des arbres, et ce tant au niveau des maisons du haut du Clos que devant l'immeuble à appartements. Leurs disparitions risquent de créer un effondrement et un problème de sécurité pour les habitants du clos. Le projet prévoit également la démolition du mur de soutènement construit, il y a un an, par la région sur la chaussée de Wavre (à l'extrémité du talus est) ce qui augmente les risques de glissement de terrain.
- La question du désamiantage n'est pas assez claire dans le dossier.
- Manque de clarté dans le dossier sur les accès et la gestion de l'espace central du projet.
- Revoir la localisation des appareils techniques (bouches d'aération, pompes à chaleur et autres appareils) prévus en toiture des bâtiments projetés qui seront fortement visibles pour les habitations du clos et qui risqueront d'entraîner des nuisances sonores (à noter qu'actuellement, les installations de refroidissement du commerce réveillent les riverains lorsqu'elles se mettent en route pendant la nuit). Les rejets d'air du futur

parking et du commerce seront également fort proches des habitations du clos du Bergoje.

- La présence d'un nombre accru de piétons utilisant le chemin d'accès (privé mais frappé d'une servitude de passage) qui se rendront dans le haut du Clos ou qui en descendront.
- Le système du stockage des eaux de pluie prévu est insuffisant.
- Le projet risque d'entraîner des problèmes d'accès aux bâtiments (pour les camions de déménagement, élévateurs, pour la crèche, pour les camions de livraison et pour le SIAMU). En outre, l'accès au bâtiment latéral ne s'effectue pas par « deux cheminements autour du jardin central », comme le mentionne la note explicative, mais bien par la voirie communale, c'est-à-dire par la rue du Clos du Bergoje.
- Impact négatif du projet sur l'écologie (faune et flore) :
  - Le rabattement de la nappe constitue une menace particulièrement grave pour les habitats et les espèces de la zone Natura 2000. Le rapport d'incidences a omis d'examiner ce point de menace. Il y a donc carences du rapport d'incidences.
  - Un permis d'exploitation pour le rabattement de la nappe est nécessaire.
  - Le projet aura des incidences sonores, pour les riverains du clos du Bergoje, créées par les équipements techniques (pompes à chaleur, ventilation...) en toiture et par la zone de livraison de la surface commerciale
  - Suppression de la continuité verte (continuité de végétation) et brune (continuité du sol) allant du talus longeant la chaussée de Wavre et des jardins du clos et se poursuivant par le talus est, sud et ouest entourant le projet.
  - Le projet prévoit de raser les deux talus et d'abattre 238 arbres, dont 211 à haute tige. Rien ne semble pouvoir justifier de les abattre et le projet ne prévoit de ne replanter qu'une cinquantaine de nouveaux arbres.
  - Le projet ne présente pas de mesures suffisantes pour la préservation de la faune (passage de la faune à travers le site, limiter éclairage nocturne, placer des nichoirs ...).
  - Destruction du milieu semi-naturel existant et d'une biodiversité : suppression potentielle de nombreux arbres dont des espèces indigènes. La présence d'un jardin suspendu ne peut compenser la destruction de ce milieu semi-naturel.
  - L'abattage massif de plus de 200 arbres à haute tige ne s'inscrit pas dans le respect des orientations développées dans le PRDD.
  - Le projet est en opposition des objectifs du plan Canopee 2020-2030 visant à préserver le patrimoine des arbres.
  - Pollution atmosphérique additionnelle de par l'accroissement automobile.

- Des modifications devraient être apportées au projet afin de réduire la quantité de béton, d'acier et d'autres matériaux à forte teneur en carbone utilisés.
- Le projet sous-estime fortement les nuisances négatives du futur chantier.
- Quelques recommandations ont été émises par les réclamants pour revoir le projet :
  - Prévoir la suppression des 6 maisons bi-familiales du haut du clos
  - Abaisser le gabarit des bâtiments projetés
  - Imposer un libre accès à l'îlot de verdure central
  - Revoir les distances entre bâtiments projetés et existants
  - Réduire la taille de la crèche
  - Supprimer la surface de bureaux du projet (de par l'existence de nombreux bureaux déjà vides dans le quartier)
  - Prévoir des panneaux solaires pour aider davantage l'environnement en ce qui concerne la comptabilisation du carbone.

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et 0.12. (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) du PRAS
- application de la prescription particulière 22.2. (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> en liseré de noyau commercial) et 2.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) du PRAS
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- dérogations à l'art.3 (implantation de la construction - façade avant), à l'art.8 (hauteur - constructions isolées), à l'art.11 (aménagement de la zone de recul) et à l'art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
- application de l'art 176/1 du COBAT : MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme
- application de l'art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de l'art. 175/20 du COBAT : projet soumis à RI au vu de l'Annexe B :
  - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
  - 31) établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m<sup>2</sup> et 5.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
  - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement

occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur

**AUDITION :** Report

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

Contexte :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial, 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 ;

Objet :

Considérant que la demande vise à démolir des constructions existantes et à construire d'un ensemble mixte de logements, commerce, équipement, bureau et parkings ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la démolition des constructions existantes sur le site et l'abattage de certains arbres, suivie de la construction d'un ensemble multifonctionnel composé d'un premier bâtiment comprenant un rez-de-chaussée commercial, de petites surfaces de bureaux, un équipement d'intérêt collectif (crèche) et 9 logements collectifs, d'un second bâtiment regroupant 60 appartements, d'un ensemble de 6 maisons bi-familiales et d'un parking commun aménagé en sous-sol comprenant 133 emplacements pour voitures et 249 emplacements pour vélos ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/10/2021 au 19/11/2021 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'ilot,*
  - *Prescription particulière 0.12 : Modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement,*
  - *Prescription particulière 2.5.2° : Modification des caractéristiques urbanistiques,*
  - *Prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics ;*
  - *Prescription particulière 22.2 : Superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> en liseré de noyau commercial ;*
  
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - *article 126 §11, dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) en ce qui concerne l'implantation, le volume et l'esthétique des constructions :*
    - *Article 3 : implantation de la construction – façade avant ;*
    - *Article 8 : hauteur d'une construction isolée ;*
    - *Article 11 : aménagement de la zone de recul ;*
    - *Article 12 : aménagement des zones de cours et jardins ;*

- *article 188/7, demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet sur un site Natura 2000 ;*
- *article 176/1 : projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;*

Considérant que la demande est également soumise à rapport d'incidences en vertu de l'article 175/15 §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) **de** l'Annexe B du CoBAT, rubriques :

- *26) Les garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parc de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;*
- *31) Etablissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m<sup>2</sup> et 5.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;*
- *32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;*

Considérant qu'un rapport d'incidences est également requis dans le cadre d'un permis d'environnement en vertu des articles 7 et 37 de l'Ordonnance du 5 juin 1997, car le projet prévoit la mise en exploitation d'une installation de classe 1B ;

Considérant que durant l'enquête publique 71 lettres de réclamation dont 19 courriers émettant des commentaires positifs, 2 lettres de soutien, une pétition électronique comportant 1018 signatures ainsi qu'une pétition comportant 197 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- Le caractère irrégulier de l'enquête publique : nombreux documents manquants au début de l'enquête sur le portail Openpermits (demande de permis annexe I, note explicative, plans grand format, documents de synthèse) ; documents téléchargés présentant des différences ; absence d'affiches d'enquête pour le PE/1485.
- Plans et schémas fournis difficilement lisibles : absence d'orientation sur certains extraits de plans et schémas (notamment dans le rapport d'incidence où le texte serait incomplet et pour certaines parties « sans objet »). Il y a également un manque de clarté sur « où démarre » le niveau rez-de-chaussée du bâtiment avant par rapport à la chaussée de Wavre, étant donné que la chaussée est fortement en pente et que le terrain où s'implante le bâtiment avant est une colline donc surélevée par rapport à la chaussée de Wavre.
- La densité du projet est supérieure à la moyenne régionale : le rapport d'incidence prévoit une population attendue de 217 personnes, donc une densité de 365 habitants par hectare alors que le PRDD indique une densité actuelle en région bruxelloise de 73,5 habitants par hectare. En outre, le clos du Bergoje présente actuellement un P/S de 0,60 et une densité de logements à l'hectare de 35,71 alors que le projet prévoit un P/S de 2,325 et une densité de logements à l'hectare de 127,2 soit 4 fois plus dense. Le rapport P/S est donc supérieur aux recommandations régionales de densification de cette zone.

- Le projet ne présente pas 81 logements comme indiqué dans les documents mais 143 logements : cette différence provient du fait de l'existence des 9 logements collectifs dont certains sont composés de logements indépendants (entre 5 et 9 studios ou appartements).

- Les gabarits du projet sont excessifs :

Gabarits du projet :

- R+4 / R+5 : bâtiment avant, le long de la chaussée de Wavre
- R+4 / R+5 / R+6 : bâtiment arrière (face au bloc d'appartements au clos du Bergoje)
- R+2,5 : bâtiment latéral (12 maisons bi-familiales duplex)

Gabarits existants autour du projet :

- R+1+T / R+2+T : maisons le long de la chaussée de Wavre
- R+2+T : maisons au clos du Bergoje
- R+3+T/ R+4+T/ R+5+T : bloc à appartements au clos du Bergoje
- R+4+T : école

L'ensemble des gabarits du projet dénature le côté villageois du quartier.

En effet, la hauteur du bâtiment latéral (12 duplex) crée un sentiment de « rue couloir » incohérente avec le quartier du Bergoje. La hauteur du bâtiment avant crée un effet d'écrasement sur la chaussée de Wavre et sur ses habitations. L'octroi de la dérogation à l'art. 8 du titre I du RRU (concernant la hauteur des constructions) ne peut être octroyée que si le projet contribue au bon aménagement des lieux ce qui n'est pas le cas, de par cet effet d'écrasement. Le projet ne respecte dès lors pas non plus les prescriptions 2.5, 21 et 24 du PRAS de par les caractéristiques urbanistiques du projet qui ne visent pas à préserver et à améliorer la qualité du paysage urbain et ses qualités architecturales.

- Distances trop faibles par rapport aux constructions avoisinantes : en effet, le projet présente une distance trop faible entre le bâtiment arrière projeté et le bâtiment existant du clos du Bergoje (n°39) et également une distance insuffisante entre le bâtiment latéral projeté et les maisons du clos. Ce manque de distance entraînera une perte d'intimité, des nuisances sonores et une perte d'ensoleillement pour les habitations du clos du Bergoje.
- Les bow-windows du bâtiment latéral empièteront sur le trottoir alors que la voirie est déjà fort étroite, ce qui accentuera l'effet d'écrasement.
- Plusieurs dérogations non sollicitées et non motivées dans le dossier :
  - Dérogation à l'article 7 du titre I du RRU (implantation) pour l'implantation du bâtiment latéral composé des maisons bi-familiales en ce que le bâtiment est situé en partie en débord sur le domaine public vu la présence de bow-windows.
  - Dérogation à l'article 9, al.3 du titre I du RRU (rez-de-chaussée) : en effet, les rez-de-chaussée aveugles, c'est-à-dire dont la surface de façade comporte moins de 20% de baies ou d'autres ouvertures, sont interdits. Le bâtiment latéral comporte, au rez-de-chaussée, uniquement des petits hublots alors qu'il s'agit de pièces d'habitations.

- Dérogation à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) : absence d'indications précises et cotées sur les plans par rapport à la hauteur des fenêtres des locaux habitables.
  - Dérogations aux articles 16, 17 et 18 du titre II du RRU (ordures ménagères, local pour véhicules à deux roues et local pour rangement de nettoyage) : le bâtiment latéral composé de 3 immeubles dispose d'un seul local commun pour chaque immeuble. Il s'agit du local compteur dont la surface est de 1,95 m<sup>2</sup> ce qui est insuffisant pour remplir les fonctions des locaux prévus aux articles 16,17 et 18. Par ailleurs, aucune solution n'est prévue pour le local de rangement de matériel de nettoyage, qui doit disposer d'une arrivée et d'une évacuation d'eau.
  - Dérogation au Titre IV (accès PMR) : en effet, aucun accès pour les PMR de prévu pour le bâtiment latéral composé de 3 immeubles pour les logements du RDC.
  - Dérogation à l'article 6 du Titre VIII (nombre d'emplacement de stationnement par logement) : étant donné qu'il n'y a pas 81 logements mais 143, il manque 62 emplacements de parking ce qui entraînera également du stationnement sauvage dans le clos du Bergoje.
- Les constructions projetées étant en mitoyenneté, il y aurait lieu d'appliquer les prescriptions urbanistiques les plus strictes, à savoir celles applicables aux constructions mitoyennes, en ce compris l'article 4 du titre I du RRU relatif à la profondeur des constructions.
  - La prescription 0.6 du PRAS doit être applicable.
  - La surface projetée consacrée aux commerces excède 1000 m<sup>2</sup> autorisés par la prescription 22 du PRAS. L'octroi d'une augmentation jusqu'à 2500m<sup>2</sup> peut être autorisée si les conditions locales le permettent. Or l'offre locale en matière de grande surface alimentaire indique que ces conditions ne sont pas réunies (présence du Vrak, du Shilla, d'un Delhaize...). La limite des 1000m<sup>2</sup> devrait donc rester d'application.
  - Le rapport d'incidence présente des lacunes notamment en ce qui concerne les incidences pour la création d'une surface de 751m<sup>2</sup> pour l'équipement d'intérêt collectif ou de service public dans le bâtiment avant.
  - Disproportions claire entre le nombre de petits logements et le nombre de logements plus grands (27,97% d'appartements 1 chambre ; 20,97% de logements 2 chambres et 4,19% de logements 3 chambres). Le projet proposé exclut dès lors les familles alors que les charges d'urbanisme consistant à créer une crèche, auraient plutôt vocation à soutenir les familles.
  - Peu d'espaces en pleine terre de prévu : en effet, les sous-sol occupent les  $\frac{3}{4}$  de la surface de la parcelle ce qui ne permet pas d'avoir 50% de pleine terre.
  - Nécessité pour les membres de la commission de recommander au Gouvernement la réalisation d'une étude d'incidences (art.175/21 du COBAT).

- Aucune simulation d'ensoleillement du projet dans le dossier : d'une part, les maisons de la chaussée de Wavre perdront de leur ensoleillement de par l'ombre projetée par le bâtiment avant. D'autre part, les maisons situées aux numéros 30 à 36 dans le Clos du Bergoje perdront également leur ensoleillement de par les ombres projetées par les bâtiments arrière et latéral.
- Perte d'une vue emblématique (couronne d'arbres) vers la vallée pour tous les habitants du Clos du Bergoje : vis-à-vis de verdure remplacé par un vis-à-vis de bâtiments. Paysage altéré et moins conforme à la situation historique.
- Mauvaise intégration paysagère et architecturale (structure, finitions, larges surfaces vitrées, asymétrie des constructions) du projet avec les habitations du clos du Bergoje. Les nouvelles constructions ne seront pas en accord avec le caractère d'ensemble du Clos du Bergoje.
- Le projet risque d'accroître la pression automobile dans le quartier et notamment dans le Clos. La pression automobile sera également accrue sur la chaussée de Wavre, déjà fortement embouteillée.
- Le projet créera une augmentation des passages des camions de collecte de déchets, en particulier pour le bâtiment arrière.
- Le projet entraînera des problèmes de stationnement : le projet ne prévoit pas assez d'emplacements pour l'ensemble des fonctions prévues par le projet (il ne prévoit par exemple aucune zone de stationnement temporaire à destination des parents venant déposer et rechercher leurs enfants à la future crèche) ce qui augmentera le nombre de voitures stationnées illégalement le long de la montée du Clos et dans le clos et mettra dès lors en danger la sécurité des piétons.
- Le projet viendra accroître le manque d'espace dans le quartier pour la mobilité douce et diminuera la sécurité.
- Le projet n'est pas en accord avec le PAD en terme de places de parking car ce dernier prévoit la diminution de l'usage de la voiture, ce qui ne ressort pas du projet tel que présenté. Le projet ne s'intègre pas sur cette parcelle : la parcelle se situe dans le PRDD en zone de renforcement de la connectivité écologique, à proximité d'une zone Natura 2000 et se situe au PRAS en zone de haute valeur biologique.
- Le projet ne s'insère pas dans une réflexion communale et régionale intégrant la modification de la Chaussée de Wavre et la disparition future du viaduc.
- Manque de prise en compte de incidences cumulatives de tous les projets dans les alentours du quartier (tel que le projet Tenreuken).
- Détérioration d'un espace de rencontre, de partage et de jeux existant.

- Le projet risque d'entraîner des problèmes de stabilité. En effet, les talus sont actuellement retenus par les racines des arbres, et ce tant au niveau des maisons du haut du Clos que devant l'immeuble à appartements. Leurs disparitions risquent de créer un écoulement et un problème de sécurité pour les habitants du clos. Le projet prévoit également la démolition du mur de soutènement construit, il y a un an, par la région sur la chaussée de Wavre (à l'extrémité du talus est) ce qui augmente les risques de glissement de terrain.
- La question du désamiantage n'est pas assez claire dans le dossier.
- Manque de clarté dans le dossier sur les accès et la gestion de l'espace central du projet.
- Revoir la localisation des appareils techniques (bouches d'aération, pompes à chaleur et autres appareils) prévus en toiture des bâtiments projetés qui seront fortement visibles pour les habitations du clos et qui risqueront d'entraîner des nuisances sonores (à noter qu'actuellement, les installations de refroidissement du commerce réveillent les riverains lorsqu'elles se mettent en route pendant la nuit). Les rejets d'air du futur parking et du commerce seront également fort proches des habitations du clos du Bergoje.
- La présence d'un nombre accru de piétons utilisant le chemin d'accès (privé mais frappé d'une servitude de passage) qui se rendront dans le haut du Clos ou qui en descendront.
- Le système du stockage des eaux de pluie prévu est insuffisant.
- Le projet risque d'entraîner des problèmes d'accès aux bâtiments (pour les camions de déménagement, élévateurs, pour la crèche, pour les camions de livraison et pour le SIAMU). En outre, l'accès au bâtiment latéral ne s'effectue pas par « deux cheminements autour du jardin central », comme le mentionne la note explicative, mais bien par la voirie communale, c'est-à-dire par la rue du Clos du Bergoje.
- Impact négatif du projet sur l'écologie (faune et flore) :
  - Le rabattement de la nappe constitue une menace particulièrement grave pour les habitats et les espèces de la zone Natura 2000. Le rapport d'incidences a omis d'examiner ce point de menace. Il y a donc carences du rapport d'incidences.
  - Un permis d'exploitation pour le rabattement de la nappe est nécessaire.
  - Le projet aura des incidences sonores, pour les riverains du clos du Bergoje, créées par les équipements techniques (pompes à chaleur, ventilation...) en toiture et par la zone de livraison de la surface commerciale
  - Suppression de la continuité verte (continuité de végétation) et brune (continuité du sol) allant du talus longeant la chaussée de Wavre et des jardins du clos et se poursuivant par le talus est, sud et ouest entourant le projet.
  - Le projet prévoit de raser les deux talus et d'abattre 238 arbres, dont 211 à haute tige. Rien ne semble pouvoir justifier de les abattre et le projet ne prévoit de ne replanter qu'une cinquantaine de nouveaux arbres.

- Le projet ne présente pas de mesures suffisantes pour la préservation de la faune (passage de la faune à travers le site, limiter éclairage nocturne, placer des nichoirs ...).
  - Destruction du milieu semi-naturel existant et d'une biodiversité : suppression potentielle de nombreux arbres dont des espèces indigènes. La présence d'un jardin suspendu ne peut compenser la destruction de ce milieu semi-naturel.
  - L'abattage massif de plus de 200 arbres à haute tige ne s'inscrit pas dans le respect des orientations développées dans le PRDD.
  - Le projet est en opposition des objectifs du plan Canopée 2020-2030 visant à préserver le patrimoine des arbres.
  - Pollution atmosphérique additionnelle de par l'accroissement automobile.
  - Des modifications devraient être apportées au projet afin de réduire la quantité de béton, d'acier et d'autres matériaux à forte teneur en carbone utilisés.
- Le projet sous-estime fortement les nuisances négatives du futur chantier.
- Quelques recommandations ont été émises par les réclamants pour revoir le projet :
- Prévoir la suppression des 6 maisons bi-familiales du haut du clos
  - Abaisser le gabarit des bâtiments projetés
  - Imposer un libre accès à l'îlot de verdure central
  - Revoir les distances entre bâtiments projetés et existants
  - Réduire la taille de la crèche
  - Supprimer la surface de bureaux du projet (de par l'existence de nombreux bureaux déjà vides dans le quartier)
  - Prévoir des panneaux solaires pour aider davantage l'environnement en ce qui concerne la comptabilisation du carbone.

#### Avis des instances :

Considérant que Bruxelles Mobilité n'a pas remis d'avis et qu'il est considéré favorable sans conditions spécifiques ;

Considérant que l'avis favorable sous conditions de la Commission de Sécurité ASTRID, remis en date du 05/10/2021 et portant les références suivantes : 2021090101 :

- créer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans : la grande surface commerciale (boulangerie comprise) dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes et dans le parking souterrain (niveaux -2 et -1) dont la surface est supérieure à 2500 m<sup>2</sup> et qui est accessible au public ;

Considérant que l'avis favorable du BMA daté du 12/03/2021 suggère de points d'amélioration ; que ces points sont exprimés comme suit :

- Socles, entrées et parking
  - améliorer la visibilité des entrées de la crèche et du coworking
  - vérifier et renforcer la sécurité et la convivialité de l'entrée basse côté chaussée de Wavre (commerce et parking et logements)
  - N° parkings trop excessifs
- Densité, relation au voisinage

- Les maisons-duplex semblent proches des maisons en vis-à-vis
- l'immeuble d'appartements semble proche de l'immeuble existant
- Durabilité, circularité
  - utiliser des techniques constructives garantissant la démontabilité des matériaux
- Habitabilité et co-living
  - les espaces communs pourraient être plus généreux

Considérant que l'avis favorable du SIAMU daté du 26/10/2021 et portant les références suivantes : C.1988.1198/9/DX/cp auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant que l'avis de VIVAQUA daté du 30/09/2021 et portant les références suivantes 829736 auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant que l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Environnement daté du 25/10/2021 et portant les références suivantes 00790623 :

- répartir les affectations dans les logements de manière à localiser les fonctions ou les locaux moins sensibles (service, cuisine, etc.) sur les façades les plus bruyantes et les locaux de repos vers les façades les moins bruyantes ;
- supprimer ou réduire au minimum les appartements mono-orienté vers la façade bruyante côté Chaussée de Wavre et privilégier les appartements traversants qui garantissent une façade plus calme à l'arrière ;
- concevoir des façades « double peau » avec des décrochements, des balcons, bow-windows, pare-soleil, etc. pour « casser » l'incidence directe du bruit de la Chaussée de Wavre et donc diminuer son intensité à l'intérieur ;
- respecter les exigences de confort acoustique normal de la norme NBN S 01-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, en particulier pour l'isolation aux bruits de choc et aux bruits aériens ;
- utiliser des matériaux non réfléchissants sur les façades des rez-de-chaussée Chaussée de Wavre afin d'éviter la réverbération du bruit vers le voisinage ;
- utiliser des matériaux absorbants sur les garde-corps du socle côté Chaussée de Wavre afin d'éviter la réverbération du bruit vers le voisinage ;
- joindre les bâtiments à l'angle Chaussée de Wavre / Clos du Bergoje afin de créer un sas/porche à l'entrée du parc en intérieur d'îlot et ainsi réduire le bruit provenant de la Chaussée de Wavre ;
- aménager l'espace de récréation de la crèche afin de limiter au minimum les nuisances sonores pour les riverains de l'intérieur d'îlot avec, par exemple, un revêtement du sol souple et/ou un espace vert ;

- limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et favoriser l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre à rouge dont la projection lumineuse est orientée vers le bas ;
- choisir parmi les espèces végétales indigènes et conseillées pour les différentes plantations (aménagement paysager, toitures vertes, limites de parcelles, etc.) et ne pas planter d'espèces exotiques invasives ;
- adapter les barrières et clôtures éventuelles pour permettre le passage de la (petite) faune ;
- renforcer la connectivité écologique par le maintien ou le développement d'un aménagement végétalisé des abords et si possible par une diversité de petits éléments de paysage tels que haies vives, zones de fauche, buissons épineux à baies, ...
- végétaliser les toitures de manière (semi) intensive c'est-à-dire avec une épaisseur de substrat permettant une plus grande variété de plantations que celles des toitures vertes dites extensives (substrat < 10cm) ;
- envisager l'intégration au bâti d'autres dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpantes, etc. (voir nos fiches thématiques et recommandations techniques) avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologue si nécessaire ;
- entretenir et gérer les abords sans utilisation de pesticides ni d'autres produits toxiques pour l'environnement, y compris pendant le chantier ;
- de placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de deux bâtiments commerciaux qui occupent actuellement la quasi-totalité du site ;

Considérant que cette démolition est justifiée vu l'absence de valeur patrimoniale des biens et l'actuelle imperméabilisation presque complète du site ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier de 3541 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur un terrain de 6367 m<sup>2</sup>, soit avec un taux d'emprise de 55,61% ce qui reste raisonnable à l'échelle de la parcelle et de la situation existante ;

Considérant, toutefois que la superficie imperméable est légèrement supérieure au taux d'emprise (+ 81m<sup>2</sup>), vu la présence du sous-sol débordant dans la zone de recul et la zone de cours et jardins ; que la superficie imperméable est donc de 3622 m<sup>2</sup> pour une superficie de 6367 m<sup>2</sup>, soit un taux d'imperméabilisation de 56,89% ;

Considérant que le projet s'implante le long de la chaussée de Wavre et du clos du Bergoje ;

Considérant, au niveau des gabarits, que le projet propose des gabarits allant du R+2 au R+5, avec les derniers étages en retrait pour le bâtiment le long de la chaussée de Wavre et celui au fond de la parcelle ;

Considérant que le gabarit excessif de l'immeuble situé sur la chaussée de Wavre crée un effet couloir ; qu'il y aurait lieu de supprimer un étage dans le corps du bâtiment et de garder les deux derniers niveaux en recul ;

Considérant que la demande prévoit une superficie de plancher de 14.803 m<sup>2</sup> répartis sur trois bâtiments distincts :

- 72 logements individuels et 9 unités de logements collectifs (au total 57 studios et 14 appartements 1 chambre) pour un total de 12.075 m<sup>2</sup>,
- 363 m<sup>2</sup> de bureaux,
- 1.614 m<sup>2</sup> de commerces,
- 751 m<sup>2</sup> d'équipement ;

Considérant que le projet prévoit un sous-sol commun que se compose de deux niveaux avec 133 emplacements pour voitures et qu'il comprend également 249 emplacements pour vélos répartis sur le site ;

Considérant que le bâtiment chaussée de Wavre est posé sur un socle de deux niveaux en alignement, qu'il abrite un commerce de type grande surface alimentaire au rez-de-chaussée, que ce commerce est surmonté d'un étage qui accueille un équipement d'intérêt collectif (crèche) et des bureaux ;

Considérant que la façade avant de ce bâtiment est composée de béton architectonique (colonne en béton) et de verre pour son socle, de bardage en bois (préfabriqué) pour les trois premiers étages et d'enduit blanc pour les deux derniers étages en retrait ; que les châssis sont en bois et les garde-corps en acier thermolaqué ;

Considérant que ces deux étages sont surmontés d'une toiture terrasse permettant de reculer de 10-12 mètres les étages consacrés aux 9 logements collectifs ; que ce plateau végétal offre une continuité verte le long de la chaussée de Wavre ;

Considérant qu'un second immeuble d'appartements est implanté au fond de la parcelle et qu'il regroupe 60 appartements ;

Considérant qu'il est du gabarit identique de l'immeuble n039,40, 41 Clos du Bergoje qui lui fait face avec un recul progressif depuis la partie haute, où il est implanté en léger retrait par rapport à l'alignement, vers la partie basse, où il est implanté de manière à créer des jardins et des écrans végétaux ;

Considérant que les façades du bâtiment arrière reprennent la même composition de matériaux que le bâtiment sur la chaussée ;

Considérant que la façade faisant face au 39, 40, 41 du Clos du Bergoje sera partiellement masquée par la végétation présente entre les mitoyens ;

Considérant que les bâtiments sont également caractérisés par des toitures plates en escaliers, de nombreux retraits, des éléments modulaires et des terrasses en façades ;

Considérant que le projet propose une architecture équilibrée et sereine en accord avec la qualité architectonique présentée dans les quartiers limitrophes et l'environnement naturel ;

Considérant qu'un ensemble de 6 maisons bi-familiales est implantée en haut du clos du Bergoje ; qu'il présente un gabarit R+3 en intérieur de site et R+2 côté clos ;

Considérant que cet ensemble est constitué d'un soubassement en béton architectonique et des bow-windows en saillie revêtus de bardage en bois pour la façade côté clos ; qu'il présente une toiture plate végétalisée ;

Considérant que ces 6 maisons bi-familiales présentent leur façade à rue fort proche des maisons unifamiliales du clos ; et que la percée visuelle vers l'intérieur d'îlot est obstruée par la présence de ces 6 maisons implantées en front bâti qui nuisent au caractère vert des intérieurs d'îlot ;

Considérant encore, qu'il est nécessaire de conserver un couloir écologique entre le haut du clos et la parcelle du projet ;

Considérant par ailleurs qu'il convient d'accroître la distance entre l'immeuble à appartements projeté et les 39, 40, 41 Clos du Bergoje afin de réduire les vis-à-vis et d'accroître l'espace vert entre ces immeubles ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de supprimer les 6 maisons bi-familiales ;

Considérant que le projet prévoit également de recréer en partie la topographie naturelle du site en remodelant la colline ;

Considérant que la demande prévoit un espace verdurisé en pleine terre en intérieur d'îlot ; qu'il s'agit d'un espace collectif partagé entre les habitants des immeubles ;

Considérant que de manière générale, l'habitabilité des espaces est très bonne et la mixité fonctionnelle participe à la convivialité des lieux ;

Considérant que l'espace de récréation de la crèche est situé en intérieur d'îlot et qu'il est susceptible de générer des nuisances sonores qu'il y a lieu de minimiser ;

Considérant que le projet est bordé par une zone de liaison du réseau écologique bruxellois défini par l'ordonnance nature 2012 et validé par le Plan Nature régional 2016-2020 et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de l'ensemble des arbres du site et d'en replanter une cinquantaine et d'aménager des espaces verts au centre de l'îlot ;

Considérant qu'une note paysagère approfondie est jointe à la demande de permis d'urbanisme et qu'une fiche sanitaire met en évidence le risque de chute de certains arbres situés sur le talus en haut du clos ;

Considérant que le projet recrée des courbes de niveau qui correspondent mieux à la colline préexistante ;

Considérant que les jardins (intérieur d'îlot et en face de l'immeuble du Bergoje) sont conçus en terrasses autour d'un circuit de l'eau ;

Considérant que la situation existante présente une parcelle très imperméabilisée et que la création des espaces verts améliore l'intégration du site avec les quartiers limitrophes ; que la connectivité écologique est renforcée par le maintien et le développement d'un aménagement végétalisé des abords ;

Considérant que le projet augmente la végétalisation du site et renforce le développement de la nature et de la biodiversité, en rendant certaines parties des jardins inaccessibles aux humains,

plantées pour la faune et la flore, et en recréant un réseau naturel d'écoulement des eaux suivant un chemin creux ;

Considérant que le projet cherche à rendre la végétation perceptible depuis l'espace public ce qui contribue à le requalifier et à l'intégrer mieux dans le quartier ;

Considérant que la valeur biologique de la parcelle a bien été réévaluée et requalifiée d'importante (classe C) ;

Considérant cependant l'amélioration nette qu'apporte ce projet par rapport à l'existant ;

Considérant qu'il serait cependant intéressant de dédensifier le projet ;

Considérant que le projet se situe dans une zone de développement dans le réseau écologique bruxellois ;

Considérant que le site du projet se situe à proximité de grands axes structurants formés par le boulevard du Souverain et l'avenue Herrmann-Debroux et son viaduc (E411) et qu'au-delà du site, la chaussée de Wavre se divise en deux tronçons ; qu'il s'agit d'importantes voiries urbaines d'entrée et de sortie de ville ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une zone bien desservie par les transports en commun (zone A) et présentant des cheminements de qualité pour les modes actifs ;

Considérant qu'un total de 133 emplacements de stationnement sont développés pour les véhicules motorisés, dont 45 pour les commerces, répartis sur deux niveaux de parkings souterrains ;

Considérant que le projet possède un nombre d'emplacement de stationnement affecté aux bureaux respectant la législation du CoBrACE ;

Considérant que le projet possède une zone de livraison hors voirie pour les commerces ;

Considérant que le projet prévoit 249 emplacements de stationnement dédiés aux vélos (620 m<sup>2</sup> pour les logements et 72 m<sup>2</sup> pour les commerces), dont 11 pour vélos cargos, répartis dans cinq locaux pour vélos en sous-sol et au rez-de-chaussée des bâtiments ;

Considérant que le projet déroge à l'article 3 du Titre I du RRU ; qu'une partie du projet s'implante à l'alignement, étant soit côté chaussée de Wavre soit le long du clos du Bergoje et que cette implantation a pour but de terminer l'urbanisation de ces deux voiries au droit du site ;

Considérant que l'autre partie du projet est implantée en plus large retrait de l'alignement pour aérer les bâtiments et le site ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le projet déroge aussi à l'article 11 du Titre I du RRU en ce que deux zones de recul situées à front de la chaussée de Wavre sont aménagées, l'une à l'endroit de l'entrée du parking en sous-sol et l'autre à celui où est aménagée la zone de livraison du grand commerce alimentaire ;

Considérant que ces zones doivent rester imperméabilisées pour permettre le transit fréquent des véhicules à moteur ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'il y a 3 bassins d'infiltrations des eaux de 228 m<sup>3</sup> au total dont le surplus est dirigé vers les égouts publics ;

Considérant qu'il y a 2124 m<sup>2</sup> de toiture verte (intensives et extensives) et 726 m<sup>2</sup> des toitures classiques ;

Considérant qu'il y a une citerne de récupération des eaux pluviales de 30 m<sup>3</sup> ;

Considérant que le système de gestion des eaux pluviales répond aux recommandations et préconisations de Bruxelles Environnement en matière de gestion des eaux ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ; que le projet est dès lors situé en zone de faible profondeur de nappe pour minimiser tout effet barrage, un drain passif sous le bâtiment pourrait être nécessaire si la nappe phréatique est rencontrée lors des travaux ;

**AVIS FAVORABLE, à condition de :**

- Prévoir la suppression des 6 maisons bi-familiales du haut du Clos du Bergoje,
- Réduire le gabarit de l'immeuble sur chaussée de Wavre en supprimant un étage dans le corps du bâtiment et en gardant les deux derniers niveaux en recul,
- Revoir les reculs (déboitement) entre l'immeuble à appartements projeté au fond de la parcelle et l'immeuble à appartements existant,
- Revoir l'expression architecturale du pignon sur la chaussée de Wavre en proposant un autre rythme et en le traitant comme carte de visite du projet,
- Aménager des espaces communs plus généreux pour les étages de logements collectifs,
- Donner un libre accès à l'ilot végétalisé central en créant un passage public entre la chaussée de Wavre et le haut du Clos du Bergoje,
- Etudier des dispositifs de gestion pour gérer la conflictualité des flux de mobilité à l'entrée de la parcelle,
- Intégrer au bâti des dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpantes, etc.,
- Végétaliser les toitures vertes de manière (semi) intensive,
- Si rencontre avec la nappe phréatique lors des travaux, il y a lieu de contacter Bruxelles Environnement afin d'évaluer le placement d'un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction,
- aménager l'espace de récréation de la crèche afin de limiter au minimum les nuisances sonores pour les riverains de l'intérieur d'ilot avec, par exemple, un revêtement du sol souple et/ou un espace vert.

**Considérants supplémentaires de la commune :**

- Considérant que le projet prévoit beaucoup de petits appartements une chambre et de studios et qu'il convient que l'immeuble situé en fond de parcelle (faisant face aux habitations 39, 40, 41 Clos du Bergoje) comprenne une typologie d'appartements qui s'approche de celle des appartements du clos du Bergoje ; qu'il convient donc pour l'immeuble projeté en fond de parcelle d'éliminer tous les studios et de prévoir maximum 25% d'appartements une chambre et minimum 20% d'appartements 3 chambres et plus ;
- Considérant les gabarits élevés du projet particulièrement à front de la chaussée de Wavre ; qu'il convient de supprimer toutes les dérogations en matière de toiture-hauteur (art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme) ;

- Considérant qu'il convient de revoir les reculs entre l'immeuble à appartements projeté en fond de parcelle et l'immeuble à appartements du Clos du Bergoje ; qu'il convient, pour l'implantation de ce bâtiment projeté, de respecter un retrait au moins équivalent à celui entre le bâtiment à appartements du clos du Bergoje et la limite de parcelle ;
- Considérant qu'il convient de préserver une bordure plantée d'arbres le long de la voirie du clos à l'emplacement des 6 maisons bi-familiales à supprimer ;

Considérant que les modifications à imposer affecteraient l'objet de la demande ; qu'elles ne seraient donc pas accessoires ;

Considérant qu'elles dépasseraient le cadre de l'article 191 du CoBAT ;

## 17<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 18011 – Demande de S.P.R.L. 55 BIKE DISTRIBUTION pour transformer un immeuble de 02 logements avec bureaux au 1er étage et rez-de-chaussée commercial sis Chaussée de Wavre 2033 - 2035**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** transformer un immeuble de 02 logements avec bureaux au 1er étage et rez-de-chaussée commercial (construire un local de stockage au 1er étage, rehausser l'immeuble d'un étage dédié au logement, mettre en conformité le changement d'affectation du 1er étage et l'ensemble des menuiseries existantes)
- ENQUETE :** du **04/11/2021** au **18/11/2021**, trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- l'effet de disproportion induit par le nouveau local de stockage par rapport aux bâtis circonvoisins ;
  - les nuisances en intérieur d'îlots (sonores, visuelles, sécuritaires)
  - l'impact sur l'ensoleillement du voisin n°25 Av. Van der Goes,
  - la gestion des limites mitoyennes en fond de parcelle notamment avec le voisin n°25 avenue Van der Goes,
  - la question des places de parking alloués au commerce ;
  - Aucune maison à cet endroit n'a plus de deux étages,
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur - éléments techniques) du titre I du règlement régional d'urbanisme,
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** 55 Bike distribution s.p.r.l, le demandeur, Monsieur WANTIEZ, l'architecte, Madame GRAVY, la réclamante.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble de deux (02) logements avec bureaux au 1er étage et rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'agrandissement de l'espace de stockage du commerce au 1er étage,
- la rehausse de l'immeuble d'un étage dédié au logement,
- la mise en conformité du changement d'affectation du 1<sup>er</sup> étage et de l'ensemble des menuiseries existantes,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 04/11/2021 au 18/11/2021 et que trois (03) lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'effet de disproportion induit par le nouveau local de stockage par rapport aux bâtis circonvoisins ;
- les nuisances en intérieur d'îlots (sonores, visuelles, sécuritaires)
- l'impact sur l'ensoleillement du voisin n°25 Av. Van der Goes,
- la gestion des limites mitoyennes en fond de parcelle notamment avec le voisin n°25 avenue Van der Goes,
- la question des places de parking alloués au commerce ;
- aucune maison à cet endroit n'a plus de deux étages,

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

Considérant que la demande porte sur un immeuble de logements trois façades datant des années 60 avec un rez-de-chaussée commercial construit sur toute la profondeur de la parcelle;

Considérant que la demande prévoit l'agrandissement de l'espace de stockage du commerce installé au rez-de-chaussée;

Considérant que cet agrandissement consiste en la création d'une extension trapézoïdale d'environ 140 m<sup>2</sup> en fond de parcelle au niveau du 1<sup>er</sup> étage en lien direct avec l'espace de stockage existant du rez enterré;

Considérant que l'extension se trouve au niveau des jardins des mitoyens, qu'elle serait implantée sur les limites mitoyennes tout en refermant l'îlot ;

Considérant que la demande déroge à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) en ce que la nouvelle extension est implantée en fond de parcelle à plus des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle;

Considérant qu'en façade arrière l'extension se situe en rez-de-jardin, qu'elle aurait une hauteur sous plafond de 2,40 m et une hauteur finie par rapport au sol de 2,90 m ;

Considérant que l'extension serait revêtue d'un bardage en bois avec une toiture verte semi-extensive afin de s'intégrer dans son environnement ;

Considérant que l'extension ne bénéficie d'aucune baie susceptible de générer des vues en intérieur d'îlot,

Considérant l'influence de ce nouveau volume sur l'ensoleillement des parcelles voisines et les nuisances visuelles engendrées depuis les jardins voisins ;

Considérant l'empreinte démesurée (gabarit) de cette extension dans son tissu environnant ;

Considérant l'application de la prescription 2.5 §1 du PRAS en ce que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots;

Considérant que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et l'atteinte à l'intérieur d'îlot ne sont dès lors pas acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la rehausse de l'immeuble d'un étage dédié au logement ;

Considérant que le projet reproduit les plans autorisés par le dernier permis (P.U. n°10866) avec une modification de la volumétrie initiale ;

Considérant que le nouvel étage est un appartement une chambre avec un local bureau de près de 104,5 m<sup>2</sup> et une hauteur sous-plafond de 2,60 m ;

Considérant que sa hauteur finie se situe à 3,03 m, que le bien aurait dès lors une hauteur totale finie de 12,19 m en situation projetée par rapport à 9,20 m en situation existante de droit ;

Considérant que la demande déroge de ce fait à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art.5) en ce que la hauteur de l'immeuble dépasserait dès lors le profil mitoyen le plus haut de 2,03 m ;

Considérant que ce nouvel étage est un volume à toiture plate verte extensive ;

Considérant que le choix de la toiture plate a pour but d'optimiser la surface du nouveau logement tout en créant de l'harmonie avec le bâtiment existant ;

Considérant que le raccord avec le bâtiment mitoyen est acceptable malgré la différence de typologie de la toiture ;

Considérant que les façades de cette extension seraient revêtues de bardage bois pour un effet de modernité avec des châssis en aluminium de teinte gris anthracite;

Considérant que l'expression architecturale du nouvel étage s'intègre relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant l'apport d'un nouveau logement conforme aux normes d'habitabilités du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que la dérogation à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art.5) est acceptable;

Considérant que la demande porte enfin sur la mise en conformité du changement d'affectation du 1<sup>er</sup> étage et de l'ensemble des menuiseries existantes,

Considérant que le premier étage du bâtiment selon la situation existante de droit du bien était affecté à des bureaux liés au rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que cet étage a été transformé en un appartement une chambre et un bureau répondant aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que cette transformation n'a induit aucune modification de la façade avant ;

Considérant qu'une terrasse de 30,34 m<sup>2</sup> attenante au séjour et à la chambre a toutefois été créée sur la plateforme du rez-de-chaussée en façade arrière ;

Considérant que cette terrasse est implantée à 1,25 m du mur mitoyen, qu'elle a une profondeur de 2,70 m, qu'elle s'aligne suivant la limite du mur mitoyen construit et qu'elle est séparée de la toiture par un garde-corps en métal de 90 cm de hauteur ;

Considérant que la demande déroge de ce fait aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - éléments techniques (titre I, art. 6 §3) en ce que la terrasse ci-dessus mentionnée a été implantée sur une toiture;

Considérant que cette terrasse permet au logement du premier étage de disposer d'un accès à l'extérieur ;

Considérant toutefois que cette terrasse a une profondeur beaucoup trop importante, qu'elle favorise les vues chez le voisin mitoyen n° 2037, qu'il y a de ce fait lieu de la réduire à 1,80 m de profondeur et l'implanter à 2 m du mur mitoyen ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - éléments techniques (titre I, art. 6 §3) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que chaque logement de l'immeuble bénéficie d'une place de parking sous l'auvent existant du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'ensemble des châssis du bâtiment existant initialement en aluminium ont été remplacés par des châssis en PVC, que les châssis du nouvel étage seraient essentiellement en aluminium ton gris anthracite avec des couvre-murs en zinc ;

Considérant que les portes d'entrée et de garage en skynplate ont été remplacées par du PVC ton blanc ;

Considérant que la finition des façades (avant et latérale) est réalisée en enduit de couleur blanche avec des éléments verticaux en brique rouge ;

Considérant que les châssis s'intègrent relativement bien dans les caractéristiques architecturales du bien et créent un contraste harmonieux entre les deux entités (existant /nouvel étage) ;

Considérant que les toitures plates sont végétalisées afin de s'intégrer au mieux dans l'intérieur d'îlot (toitures vertes extensives sur le bâtiment à rue et la plateforme du rez-de-chaussée et une toiture verte semi-intensive sur le local de stockage) ;

Considérant que le permis de 1975 prévoyait déjà de végétaliser l'ensemble des toitures plates, qu'il y a lieu de mettre cela en œuvre dans les cinq prochaines années ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage pourrait conserver son affectation commerciale et être aménagé en local de stockage supplémentaire accessoire au commerce ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées s'intègrent relativement bien dans les caractéristiques du bien et dans le tissu environnant, à l'exception de l'extension prévue pour le stockage ;

**Avis unanime favorable aux conditions suivantes :**

- Supprimer l'extension dédiée au stockage ;

- Réduire la profondeur de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage à 1,80 m et l'implanter à 2 m du mur mitoyen ;
- Mettre en œuvre les toitures vertes dans les cinq prochaines années;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art. 4) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus et les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de: hauteur de la façade avant (titre I, art.5), toiture - éléments techniques (titre I, art. 6 §3), toiture – hauteur (titre I, art. 6 §1) 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.

-----