



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

**07/07/2022**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Madame C. BADELLA, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Madame M. CORE, membre BDU-DMS  
Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement  
Madame J.-D. TEUGMO TSHINDA, secrétaire technique  
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique  
Madame E. LEONARD, secrétaire technique  
Madame S. SANTOROMITO, gestionnaire de dossiers  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

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

---

**1er OBJET**

**Dossier 17663 – Demande de Madame de VISSCHER pour construire une extension et transformer une maison unifamiliale sise avenue du Kouter 44**

---

**Dossier 17663 - Aanvraag van Mevrouw Laurence de VISSCHER voor het bouwen van een aanbouw en het verbouwen van een eengezinswoning, Kouterlaan 44.**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **construire une extension et transformer une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **19/05/2022** au **02/06/2022**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- la proximité de l'entrée latérale vers le jardin avec la porte d'entrée principale de la maison sise au n°42 (moins d'1,7 m)
  - les vues générées par la lucarne à régulariser
  - l'absence de preuve de servitude de jour ou de vue donnant dans la venelle
- MOTIFS :**
- dérogation aux art.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
  - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'ilot)
- AUDITION :** Monsieur LIMPENS Xavier, représentant les demandeurs, Monsieur VAN STEENBERGHE, 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 construire une extension et de transformer une maison unifamiliale ;  
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;
- la création de deux accès secondaires dans la venelle mitoyenne de gauche ;
- la régularisation d'un volume annexe et de la couverture de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage arrière ;
- la régularisation de la lucarne en toiture arrière ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19/05/2022 au 02/06/2022 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les points suivants :

- La proximité de l'entrée latérale vers le jardin avec la porte d'entrée principale de la maison sise au n°42 (moins d'1,7 m)
- Les vues générées par la lucarne à régulariser
- L'absence de preuve de servitude de jour ou de vue donnant dans la venelle

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

Considérant qu'en situation de droit, le bien est une maison unifamiliale R+1 construite en 1927;

Considérant que cette habitation est mitoyenne à une venelle privative (à gauche) permettant l'accès à l'habitation en intérieur d'îlot (Av. Kouter n°44 A) et reliant l'avenue du Kouter à la rue Henri de Brouckère;

Considérant qu'au vu des photos aériennes, des modifications ont été effectuées à l'arrière de l'habitation entre 1953 et 1971 et qu'en conséquence, la situation de fait ne correspond plus à la situation de droit ;

Considérant que l'implantation des extensions au rez-de-chaussée a été complètement modifiée ; Considérant qu'à l'origine il n'y avait pas d'extension côté gauche mais bien côté droit ; Qu'actuellement, une extension est également présente côté gauche et est un peu plus profonde que côté droit ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une extension arrière au rez alignant et étendant légèrement la façade du rez arrière ; Que cette transformation permettra l'aménagement d'une cuisine ouverte/salle à manger (36 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que cette extension dépasse le voisin le moins profond de 3,25 m et le voisin le plus profond de 1,10 m ; Qu'un dépassement minime en hauteur est également constaté eu égard aux constructions voisines les plus basses ;

Considérant que les murs de l'extension seront recouverts d'un enduit sur isolant de teinte gris foncé et d'un couvre-mur en aluminium ;

Considérant que la dérogation est relativement minime ; que le volume ainsi créé permet d'augmenter les qualités résidentielles du bien ;

Considérant que l'extension en dérogation ne porte pas excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant qu'il est prévu de placer une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 4000 l sous la terrasse ;

Considérant que la demande prévoit également au rez-de-chaussée la création d'un local pour profession libérale (kiné) et d'une salle d'attente à l'avant de l'habitation ;

Considérant la création d'une entrée secondaire situé le long de la venelle privative pour permettre l'accès à la maison unifamiliale et pour limiter l'usage de la porte d'entrée à rue à l'accès de la profession libérale ;

Considérant également la création d'un accès au jardin de la maison unifamiliale dans la même venelle ;

Considérant que la venelle fait 1,7 m de large ;

Considérant que le bien sis au n°42 possède actuellement sa porte d'entrée en façade latérale, donnant dans la venelle ; que la porte d'entrée au jardin du n°44 sera placée en face de la porte d'entrée du n°42 ;

Considérant que le réclamant indique, en séance, que la proximité de ces deux ouvertures ne permettra pas l'accès simultané aux deux propriétés ;

Considérant que le réclamant fait valoir dans son courrier que la création d'un accès donnant sur la venelle ne respecte pas les distanciations sociales liées au CoVID ; qu'il s'agit d'un

aménagement occasionnant une moins-value au bien sis au n° 42 et entraînant une perte de confort ; que de surcroît il sera difficile dès lors d'aménager un accès PMR au n°42 ;  
Considérant que les normes urbanistiques et celles liées au CoVID relèvent de deux polices différentes ;  
Considérant que, après vérification dans les archives communales, la porte d'entrée principale du bien sis au n°42 devrait être placée à l'alignement avec le trottoir et pas dans la venelle ; qu'il s'avère donc que l'accès principal actuel du n°42 a été réalisé sans permis d'urbanisme ;  
Considérant que, nonobstant le caractère légal ou non de l'accès au n°42, la faible fréquence d'utilisation des portes d'entrées mènera de facto à ce que les différents occupants puissent rentrer chez eux sans encombres ; a fortiori lorsqu'on parle d'un accès secondaire ;  
Considérant dès lors que l'aménagement de deux accès supplémentaires à la maison donnant sur la venelle latérale n'est pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;  
Considérant que le réclamant indique en séance que la porte d'accès au jardin est actuellement placée légèrement plus à l'arrière de la propriété que ce qui est prévu aux plans ; que cela est confirmé par le représentant du demandeur ;  
Considérant que la commission se prononce sur la demande introduite (plans du 31/03/2022) ; qu'il y a lieu de se conformer à l'éventuel permis délivré ;  
Considérant que, dans son avis du 10/12/2020, la commission de concertation demandait la fourniture d'une preuve de servitude (droit de passage et droit de percement) ;  
Considérant que le demandeur déclare qu'il dispose de fait de cette servitude ; qu'il a présenté à l'administration des extraits d'actes juridiques desquels découleraient la servitude ;  
Considérant que ces documents sont anciens ; qu'ils ne mentionnent pas textuellement les servitudes évoquées mais que leur formulation conduit à penser qu'il existe bien un droit réel ;  
Considérant que les percements débouchent sur une venelle donnant accès à plusieurs logements en intérieur d'îlot ;  
Considérant que cette particularité rend plausible l'existence de la servitude ;  
Considérant également l'absence de plainte / remarque de la part des propriétaires / occupants de de la parcelle 472Z6 comprenant la venelle ;  
Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits des tiers ;  
Considérant qu'il appartiendra dès lors au demandeur de s'assurer de son droit à créer ces accès ;  
Considérant que si les accès latéraux ne peuvent être créés, il convient de reconnaître le fait que l'accès principal à la maison reste garanti grâce à la porte débouchant sur la rue ; que dans les deux cas, la demande respecte le bon aménagement des lieux ;  
Considérant que la pose d'une isolation en façade arrière permet l'amélioration des conditions de confort du logement, notamment en matière de protection thermique et acoustique ;  
Considérant que l'élargissement de la baie à l'arrière du rez-de-chaussée augmente l'éclairage naturel des pièces de vie et ouvre davantage ces espaces sur le jardin ;  
Considérant la constatation de problèmes de stabilité des annexes à l'arrière de la maison et l'apparition de fissures dans le séjour ainsi que le long de la façade mitoyenne du côté de la venelle ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;  
Considérant l'installation d'une toiture verte et d'un lanterneau sur l'extension à l'arrière ;  
Considérant que la demande consiste également en la régularisation d'un volume annexe et de la couverture de la terrasse au 1<sup>ère</sup> étage arrière ;  
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 de la terrasse du premier étage dépasse le profil mitoyen le plus haut ;  
Considérant que le premier étage de l'habitation est composé de deux chambres (16 m<sup>2</sup> et 11 m<sup>2</sup>) et d'une salle de bain ;  
Considérant que l'annexe à régulariser se trouve le long du mitoyen gauche et dispose d'une surface au sol de 8m<sup>2</sup> ; Qu'elle abritera la buanderie ;  
Considérant que la terrasse d'une surface de 11 m<sup>2</sup> à l'arrière au 1<sup>er</sup> étage est couverte par une toiture en polycarbonate translucide ; Que cet espace protégé sert à la fois à la chambre arrière et à la buanderie ;  
Considérant l'absence de vues générées par cette terrasse vu la présence de murs de plus de 2 m de haut de part et d'autre ;

Considérant dès lors que la terrasse et sa toiture ne sont pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ; Considérant que les combles sont aménagés en trois chambres (16 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> et 9 m<sup>2</sup>) dont l'une présente une mezzanine (8 m<sup>2</sup>) ;

Considérant la demande de régularisation de la lucarne en façade arrière ; Que celle-ci permet l'éclairage d'une de ces chambres ;

Considérant que cette lucarne a une hauteur de 1,30 m et une largeur de 2,30 m ; Que la toiture a une largeur de 6,25 m ; Que cette lucarne est acceptable et s'intègre correctement dans le profil de la toiture ;

Considérant que la baie de cette lucarne est située à plus de 7 m de la zone de cours et jardin du bien sis au N°42 ;

Considérant que le réclamant mentionne le Code Civil ; que l'administration communale n'est pas compétente pour en faire respecter les dispositions et que, pour le surplus, aucune contradiction avec le droit civil n'est relevé pour cet élément ;

Considérant dès lors que les vues générées ne sont pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ni à porter une atteinte démesurée à l'intimité des propriétés voisines ;

Considérant que l'aménagement des combles ainsi projeté peut être autorisé ;

**Avis favorable.**

**Gunstig advies**

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

## **2<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18227 – Demande de Madame PASTOR pour rénover et agrandir une maison unifamiliale sise avenue des Citrinelles 70**

---

**Dossier 18227 - Aanvraag van Mevrouw Coralie PASTOR om een ééengezinswoning te renoveren en te vergroten, Geelvinkenlaan 70.**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **rénover et agrandir une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **16/06/2022** au **30/06/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant) et art.6 (toiture - hauteur & lucarnes) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur d'HAES, époux de la demanderesse, Monsieur ROSSIGNOL, l'architecte

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

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

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension arrière vitrée au rez-de-chaussée ( en lieu et place d'une loggia) et l'ouverture de baies intérieures ;
- la démolition des lucarnes existantes (une à l'avant et une à l'arrière) et le placement de trois nouvelles ( deux à l'avant et une grande à l'arrière) ;
- l'aménagement des combles en deux chambres, un espace lecture et une salle de douche ;
- le remplacement de la fenêtre existante au second niveau en façade latérale par trois fenêtres ;
- le remplacement des châssis et portes existants sur les différentes façades par des châssis en bois de teinte vert pâle, la mise en peinture de la corniche en blanc et la pose d'un crépi sur isolant de teinte claire sur les 3 façades ;
- l'isolation de la toiture par l'extérieur ;
- le remplacement d'une cave en sous-sol par un sauna ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/06/2022 au 30/06/2022 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 le crépi sur isolant déroge de 20cm à l'implantation existante ;

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 peu impactante étant donné que le bien dispose d'une profonde zone de recul (entre 3m et 3,95 m) ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'isolation de la toiture dépasse le voisin le plus haut de 20cm ;

Considérant que le dépassement reste faible et n'est dès lors pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la largeur de la lucarne arrière dépasse de quelques cm les deux-tiers de la largeur de la façade ;

Considérant que celle-ci est sollicitée afin d'obtenir une continuité entre les châssis des lucarnes et ceux de l'étage inférieur ;

Considérant que le dépassement est minime et n'est dès lors pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant que les autres interventions sont conformes au règlement régional d'urbanisme ;

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer les divisions horizontales en partie supérieure du bow-window en façade avant ainsi qu'en façade latérale pour l'imposte de la porte et l'imposte de la fenêtre qui la jouxte ;
- préciser la teinte du crépi (clair) de façade sur les plans ;
- corriger l'annexe 1 au niveau de la citerne d'eau de pluie ;
- corriger les plans en indiquant les épaisseurs d'isolation pour la façade avant et la toiture ;

**Gunstig advies op volgende voorwaarden :**

- de horizontale scheidingsen verwijderen in het bovenste deel van de erker op de voorgevel en op de zijgevel voor de spiegel van de deur en de spiegel van het raam dat eraan grenst;
- de kleur van het pleisterwerk (licht) voor de gevel op de plannen vermelden;
- bijlage 1 aanpassen ter hoogte van de regenwatertank;
- de plannen aanpassen door de isolatiediktes voor de voorgevel en het dak aan te geven

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 (Titre I, art. 3), de toiture – hauteur & lucarne (Titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

### **3<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18203 – Demande de Monsieur EKEUH pour placer une clôture métallique avec portillon et réaliser un crépi sur les façades d'une maison unifamiliale sis Rue du Moulin à Papier 54A**

---

**Dossier 18203 - Aanvraag van de Heer Philippe EKEUH om een metalen hek met poort te plaatsen en een pleister te maken op de gevels van een ééngesinswoning, Papiermolenstraat 54A.**

---

<b>ZONE :</b>	au PRAS : zone d'habitation
<b>DESCRIPTION :</b>	<b>placer une clôture métallique avec portillon et réaliser un crépi sur les façades d'une maison unifamiliale</b>
<b>ENQUETE :</b>	du <b>16/06/2022</b> au <b>30/06/2022</b> , aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
<b>MOTIFS :</b>	application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

**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 placer une clôture à l'alignement de la zone de recul d'une maison unifamiliale 3 façades des années 50 et modifier le parement de la façade avant, sans isolation supplémentaire;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/06/2022 au 30/06/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le placement d'une clôture métallique en zone de recul avec portillon ;
- la pose d'un crépi ciment d'aspect granulé, de couleur grise sur les 3 façades ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et de zone latérale non-aedificandi – clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que le projet prévoit une clôture plus haute qu'un muret de soubassement de 50 cm ;

Considérant que la demande vise à aménager la zone de recul en jardin privatif ;

Considérant la présence d'un parc public dont l'une des entrées est à moins de 100 m de la maison ;

Considérant l'impact visuel important généré par des clôtures grillagées atteignant une hauteur de 1,9 m depuis le niveau du trottoir ;

Considérant que l'affectation des zones de recul en jardinet participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant l'absence d'aménagements similaires à celui proposé dans le voisinage ;

Considérant par conséquent que la fermeture de la zone de recul par une clôture métallique est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles et esthétiques du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et de zone latérale non-aedificandi – clôtures et avant-corps (art. 4) n'est pas acceptable ;

Considérant par ailleurs que la pose du crépi en façade avant améliore certes quelque peu les qualités d'étanchéité ( mais non d'isolation) de la façade ;

Considérant cependant que l'intégralité des façades de la rue étant en briques rouges, la pose d'un crépi ciment gris est de nature à porter atteinte aux caractéristiques architecturales de l'ensemble ;

**Avis défavorable**  
**Ongunstig advies**

#### **4<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18183 – Demande de Monsieur DRINE pour mettre en conformité l'immeuble de deux logements en une maison unifamiliale, remplacer la porte d'entrée et les châssis, modifier la façade avant et fermer les balcons en façade arrière, avenue des Nénuphars 24**

**Dossier 18183 – Aanvraag van de Heer Mohamed DRINE om het conform stellen van een gebouw met twee woningen in een ééengezinswoning, het vervangen van de toegangsdeur en de ramen, de voorgevel aan te passen en de balkons aan de achtergevel te sluiten, Waterliënlaan 24 .**

---

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

**DESCRIPTION :** **mettre en conformité l'immeuble de deux logements en une maison unifamiliale, remplacer la porte d'entrée et les châssis, modifier la façade avant et fermer les balcons en façade arrière**

**ENQUETE :** du **16/06/2022** au **30/06/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête. :

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

**AUDITION :** Monsieur DRINE, le demandeur, Monsieur AVDIJA, 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 l'immeuble de deux logements en une maison unifamiliale, remplacer la porte d'entrée et les châssis, modifier la façade avant et fermer les balcons en façade arrière ;

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

- le passage de deux unités de logement à une maison unifamiliale ;
- la modification de la forme de la toiture avec rehausse de la façade avant ;
- l'aménagement des combles en une chambre supplémentaire avec salle de douche et débarras ;
- la fermeture des balcons en façade latérale arrière au premier et deuxième étage ;
- le remplacement des châssis avec modification des divisions de ceux-ci, la modification de la porte d'entrée et de garage ;
- la modification de la façade avant par l'utilisation d'un matériau différent de la brique ( crépi) et la modification des éléments en relief entre le niveau +1 et +2 ;
- la création d'un garage couvert et fermé en intérieur d'îlot ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 16/06/2022 au 30/06/2022 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 normes minimales de superficie (Titre II, art.3) en ce que la cuisine n'atteint que 7m<sup>2</sup> au lieu de 8m<sup>2</sup> minimum ;

Considérant que cette carence n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités d'habitabilité du bien ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie pour la cuisine (Titre II, art.3) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales d'éclairage naturel (Titre II, art.10) en ce que les quatre chambres sises aux second et troisième étages ainsi qu'une pièce de vie du premier étage ( salon) ne disposent pas de la superficie éclairante minimale requise ; que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (Titre II, art.4) en ce que la chambre 5 du dernier niveau ne dispose que d'une hauteur de 2,22m au lieu de 2,30m ;

Considérant que la chambre 2 ne dispose que de 2,8m<sup>2</sup> de surface éclairante pour 18,9m<sup>2</sup> de superficie, la chambre 3 seulement 1,8m<sup>2</sup> pour 17,6m<sup>2</sup> de superficie, la chambre 4 seulement 1,2m<sup>2</sup> pour 12,6m<sup>2</sup> de superficie et la chambre 5 seulement de 4m<sup>2</sup> pour 25,7m<sup>2</sup> de superficie ; que le salon ne semble pas disposer des 3,8m<sup>2</sup> de surface éclairante indiqué au plan mais plutôt de 1,8m<sup>2</sup> pour les 17,1m<sup>2</sup> de superficie ;

Considérant que ces carences résultent d'une situation ancienne pour l'une d'entre elles (chambre 2) mais que les trois autres sont la conséquence de modifications structurelles apportées au bien ;

Considérant en effet que pour la chambre 5 du dernier niveau, celui-ci n'était pas un niveau habitable à l'origine et celui-ci ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante ; que les dérogations aux articles 4 et 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme sont néanmoins acceptables pour cette pièce dans la mesure où il s'agit d'une 5<sup>ème</sup> chambre dans une maison unifamiliale ;



Considérant que pour les chambres 3 et 4, le déficit d'éclairage résulte d'une augmentation latérale du volume arrière sur au moins 1,20m (fermeture des balcons), obturant ainsi partiellement la baie arrière de la chambre 3 et du salon, augmentant ainsi la superficie de la chambre 4 en l'approfondissant ; que ces dernières modifications ont été apportées par le demandeur en 2005 ;

Considérant dès lors que ces dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales d'éclairage naturel (Titre II, art.10) ne sont pas acceptables pour ces trois dernières pièces ;

Considérant que la dérogation est néanmoins acceptable pour la chambre 2, étant donné que la pièce était antérieurement une chambre en situation de droit ;

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 en effet qu'une terrasse arrière a été aménagée sur le toit plat arrière au niveau du premier étage et que celle-ci ne donne accès qu'à une chambre via une petite porte latérale ; qu'il ne s'agit pas là d'un bon aménagement des lieux ;

Considérant de surcroît que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur/éléments techniques (titre I, art. 6) en ce que les éléments de fermeture de la terrasse dépassent le gabarit existant de la toiture et préjudicient à son esthétique ;

Considérant par conséquent que ces éléments, vu leur hauteur (2,50m) et leur matériau (tôle en alu surmontée de panneaux en PVC) ne s'intègrent pas aux caractéristiques architecturales du bien et seraient de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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 en effet qu'à une époque indéterminée, la façade et la toiture de l'immeuble ont été modifiées et qu'un troisième niveau considéré comme habitable a été aménagé ;

Considérant que les modifications extérieures apportées à l'immeuble en façade avant (utilisation d'un crépi et modification des éléments en relief entre le niveau +1 et +2 ) ne portent pas atteinte aux qualités architecturales intrinsèques de celui-ci ni aux qualités résidentielles du bâti environnant ;

Considérant que les modifications apportées aux châssis, actuellement en PVC de couleur blanche s'intègrent relativement discrètement aux éléments de cette façade de la fin des années '30 ; que la porte de garage est maintenue en bois de teinte blanche ;

Considérant dès lors que la porte d'entrée devrait être remplacée par une porte en bois, de manière à s'harmoniser avec la porte de garage ;

Considérant que, moyennant cette adaptation, les modifications extérieures entreprises en façade avant sont acceptables ;

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

**Avis favorable unanime aux conditions suivantes :**

- supprimer le volume complémentaire latéral arrière (avec la possibilité de prévoir des balcons identiques à ceux autorisés au PU 5148 du 08/06/1939) ;
- supprimer les éléments de fermeture verticaux et de toiture de la terrasse arrière en les remplaçant par un garde-corps simple à hauteur réglementaire ;
- retrouver une porte d'entrée en bois s'inspirant de celle prévue en situation de droit ;
- corriger l'annexe 1 ( cadre VI) quant au nombre de logements existant ;

**Gunstig advies op volgende voorwaarden :**

- het verwijderen van de extra volume aan de achterzijde (met de mogelijkheid om balkons aan te brengen die identiek zijn aan die toegestaan in PU 5148 van 08/06/1939);

- het verwijderen van de verticale afsluiting en dak elementen van het achterterras door ze te vervangen door een eenvoudige leuning op reglementaire hoogte;
- een houten toegangsdeur zoeken geïnspireerd op die voorzien in een juridische situatie;
- het verbeteren van het bijlage 1 (kader VI) met betrekking tot het aantal bestaande woningen;

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 superficie minimale ( cuisine), hauteur sous plafond (chambre 5) et éclairage naturel pour les chambres 2 et 5 (Titre II, art. 3, 4 & 10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence. Les dérogations en matière de surface d'éclairage naturel (Titre II, art.10) pour le salon et pour les chambres 3 & 4 ainsi qu'en matière de toiture-hauteur- éléments techniques (Titre I, art.6 §3) pour la terrasse sont refusées.

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

## 5<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 18193 – Demande de la SA SEGONNES pour clarifier la destination des bâtiments comme équipement et régulariser les différentes constructions, tel que précisé par le demandeur, drève du Prieuré 19**

---

**Dossier 18193 – Aanvraag van SECONNES NV om de bestemming van de gebouwen als uitrusting te verduidelijken en de verschillende constructies te regulariseren, zoals gespecificeerd door de aanvrager, Priorijdreef 19**

**ZONE :**                    au PRAS :    zone d'habitation à prédominance résidentielle  
                                   au PPAS :    le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « PPA N° 26 VAL DUCHESSE PRIEURE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Tot » en date du 02/10/1981 et d'un arrêté de type « Cobat 04 - Abrog. Part » en date du 17/03/2011.

**DESCRIPTION :**    **clarifier la destination des bâtiments comme équipement et régulariser les différentes constructions, tel que précisé par le demandeur**

**ENQUETE :**            du **05/05/2022** au **03/06/2022**, six réclamations dont une hors délai et une demande de convocation à la commission de concertation nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles portent principalement sur les points suivants :

- ce quartier est enregistré comme « résidentiel », il ne peut accueillir que des maisons unifamiliales. Le changement d'affectation est une violation des impératifs urbanistiques de base imposés au quartier.
- les lieux doivent retrouver leur pristin état, à savoir des bureaux.
- aucune demande de changement d'affectation des lieux n'a été sollicitée par le propriétaire et/ou locataire
- la configuration de l'habitat avec jardin fait en sorte que le bruit ne rencontre que peu d'obstacles et porte loin et fort : (lors des récréations), sans oublier les vues plongeantes sur la terrasse du 12 drève des Madones
- le bruit est présent également les soirées et certains week-ends (l'accès au parc est continuellement ouvert).
- une extension du nombre de classes et d'enfants augmenterait considérablement les nuisances sonores.

- le projet en question est encerclé de lieux classés (chemin de Putdael, parc du Val Duchesse, église Ste Anne du XI siècle). Il entre donc en contradiction avec son environnement ;
- le toit de l'abri de jardin est composé d'amiante : il commence à s'effriter, ce qui représente un danger pour les voisins, les travailleurs et les enfants. Une rénovation en profondeur devrait être effectuée.
- l'utilisation antérieure du terrain en tant que club sportif (équipement d'intérêt collectif) était limitée à la parcelle le long de la drève des Madones tandis que le reste (château Les Semailles et le centre de formation construit par La Prévoyance Sociale) étaient clairement utilisés comme "bureaux" ;
- l'ancien propriétaire de l'ensemble de la propriété a vendu les parcelles pour un usage résidentiel : le Prieuré 19 a dès lors perdu sa qualification d'équipement d'intérêt collectif.
- une gestion raisonnée et régulière des arbres de la limite nord doit être mise en place afin de remédier aux préjudices en termes d'ombrage et de sécurité
- plans et documents erronés ( not. parkings..)

#### **MOTIFS :**

- application de la prescription générale **0.7.2. du PRAS** (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)
- application de la prescription générale **0.12. du PRAS** (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- **Art. 126 §11 du CoBAT : dérogation à un PPAS**
- application de l'art. **147 du CoBAT**: demande soumise à **rapport d'incidence** (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>)
- rapport d'incidences - Art. 175/20 du CoBAT - MPP - Enquête de 30 jours
- annexe B du CoBAT – rubrique 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol
- application de l'art. **207 §1.al.4 du COBAT** (bien à l'inventaire)
- **dérogation à l'art.11 du titre I du RRU** (aménagement de la zone de recul)

#### **AUDITION :**

Monsieur DAWANS, Madame BOSMANS, Monsieur GOETHAELS, les demandeurs, Madame PARRÉ, l'architecte, Maître VAN KERKHOVE, son conseil, Messieurs et Mesdames DAIRE, HOLE, WAUTHIER, de BRIEY, STIERLE, les réclamants.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 26 VAL DUCHESSE PRIEURE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Tot » en date du 02/10/1981 et ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Abrog. Part » en date du 17/03/2011 ;

Considérant qu'il s'agit de clarifier la destination des bâtiments comme équipement et régulariser les différentes constructions, tel que précisé par le demandeur ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le changement d'affectation des bâtiments de bureaux en équipement d'intérêt collectif ;
- la régularisation de divers travaux structurels ( étage supplémentaire, extensions, tourelle, terrasse, escaliers extérieurs, ascenseur, modifications de murs porteurs et percement de plancher, portiques d'entrée)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 05/05/2022 au 03/06/2022 et que 6 lettres de réclamation et une demande de convocation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- ce quartier est enregistré comme « résidentiel », il ne peut accueillir que des maisons unifamiliales. Le changement d'affectation est une violation des impératifs urbanistiques de base imposés au quartier.
- les lieux doivent retrouver leur pristin état, à savoir des bureaux.
- aucune demande de changement d'affectation des lieux n'a été sollicitée
- la configuration de l'habitat avec jardin fait en sorte que le bruit ( cfr. étude de bruit) ne rencontre que peu d'obstacles et porte loin et fort : (lors des récréations), sans oublier les vues plongeantes sur la terrasse du 12 drève des Madones
- le bruit est présent également les soirées et certains week-ends (l'accès au parc est continuellement ouvert).
- une extension du nombre de classes et d'enfants augmenterait considérablement les nuisances sonores.
- le projet en question est encerclé de lieux classés (chemin de Putdael, parc du Val Duchesse, église Ste Anne du XI siècle). Il entre donc en contradiction avec son environnement ;
- le toit de l'abri de jardin est composé d'amiante : il commence à s'effriter, ce qui représente un danger pour les voisins, les travailleurs et les enfants. Une rénovation en profondeur devrait être effectuée.
- l'utilisation antérieure du terrain en tant que club sportif (équipement d'intérêt collectif") était limitée à la parcelle le long de la drève des Madones tandis que le reste ( château Les Semailles et le centre de formation construit par La Prévoyance Sociale) étaient clairement utilisés comme "bureaux" ;
- l'ancien propriétaire de l'ensemble de la propriété a vendu les parcelles pour un usage résidentiel : le Prieuré 19 a dès lors perdu sa qualification d'équipement d'intérêt collectif.
- une gestion raisonnée et régulière des arbres de la limite nord doit être mise en place afin de remédier aux préjudices en termes d'ombrage et de sécurité
- plans et documents erronés ( not. parkings..)
- les nuisances sonores générées par les enfants (les cours de récréation) ;
- l'état phytosanitaire des arbres (dangereux pour les enfants) ;
- l'affectation existante du bien et ses bâtiments ;
- la mobilité ( le fait que les enfants ne viennent pas du quartier) ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription **0.7.2 du PRAS** ( équipement dont la superficie plancher dépasse la limite autorisée par les prescriptions particulières de la zone) ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription **0.12 du PRAS** ( modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;

Considérant que le dossier a fait l'objet d'un **rapport d'incidences** en vertu de l'art 147 du CoBAT (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000 m<sup>2</sup>) et de la rubrique 24 de l'annexe B du CoBAT ( équipements dont la superficie plancher dépasse 1000 m<sup>2</sup> ) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de **zone de recul (titre I, art. 11)** ; Que le local vélo se trouve dans la zone de recul du bâtiment avant ; que la zone de recul ne peut pas comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès ;

Considérant qu'il s'agit d'un abri vélo couvert en bois de 9m<sup>2</sup> ; que compte tenu de la petite taille de l'abri vélo par rapport à la grande taille de la zone de recul, ce local ne contrevient pas à les qualités du jardin/parc autour de la villa ;

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

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul (titre I, art. 11) est acceptable ;

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 en ce qui concerne la villa, le bâtiment avant ;

**Considérant l'avis défavorable du SIAMU du 25/04/2022 portant les références T.2000.0487/6, libellé comme suit :**

« Conclusion finale.

*Le service d'Incendie émet un avis défavorable concernant l'objet de la demande, pour les raisons précisées à la rubrique 'motivation' et/ou 'remarques' du présent rapport.*

Motivation

*Dans le bâtiment arrière :*

- *Absence de compartimentage coupe-feu entre les niveaux*
- *L'échelle comme moyen d'évacuation n'est pas adéquate pour une affectation en école*

*Pour le bâtiment avant :*

- *Reprendre le compartimentage existant et prévu*
- *Prévoir le chemin d'évacuation de l'escalier de secours de la tour*
- *Reprendre les moyens de protection contre l'incendie »*

Vu l'avis de commission de Sécurité Astrid d.d. 26/04/2022 ; que la commission de sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du bâtiment avant étant donné que sa capacité d'accueil est supérieure à 150 élèves ainsi que la présence d'un espace en sous-sol accessible au public et supérieur à 25m<sup>2</sup> ;

Vu l'avis du consultant régional l'asbl AccesAndGo d.d. 11/05/2022 ; Que suite à l'analyse des plans, il constate que le projet n'est pas soumis aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (titre IV du RRU) dans la mesure où sa fonction est un lieu de formation à destination du personnel d'une entreprise ; que ce lieu ne semble pas comprendre d'accueil du public ; que si le bâtiment venait à être reconnu comme lieu d'intérêt collectif, il ne pourrait pas être considéré comme conforme dans la mesure où les accès ne se font que par marche, les portes ne présentent pas un libre passage de 84cm, feuille de porte de 93cm ; qu'il n'y a pas de toilette PMR prévue ;

Considérant que les 2 bâtiments seront affectés comme des bâtiments scolaires et seront dès lors considérés comme des équipements ;

Considérant que dès lors qu'il faut rendre les lieux accessibles aux personnes à mobilité réduite conformément au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 16/06/2022, libellé comme suit:

« *Avis reporté pour :*

- *Permettre à la commission de concertation de visiter les lieux (intérieur et extérieur) ;*
- *Fournir une étude phytosanitaire des arbres sur le site et le rapport des entretiens faits ;*
- *Fournir un rapport d'amiante ;*
- *Modifier les plans suite aux exigences du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) afin d'obtenir un avis favorable de cette instance ;*
- *Fournir des informations sur les horaires de classes des enfants et l'occupation quotidienne de la cour de récréation et du jardin ; proposer des alternatives afin de répondre aux craintes des riverains ;*

- *Introduire une demande de permis d'urbanisme classe II pour le stationnement (plus de 10 emplacements de voiture) ; »*

Vu que la commission de concertation n'a pas reçu les informations et documents demandés ; que la commission de concertation n'a pas visité les lieux ; que la commission de concertation doit émettre son avis dans les 45 jours après la clôture de l'enquête publique ;

Considérant que le site concerné par la demande s'étend sur un terrain de 1,6 ha et comprend, en plus de larges abords végétalisés et un réseau sentiers/voiries internes deux bâtiments, le 'Bâtiment Avant' et le 'Bâtiment Arrière' qui fonctionnent de manière complémentaire ;

Considérant qu'il s'agit de 2 bâtiments isolés sur le site; que le bâtiment avant (R+3), datant d'avant 1932, est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (art. 207 et 333 du CoBAT); que le bâtiment arrière(R+1 ) date de 1969;

Considérant que le site est actuellement utilisé comme domaine scolaire où les cours privés pour des enfants âgés de 3 à 18 ans sont dispensés dans les 2 bâtiments ; que l'école privée a une capacité d'accueil de maximum 120 élèves fréquentant quotidiennement le site ;que l'activité génère un total de 33 emplois directs (professeurs, gardiennage, personnel administratif et d'entretien) ;

Considérant que selon le PPAS n°26 Val Duchesse Prieuré les 2 bâtiments sont repris en constructions ouvertes isolées et leurs espaces extérieurs sont repris en zone de cours et jardins ; que le projet déroge à l'article III.a) du PPAS étant donné que la zone (le site) est réservée à la résidence ;

Considérant que selon la commune l'affectation existante de droit du bâtiment avant est du logement ; que la demande consiste d'un changement d'affectation de logement en équipement pour le bâtiment avant ;

Considérant que le demandeur conteste le fait que la villa, le bâtiment avant, a une affectation de logement ; que la Prévoyance Sociale avait acheté le bien en 1949 pour y installer son centre de formation et son centre sportif ; que le bien est utilisé depuis 1949 pour la formation des agents de la Prévoyance Sociale selon la méthode américaine des séminaires ; que dès lors, selon le demandeur, la situation de droit des 2 bâtiments est de l'équipement ;

Considérant que selon le demandeur la situation de droit les immeubles sont des équipements

Considérant qu' en tout état de cause que l'application de la prescription générale 0.7 du PRAS permet l'implantation d'équipements d'intérêt collectif dans toutes les zones du plan régional d'affectation du sol, au-delà des limites de superficie autorisées par les prescriptions particulières de la zone, dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis partout, quel que soit la zone d'affectation du PRAS ou du PPAS, car ils participent à la fourniture de service d'intérêt général et doivent être compatibles avec les affectations principales de chaque zone ;

Considérant qu'il s'agit d'un équipement scolaire, complémentaire à la zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant de plus que le changement d'utilisation de ce bel immeuble devrait permettre la remise en valeur et le bon entretien de ce bâtiment de valeur patrimoniale ;

Considérant que la demande vise à régulariser certaines constructions, plus précisément :

- La tourelle et l'escalier en façade avant : les plans de demande de permis pour l'agrandissement de la villa, délivré le 25/07/1927, ne comportaient qu'une seule tour en façade avant et à sa place une terrasse et un escalier ; que des cartes postales datées de 1938 attestent de la présence de 2 tourelles ;
- L'aménagement d'un étage supplémentaire avec le placement d'un escalier dans la mansarde : que son aspect en chêne ancien indique qu'il s'agit d'une construction ancienne ;
- Le percement de la structure des planchers et placement d'un ascenseur dans l'immeuble ; que les plans 'As Built' datés du 12/03/2000 reprennent l'ascenseur dans sa configuration actuelle ;
- Modification d'un mur porteur ; que la situation existante démontre que les travaux prévus aux plans de 1969 n'ont pas été mis en œuvre ; que la situation est identique à la demande de permis d'urbanisme en 1927 ;
- Les constructions en front de parcelle : le portique de l'entrée principale est en cours de rénovation ; que les rénovation à l'identique ne sont pas soumis à un permis d'urbanisme ;

Considérant que selon le rapport d'incidences sur la mobilité, le site génère un total d'environ 56 véhicules supplémentaires par jour sur la Drève de Priéuré ; que les véhicules des parents des élèves n'entrent pas dans le site ; que le long du bâtiment arrière, 17 emplacements automobiles sont à destination des employés et des visiteurs ; que 2 emplacements sont également présent aux abords du bâtiment avant , disponible pour les fournisseurs ;

Considérant que 2 espaces de stationnement de 10 vélos chacun sont situés à proximité du bâtiment avant, à destination pour les élèves ; qu'il faut introduire une demande de permis d'urbanisme classe II pour le stationnement (plus de 10 emplacements de voiture) ;

Considérant qu'aucun abattage d'arbres n'est envisagé ;

Vu que le site est localisé à moins de 50m d'un site Natura 2000 ; que la demande n'est pas de nature à avoir un impact significatif sur ce site Natura 2000 ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

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

- Fournir une étude phytosanitaire des arbres sur le site et le rapport des entretiens faits ;
- Fournir un rapport d'amiante ;
- Modifier les plans suite aux exigences du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) afin d'obtenir un avis favorable de cette instance ;
- Fournir des informations sur les horaires de classes des enfants et l'occupation quotidienne de la cour de récréation et du jardin ; proposer des alternatives afin de répondre aux craintes des riverains concernant les nuisances sonores;
- Introduire une demande de permis d'urbanisme classe II pour le stationnement (plus de 10 emplacements de voiture) ;
- Rendre les lieux accessibles aux PMR et à défaut, justifier les dérogations au Titre IV du règlement régional d'urbanisme

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 zone de recul (titre I, art. 11) sont acceptées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence. La dérogation au PPAS n°26 (zone de cours et jardins) est également acceptée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

### **Avis défavorable (Commune) :**

Considérant que la commune constate que le demandeur n'a pas répondu aux demandes complémentaires de la commission telles que sollicitées consécutivement à la séance du 16 juin 2022 et portant sur les points suivants :

- Permettre à la commission de concertation de visiter les lieux (intérieur et extérieur) ;
- Fournir une étude phytosanitaire des arbres sur le site et le rapport des entretiens faits ;
- Fournir un rapport d'amiante ;
- Modifier les plans suite aux exigences du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) afin d'obtenir un avis favorable de cette instance ;
- Fournir des informations sur les horaires de classes des enfants et l'occupation quotidienne de la cour de récréation et du jardin ; proposer des alternatives afin de répondre aux craintes des riverains ;
- Introduire une demande de permis d'urbanisme classe II pour le stationnement (plus de 10 emplacements de voiture) ;

**Avis défavorable**

**Ongustig advies**

## 6<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 18232 – Demande de Monsieur TORREKENS pour réaliser une fresque murale sur un mur pignon et mettre en conformité les menuiseries d’une maison de commerce chaussée de Wavre 1692**

---

**Dossier 18232 - Aanvraag van de Heer Philippe TORREKENS om een muurschildering te maken op een gevelmuur en de juridische situatie in overeenstemming te brengen, Waversesteenweg 1692.**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation  
 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 :** **réaliser une fresque murale sur un mur pignon et mettre en conformité les menuiseries d’une maison de commerce**

**ENQUETE :** néant. Uniquement pour avis

**MOTIFS :**

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 § 3 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et 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 réaliser une fresque murale sur un mur pignon et de mettre en conformité les menuiseries d'une maison de commerce ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la réalisation d'une fresque murale sur le mur pignon gauche du bien,
- la mise en conformité du revêtement et des menuiseries en façades avant et latérale ;

Considérant que la demande porte sur une maison de commerce avec un rez-de-chaussée commercial et un logement aux étages ;

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, § 3<sup>e</sup> du CoBAT , et pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser une fresque murale sur le pignon se situant le long de la rue montagne de sable et de la chaussée de Wavre ;

Considérant que cette fresque serait réalisée sur la portion basse du pignon actuellement peint de couleur blanche ;

Considérant que ce pignon est très souvent sujet aux « tags » ne cadrant pas toujours au contexte; que la réalisation de cette fresque permettrait dès lors d'éviter de repeindre une énième fois le mur en question, qui ne serait plus perçu comme une toile blanche demandant à être remplie par les « tagueurs » ;



Considérant que la fresque projetée pourrait être interprétée comme une représentation de la volet d'escalier de la rue de la montagne depuis la chaussée de Wavre, bordée d'arbres (ton bleu), et habité par des renards (ton orange) ;

Considérant qu'elle n'est pas de nature à porter atteinte à la sécurité des usagers ; qu'elle s'intègre relativement bien dans le tissu environnant et dans le contexte urbanistique ;

Considérant l'existence d'une fresque sur le pan de mur opposé ;

Considérant l'amélioration des qualités esthétiques du bien et de l'espace public ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité des menuiseries existantes notamment en façade avant et latérale ;

Considérant que les menuiseries jadis en bois ont été remplacées par des châssis en PVC, avec quelques modifications au niveau des divisions ;

Considérant toutefois que les divisions principales ont été maintenues, que ceux-ci s'intègrent relativement discrètement à l'architecture du bien ;

Considérant l'existence d'une marquise en façade avant ; qu'il y ait lieu, soit de la supprimer, soit d'en proposer une conforme au règlement régional d'urbanisme pour des raisons d'esthétiques et de cohérence ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- représenter la fresque sur la totalité du pan de mur en situation projetée (*en lieu et place du coloris bleu*) ,
- modifier le cadre VII de l'annexe I,
- modifier la légende (*matériau de la porte d'entrée sur le pignon*),
- supprimer la marquise ou en prévoir une conforme au règlement régional d'urbanisme,

**Gunstig advies op volgende voorwaarden :**

- **het fresco op het geheel gedeelte van de muur weergeven in de geprojecteerde situatie (in plaats van de blauwe kleur),**
- **kader VII van bijlage I wijzigen,**
- **de legenda wijzigen (materiaal van de voordeur op de gevel),**
- **de luifel verwijderen of een luifel die voldoet aan de ruimtelijke ordeningsvoorschriften voorzorgen**

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

## 7<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier ENS/71 – Demande de la société PALACEA pour placer 3 enseignes, boulevard du Souverain 131 – 139**

---

**Dossier ENS/71 - Aanvraag van PALACEA om 3 borden te plaatsen, Vorstlaan 139.**

---

- ZONE :**
- au PRAS : le long d'un espace structurant, en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
  - au PPAS : le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
  - au RRU : zone restreinte.

**DESCRIPTION :** placer 3 enseignes

**MOTIF :** - dérogation à l'art.39 §1 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zone interdite et restreinte)

**AUDITION :** néant

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

Considérant que le bien se situe en le long d'un espace structurant, en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment;

Considérant que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) ;

Considérant que le bien se situe en zone de publicité restreinte du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);

Considérant qu'il s'agit de placer 3 enseignes aux abords d'un centre médical spécialisé et une maison de repos et de soins;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le placement de deux totems et d'une enseigne bannière perpendiculaire à la façade dans la zone de recul ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble se situant sur plusieurs parcelles le long du boulevard du Souverain ;

Considérant que les trois enseignes sont placées dans la zone de recul ;

Considérant que le premier totem a une largeur de 100 cm, une hauteur de 230 cm et une épaisseur de 10 cm ; que les lettrages sont de couleur blanche sur fond rouge ; qu'il a pour fonction de signaler le centre médical spécialisé ;

Considérant que le second totem a une largeur de 100 cm, une hauteur de 230 cm et une épaisseur de 10 cm ; que le fond blanc est agrémenté d'un logo de couleur bleue et d'une photo ; qu'il a pour fonction de signaler la maison de repos et de soins ;

Considérant que ces deux totems sont conformes aux prescriptions de l'article 39 §1 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zone interdite et restreinte) du RRU ;

Considérant que la troisième enseigne est une enseigne bannière d'une hauteur de 480 cm et d'une largeur de 80 cm de couleur bleue ; qu'elle a également pour fonction de signaler la maison de repos ;

Considérant que cette bannière déroge aux prescriptions de l'article 39 §1 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zone interdite et restreinte) en ce qui concerne la hauteur ;

Considérant que la hauteur maximum prescrite par le RRU (titre VI, art. 39 §1 4°) s'élève à 3 m en zone restreinte ;

Considérant que la hauteur en dérogation est de 180 cm ; qu'il s'agit d'une dérogation importante ;

Considérant que cette bannière impacte fortement l'espace public ; qu'elle vient en complément de 2 totems déjà très présents placés sur la même zone de recul;

Considérant que cette bannière a le même rôle que le totem blanc (signaler la maison de repos et de soins) ;

Considérant que le placement de cette bannière n'est pas justifié ; que dès lors la dérogation à la prescription de l'art.39 §1 4° du titre VI du règlement régional d'urbanisme pour cette enseigne bannière n'est pas acceptable et qu'il convient de la supprimer ;

Considérant que les totems ne sont pas lumineux, qu'ils n'engendrent donc aucune nuisance pour les riverains et n'émettent aucune pollution lumineuse la nuit;

**Avis favorable à la condition suivante :**

- supprimer l'enseigne bannière.

**Gunstig advies op volgend voorwaard :**

- het spandhoek verwijderen

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 octroyé moyennant le respect de la condition émise et adaptation des plans en conséquence.

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

-----