



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

**10/11/2022**

**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 A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

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

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

**Dossier 18300 – Demande de CONDOR DEVELOPMENT pour démolir le bâtiment existant et construire 18 logements en habitat groupé sis Chaussée de Wavre 1061-1063-1065**

**ZONE :** au PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant  
Au Plan Particulier d'Affectation du Sol n°6 (A.R. du 08/02/1985) : Zone d'habitation et Zone d'habitat, commerce et industrie

**DESCRIPTION :** **démolir le bâtiment existant et construire 18 logements en habitat groupé**

**ENQUETE :** du **13/10/2022** au **27/10/2022**, 3 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- Le volume et la densité du projet proposé, jugés démesurés par rapport au bâti existant, notamment en tenant compte de la proximité des projets WASTRA et GLACIERES. Il est également exprimé la crainte que ce projet abrite des kots étudiants plutôt qu'un habitat groupé comme décrit dans le projet.
- Les vues générées par les terrasses et coursives en façade arrière, ainsi que les nuisances sonores découlant d'une circulation extérieure plutôt qu'intérieure au bâtiment (bruits nocturnes)
- Le manque d'intégration du bâtiment dans la composition architecturale des alentours (partie supérieure en discordance avec les toitures des maisons unifamiliales de la rue Henri Schoofs)
- L'impact du projet sur la congestion automobile dans la rue Henri Schoofs et au carrefour Schoofs/Chaussée de Wavre. Il est demandé de prévoir l'accès garage sur la chaussée de Wavre.

- Le manque d'espaces verts sur la parcelle et le caractère pollué du sol. Il est demandé de prévoir une zone de recul végétalisée ainsi qu'un doublement de la capacité de la citerne d'eau de pluie.

- 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 RRU
  - dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (surface des logements))
  - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Les représentants de la société demanderesse, Monsieur BOUAÏOUN et Mme de BETHUNE, les architectes, Mijnheer VANROOSE, le Comité « Amitié », représenté par Mme DE BURLET, les réclamants.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et en Zone d'habitation et Zone d'habitat, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir le bâtiment existant et construire 18 logements en habitat groupé;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de trois bâtiments (1061, 1063 et 1065) de type R ou R+1+T
- la construction d'un immeuble de logements de 18 unités avec locaux communs (habitat groupé) de type R+3+niveau en toiture

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/10/2022 au 27/10/2022 et que 3 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les points suivants :

- Le volume et la densité du projet proposé, jugés démesurés par rapport au bâti existant, notamment en tenant compte de la proximité des projets WASTRA et GLACIERES. Il est également exprimé la crainte que ce projet abrite des kots étudiants plutôt qu'un habitat groupé comme décrit dans le projet.
- Les vues générées par les terrasses et coursives en façade arrière, ainsi que les nuisances sonores découlant d'une circulation extérieure plutôt qu'intérieure au bâtiment (bruits nocturnes)
- Le manque d'intégration du bâtiment dans la composition architecturale des alentours (partie supérieure en discordance avec les toitures des maisons unifamiliales de la rue Henri Schoofs)
- L'impact du projet sur la congestion automobile dans la rue Henri Schoofs et au carrefour Schoofs/Chaussée de Wavre. Il est demandé de prévoir l'accès garage sur la chaussée de Wavre.
- Le manque d'espaces verts sur la parcelle et le caractère pollué du sol. Il est demandé de prévoir une zone de recul végétalisée ainsi qu'un doublement de la capacité de la citerne d'eau de pluie.

Considérant qu'actuellement, la parcelle 177X2 (chaussée de Wavre 1063-1065) comprend un atelier (« battery center ») lié aux véhicules à moteur ; qu'il s'agit d'un bâtiment ne présentant qu'un rez-de-chaussée couvrant la quasi-totalité de la parcelle ;

Considérant que la parcelle 177W2 (chaussée de Wavre n°1061) comprend quant à elle un immeuble mixte (commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages) ;

Considérant que les parcelles concernées sont actuellement entièrement imperméabilisées ; qu'elles ne comptent aucun dispositif de gestion des eaux pluviales adéquat ;

Considérant également que les activités du rez-de-chaussée (garage automobile et snack) sont de nature à générer des nuisances pour le voisinage ;

Considérant qu'aucun des deux bâtiments ne présente de qualités architecturales notables ;

Considérant également que, vu leur ancienneté et l'absence de rénovation récente (dernier permis d'urbanisme datant de 1947), ces bâtiments ne peuvent être conformes aux normes actuelles en matière de performance énergétique des bâtiments ;

Considérant que leur démolition est acceptable ; que tout projet qui s'y établit à la place doit cependant améliorer la situation de la parcelle sur les points suivants :

- Gestion de l'eau, perméabilité de la parcelle et présence de végétation
- Performance énergétique des bâtiments et embellissement de l'espace public (façades)

Considérant que le projet tend à construire un immeuble de coin de 18 logements sur 4 quatre étages, le dernier étant en retrait des façades avant ; que deux niveaux de sous-sol sont prévus ;

Considérant qu'une reconnaissance de l'état du sol a été fournie ; que l'étude qui en découle indique la présence d'une pollution orpheline au plomb sur l'ensemble des parcelles, au niveau des remblais ;

Considérant que, suite à cette pollution, il est interdit d'implanter un potager sur la parcelle ; qu'un revêtement de surface doit être maintenu et que l'excavation des terres polluées ne peut être faite sans autorisation de Bruxelles-Environnement ;

Considérant qu'un jardin commun en pleine terre de 53m<sup>2</sup> est prévu ; que le terrain sera excavé sur une profondeur d'au moins 5,5 m pour permettre la création des deux niveaux de sous-sol ;

Considérant qu'après cette excavation (qui devra faire l'objet d'une autorisation de Bruxelles-Environnement), les mesures de précautions édictées devraient devenir sans objet dès lors que la zone de pleine prévue aie également été excavé ;

Considérant dès lors que la pollution détectée dans le sol n'empêche pas l'administration d'octroyer un permis d'urbanisme contrevenant aux mesures de protection si le cas échet ; qu'il reviendrait au demandeur de réaliser les mesures d'assainissement nécessaires avant la mise en œuvre des travaux qui seraient autorisés ;

Considérant que le projet prévoit une superficie de toiture de 435 m<sup>2</sup> ; que la législation impose pour les bâtiments neufs une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 33 l / m<sup>2</sup> (soit 14 355 l / 14,4 m<sup>3</sup>) ;

Considérant qu'il convient de prévoir une citerne d'une capacité de 50 l / m<sup>2</sup> de toiture (soit 21 750 l / 22 m<sup>3</sup>) afin de décharger le plus possible le réseau d'égouttage vu l'accroissement de la fréquence des pluies exceptionnelles ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie de 20 m<sup>3</sup> est prévue au projet ;

Considérant qu'il convient dès lors d'augmenter la capacité de la citerne d'eau de pluie à au moins 22 m<sup>3</sup> ; que le doublement de la capacité prévue n'apparaît cependant pas nécessaire ;

Considérant également que le projet ne présente aucune citerne d'eau de pluie en situation existante ;

Considérant que le projet est établi à l'alignement, comme les deux bâtiments voisins ;

Considérant que l'aménagement d'une zone de recul par rapport à l'alignement aurait pour conséquence que le front de bâtisse du bâtiment ne soit plus sur le même plan que celui des bâtiments voisins ;

Considérant qu'il en résulterait la création et / ou le maintien de pignons inesthétiques ; que cela nécessiterait de construire plus en profondeur sur la parcelle ;

Considérant que cela ne correspondrait pas au bon aménagement des lieux ; que le PPA n°6 prévoit de plus que les bâtiments soient établis à l'alignement ;

Considérant que le projet prévoit une zone de pleine terre, plantée, à l'arrière de la parcelle ;

Considérant que la situation projetée présente un taux d'imperméabilisation moins élevé que celui de la situation existante ; qu'il s'agit en ce sens d'une amélioration par rapport à l'aménagement actuel ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce qu'une partie des coursives à l'arrière du bâtiment présente une profondeur plus importante que celle du profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que la question des nuisances évoquées dans les réclamations et liées au caractère extérieur d'un espace de circulation commun est pertinente ;

Considérant également que la commission de concertation se pose la question de la conformité d'un tel type de circulation au regard des normes incendies ; que l'avis du SIAMU n'est pas encore revenu ;

Considérant que cela n'apparaît pas conforme au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que les terrasses du penthouse, établies sur la toiture du troisième étage, dépassent en profondeur le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que, dans le cas de la terrasse du logement de gauche, des vues directes non-conformes au code civil sont créées, la limite de la terrasse se trouvant à environ 80 cm de l'axe mitoyen ;

Considérant que la terrasse avant du logement en question, au même étage, présente également des vues directes sur le fond voisin ;

Considérant que la terrasse de la chambre principale du logement 3 chambre du même étage (contigüe au n°1 de la rue Henri Schoofs) présente elle aussi des vues directes non conformes sur le bien voisin ;

Considérant que, dans aucun de ces trois cas, il n'est opportun de prévoir de pare-vue vu la hauteur du bâtiment, laquelle dépasse déjà le profil du bâtiment voisin ;

Considérant qu'il convient de respecter un retrait d'au moins 1,9 m pour l'implantation des terrasses du logement voisin du n°1069 de la chaussée de Wavre ;

Considérant qu'en ce qui concerne la terrasse du logement établi dans le coin, son aménagement ne semble pas strictement nécessaire pour assurer de bonnes qualités résidentielles au logement ;

Considérant en effet qu'il s'agit d'une terrasse donnant sur une chambre et pas sur un séjour ;

Considérant que le bien présente déjà deux autres terrasses ; que la plus grande d'entre elle donne sur le séjour ;

Considérant que la proximité de la porte-fenêtre de la chambre avec la limite mitoyenne empêche de prévoir autre chose qu'un balcon étroit ;

Considérant qu'il convient, soit de supprimer cet espace de terrasse, soit de le limiter à la largeur de la baie vitrée de la chambre et à une profondeur qui respecte les prescriptions du code civil en matière de vues directes ; que le solde de la toiture plate doit être aménagée en toiture verte ;

Considérant qu'une partie de la terrasse avant de l'appartement 3 chambre paraît peu praticable (terrasse d'une profondeur de 1,1m avec une profondeur de 6,4 m sans ouverture) ;

Considérant que cette superficie serait en l'occurrence mieux aménagée en toiture verte qu'en partie de terrasse ;

Considérant dès lors que les aménagements extérieurs du 4<sup>ème</sup> étage sont à revoir ; que cela peut occasionner de réaménager partiellement l'intérieur des logements qui y sont liés ;

Considérant que, mis à part les dérogations en profondeur susnommées, le projet est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et du PPAS n°6 en profondeur ;

Considérant que la profondeur importante qu'il développe est dû à son emplacement dans un angle ; que cela augmente mécaniquement la surface constructible par rapport à une parcelle de rangée ;

Considérant que les deux parcelles voisines (rue Henri Schoofs 1 et Chaussée de Wavre 1069) présentent également un taux d'emprise très élevé, proche de 100% d'après les photographies aériennes ;

Considérant qu'aucune de ces deux parcelles n'a de cour ni de jardin ; que des bâtiments arrière sont établis au fond de ces parcelles ;

Considérant que le projet prévoit la remise en pleine terre, plantée, d'un espace de 53 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la superficie de cet espace parait restreinte au regard du programme et du volume prévu du bâtiment, même en tenant compte de la situation en angle de la parcelle ;

Considérant également que, s'agissant d'un projet d'habitat groupé, les espaces communs doivent avoir une place importante dans le projet ;

Considérant que la proportion entre les espaces privés et les espaces communs ne sont pas en l'espèce de nature à être compatibles l'un avec l'autre (jardin de 53 m<sup>2</sup> pour 18 logements, soit jusqu'à 45 utilisateurs en théorie) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la façade avant dépasse la hauteur du bâtiment voisin de gauche de 2,2 m et la hauteur du bâtiment voisin de droite de 2,5 m ;

Considérant que les deux bâtiments voisins en question présentent une toiture à la Mansart ;

Considérant que la hauteur de la façade avant est alignée sur la ligne de brisis desdites toitures ;

Considérant que cela tend à en amoindrir l'importance ;

Considérant que le bâtiment projeté se situe sur un coin, en vis-à-vis d'un bâtiment d'un gabarit de type R+3+toiture présentant une hauteur de façade similaire à celle du projet ;

Considérant que le projet WASTRA, à proximité immédiate, verra naître des bâtiments d'une hauteur de façade similaire ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le quatrième étage et une partie du troisième étage dépassent le profil de la construction voisine la plus haute ;

Considérant que, concomitamment aux dérogations en profondeur et en hauteur au RRU, la volumétrie du projet déroge également à la prescription II 2) du PPAS n°6 en matière de gabarit-implantation en ce que la hauteur prévue pour le bâtiment dépasse 9,5 m en zone d'habitation, du côté de la rue Henri Schoofs ;

Considérant que cette dérogation ne concerne qu'une surface d'environ 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol du bâtiment, sur les 435 m<sup>2</sup> qu'il occupe ;

Considérant que cette dérogation est due à la présence du bâtiment principal sur deux zones différentes du PPAS (Zone d'Habitation et Zone d'Habitat, Commerce et Industrie) ;

Considérant également que la surface en dérogation est de forme triangulaire, et que la pointe de ce triangle se trouve en façade avant ;

Considérant qu'il apparait contraire au bon aménagement des lieux que de modifier la hauteur totale du bâtiment sur une portion si petite, dont la partie visible depuis l'espace public est étroite, si tant est qu'elle existerait ;

Considérant qu'il est en l'occurrence préférable d'opter pour un bâti harmonieux ;

Considérant, en ce qui concerne le dépassement en hauteur du troisième étage, que cela est dû à l'inclinaison du brisis de la toiture voisine ; que le dépassement porte sur une portion minimale de la toiture et est dès lors acceptable ;

Considérant que le dépassement généré par les volumes du quatrième étage sont beaucoup plus importants ; que cela est dû à la typologie des bâtiments (le bâtiment voisin de gauche ayant une toiture à deux pentes, tandis que le bâtiment voisin de droite comporte un niveau de moins que celui du projet) ;

Considérant, en ce qui concerne la dérogation par rapport au bâtiment voisin de droite (rue Henri Schoofs 1), qu'un retrait de 2,5 m au point le plus étroit et 5 m au point le plus profond est observé par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant que cela permet de limiter l'impact du dépassement du côté de la rue Henri Schoofs ;

Considérant que l'établissement du niveau supplémentaire permet de masquer l'essentiel du pignon du bâtiment voisin de gauche (chaussée de Wavre 1069) ; que seule une section triangulaire de 2,5 m subsistera sur les 130 m<sup>2</sup> du pignon existant ;

Considérant qu'une partie du dépassement se fait en hauteur et qu'il subsistera donc, du côté du projet, un pignon ; que cependant la surface de ce pignon sera très majoritairement située à l'arrière du bâtiment et donc non visible depuis l'espace public ;

Considérant cependant que la différence de niveau entre les corniches et la présence des pignons restant / nouvellement créés tendent à constater que les raccords prévus avec les toitures voisines ne sont pas des plus harmonieux ;

Considérant qu'il convient de réviser la façon dont le projet opère la transition entre les bâtiments voisins et celui prévu sur la parcelle ;

Considérant que les revêtements des façades avant sont réalisées en béton et en brique, de couleur rouge, avec des châssis en aluminium et des ferronneries de couleur noire ;

Considérant que, dans le coin chaussée de Wavre / rue Henri Schoofs, la façade côté chaussée de Wavre présente une largeur aveugle d'environ 7 m ;

Considérant que cela représente une occasion manquée de prévoir des fenêtres proches du coin qui donneraient une perspective vers l'avenue des volontaires ;

Considérant que la modénature de la façade mérite d'être revue pour intégrer cet élément ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement de 18 emplacements de stationnements pour véhicules à moteur sur deux niveaux de sous-sol, de 18 logements (neuf appartements 1 chambre, sept appartements 2 chambres et deux appartements 3 chambres) sur 4 niveaux et d'un espace commun de 100 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge à la prescription III 2) (Gabarit – implantation) du PPAS n° en ce que des logements de moins de 65 m<sup>2</sup> sont prévus et que la surface totale desdits logements dépasse 15 % de la surface totale brute des planchers hors sol de l'immeuble ;

Considérant que la répartition des logements s'opère comme suit :

- Rez-de-chaussée : deux logements 1 chambre (55,12 et 61,45 m<sup>2</sup>)
- 1<sup>er</sup> étage : trois logements 1 chambre (59,11 , 54,72 , 54,81 m<sup>2</sup>) et deux logements 2 chambres (66,1 et 67,51 m<sup>2</sup>)
- 2<sup>nd</sup> étage : trois logements 1 chambre (58,68 , 54,29 , 54,28 m<sup>2</sup>) et deux logements 2 chambres (67,32 et 65,95 m<sup>2</sup>)
- 3<sup>ème</sup> étage : un appartement 1 chambre (54,06 m<sup>2</sup>), deux appartements 2 chambres (67,42 et 62,44 m<sup>2</sup>) et deux duplex avec le 4<sup>ème</sup> étage (3 chambres, 97,82 m<sup>2</sup> et 2 chambres, 90,89 m<sup>2</sup>)
- 4<sup>ème</sup> étage : un appartement 3 chambres (125,22 m<sup>2</sup>)

Considérant que 10 des 18 logements font moins de 65 m<sup>2</sup> ; que leur superficie cumulée dépasse les 15 % de superficie brute de l'immeuble ( 569 m<sup>2</sup> par rapport à 2092 m<sup>2</sup>, soit 27 %) ;

Considérant que sur les 8 appartements restants, 5 présentent une superficie entre 65 et 70 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il s'agit, pour ces 15 logements, d'appartements 1 et 2 chambres ; qu'ils ne présentent que peu de qualités résidentielles intéressantes ;

Considérant que le projet prévoit plus de la moitié des logements en dérogation au PPAS et que la majorité des logements restant, bien que conformes, sont très exigus ;

Considérant que la présence d'un espace commun de 100 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ainsi que d'une zone de cours et jardin de 100 m<sup>2</sup> également ne suffisent pas à contrebalancer le manque de qualités résidentielles des 15 logements de moins de 70 m<sup>2</sup> de l'immeuble ;

Considérant que la multiplication des logements est de nature à entraîner mécaniquement une augmentation des désagréments qui en découlent ;

Considérant que la densité de logement est trop importante ; que le volume prévu ne permet pas d'abriter de façon confortable un nombre d'appartements aussi importants ;

Considérant que vient ne vient justifier l'octroi d'une dérogation aussi importante ;

Considérant de plus que le projet présente des dérogations au titre II du RRU en matière de superficies minimales (art. 3) ; que, s'agissant d'un projet de construction, rien ne vient justifier l'octroi de telles dérogations, même minimales ;

Considérant que, vu le caractère inacceptable du nombre de logement prévu, les considérations liées au parking souterrain n'ont pas d'objet en l'état ;

Considérant que le rez-de-chaussée devrait, au sens du PPAS, être prioritairement affecté au commerce, à l'artisanat ou à la petite industrie ;

Considérant que le projet ne remplit pas cet objectif ; que le caractère compatible avec l'habitation des aménagements prévus ne suffit pas à se conformer à la prescription III 1) (destination) du PPAS ;

Considérant que, vu l'importance des modifications à apporter au projet et la nécessité de réduire de façon significative le nombre de logements sur la parcelle, la commission de concertation ne peut se prononcer favorablement sur la demande telle que présentée ;

**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 hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi que la dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (surface des logements)) ne sont pas octroyées et le permis d'urbanisme doit être refusé.

## 2<sup>ème</sup> OBJET

### **Dossier 18068 – Demande de Monsieur LAMBIOTTE pour construire une extension sur deux niveaux à l'arrière d'une maison unifamiliale sise rue de la Piété 3**

---

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

**DESCRIPTION :** **construire une extension sur deux niveaux à l'arrière d'une maison unifamiliale**

**ENQUETE :** du **13/10/2022** au **27/10/2022**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- la perte de luminosité et d'ensoleillement subie dans le jardin et dans les pièces arrières du bâtiment voisin de gauche, le dépassement de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen (3,43 m) et l'absence d'accord sur le placement d'un lattis en bois sur l'extérieur du nouveau mur mitoyen
- des questions techniques sur le mur mitoyen, l'emplacement de la ventilation et d'un WC au sous-sol

**MOTIFS :**

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

**AUDITION :** Monsieur LAMBIOTTE, le demandeur, Mme CEKRO, 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 construire une extension sur deux niveaux à l'arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée
- La construction d'une extension en dur au rez-de-chaussée ainsi qu'au premier étage, de profondeurs différentes
- L'isolation de la façade arrière

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/10/2022 au 27/10/2022 et qu'une lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les points suivants :

- la perte de luminosité et d'ensoleillement subie dans le jardin et dans les pièces arrières du bâtiment voisin de gauche, le dépassement de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen (3,43 m) et l'absence d'accord sur le placement d'un lattis en bois sur l'extérieur du nouveau mur mitoyen
- des questions techniques sur le mur mitoyen, l'emplacement de la ventilation et d'un WC au sous-sol

Considérant que le présent projet a été introduit suite à l'application de l'art. 126/1 du CoBAT ;

Considérant que le projet initial présentait un programme similaire, à l'exception de la profondeur de l'extension du premier étage, qui s'alignait sur celle du rez-de-chaussée ;

Considérant que la commission de concertation du 24/02/2022 ainsi que le Collège des bourgmestre et échevins du 08/03/2022 ont émis un avis favorable conditionnel sur la demande initiale ;

Considérant que cet avis favorable posait comme unique condition cette de ne pas prévoir l'extension à l'arrière du premier étage, laquelle causait excessivement préjudice au voisinage vu sa profondeur et l'alignement des façades arrières du premier étage des différentes maisons de la rangée ;

Considérant que le demandeur indique ne pas pouvoir réaliser son programme (3 chambres et un bureau) dans les volumes de la maison telle qu'elle existe ; qu'une extension est indispensable ;

Considérant que la demande modifiée tend à proposer un projet réduisant les nuisances et désagréments causés par une extension au premier étage, en présentant une extension dépassant les façades arrières mitoyennes de 1,75 m plutôt que de 3 m ;

Considérant qu'une telle modification nécessite à nouveau d'être examinée par la commission de concertation et le collège des bourgmestre et échevins ;

Considérant que, comme déjà indiqué dans les avis précédents, la démolition de la véranda et la construction d'une extension en dur au niveau du rez-de-chaussée est acceptable, vu l'absence de dérogation et la présence de constructions similaires sur toutes les maisons de la rangée dans laquelle le bien faisant l'objet de la demande s'insère ;

Considérant que le plan projeté situe les nouvelles citernes d'eau de pluie sous la terrasse de la zone de cours et jardin ; qu'une des deux citernes est établie à environ 40 cm de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant qu'ainsi, les citernes sont placées sous une zone déjà imperméabilisées ; que cela permet de maximiser l'espace de pleine terre de la parcelle ;

Considérant que, s'agissant des questions techniques liées au placement du WC, des aspects constructifs et du devenir du mur mitoyen, l'administration ne peut les examiner, ces éléments ressortant exclusivement de la responsabilité de l'architecte en charge du suivi de chantier ;

Considérant qu'il convient cependant de rappeler que le règlement communal sur les bâtisses interdit de maçonner des conduites dans les murs mitoyens (art. 15 et 16) ;

Considérant que le projet modifié (indice II) prévoit de diminuer la taille de salle de bain du premier étage ; que cela permet d'en affecter quelques mètres carrés à la pièce nouvellement créée à l'arrière ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une chambre de 9 m<sup>2</sup> à cet endroit ;

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



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

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que les murs établis à cheval sur le mitoyen ne sont pas composés de 28 cm de maçonnerie ;

Considérant que la légende indique, comme composition pour ces sections au premier étage, des « nouvelles cloisons en matériau composite, en maçonnerie ou isolation suivant plans » ;

Considérant que cette description ne permet pas à l'administration de savoir ce qu'il est exactement prévu au projet ; que cela n'est pas acceptable ;

Considérant dans tous les cas que la composition des murs établis sur les mitoyens doivent respecter la législation en vigueur ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en matière d'épaisseur des murs pignons n'est pas acceptable ;

Considérant que, s'agissant du revêtement extérieur des murs établis sur la mitoyenneté et réalisé en surplomb des parcelles voisines, il convient de fournir l'accord écrit et enregistré des voisins concernés ; qu'en cas d'absence d'accord, il convient de les supprimer du projet ;

Considérant que le but du projet est de pouvoir aménager dans le bien 3 chambres et un bureau ;

Considérant qu'il s'agit d'une petite maison ouvrière de 4,27 m de largeur ; que les maisons de rangées (et notamment les deux bâtiments voisins directs) ont une profondeur de 8,39 m au premier étage ;

Considérant que le rez-de-chaussée ne peut être étendu encore plus sans porter atteinte de manière excessive à la zone de cours et jardin ;

Considérant que le bien présente actuellement une chambre de 15 m<sup>2</sup> au premier étage et une salle de bain de 8,2 m<sup>2</sup> ; que dans les combles se trouvent une chambre de 12 m<sup>2</sup> et un bureau de 8m<sup>2</sup>, lequel bénéficie d'une mezzanine dans la pente de la toiture ;

Considérant que la présence d'une extension à l'arrière du premier étage rompt l'harmonie générée par l'alignement des façades arrière à ce niveau ;

Considérant que les parcelles voisines sont également peu profondes ; qu'elles se raccourcissent vers les numéros 7 à 13 ;

Considérant que la réduction du volume projeté ne suffit pas à réduire suffisamment l'atteinte à l'intérieur d'îlot générée ;

Considérant qu'un bureau est, au sein d'un logement, un espace qui n'est pas strictement nécessaire, contrairement à des chambres ;

Considérant que le mode de travail de l'occupant ne peut être invoqué pour justifier des dérogations portant atteinte au cadre urbain environnant ;

Considérant qu'une extension moins profonde ou moins large ne paraît pas praticable ; qu'aucune extension ne peut être autorisée à l'arrière du premier étage ;

Considérant que le projet prévoit également d'isoler une partie de la façade arrière, que cela est aussi en dérogation en matière de profondeur (titre I, art. 4) ;

Considérant que la façade arrière est orientée au Nord ; que son isolation répond aux objectifs publics d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière est acceptable, et ce sur toute sa hauteur ;

Considérant que, vu la proximité de la surface de la pièce affectée en bureau (8 m<sup>2</sup>) avec les normes minimales (9 m<sup>2</sup>) et la présence d'un petit espace mezzanine, sa reconversion en chambre est envisageable ; qu'une dérogation à l'art. 3 (superficies minimales) est envisageable mais que l'apport de lumière naturelle doit être augmenté, via par exemple une fenêtre de toit ;

Considérant qu'il est également envisageable de modifier le volume en toiture arrière (rehausse ou lucarne) afin d'augmenter la surface utile de la pièce arrière sous les combles, voire de la mezzanine qui y est associée ;

Considérant qu'ainsi, le bien comptera trois chambres à coucher ; que si cela ne répond pas au programme du demandeur en ce qu'aucune pièce de bureau séparée n'est créée, cela lui permet cependant d'abriter confortablement sa famille ;

Considérant que la commission note également la présence d'un atelier bien éclairé de 7m<sup>2</sup> à l'arrière de la parcelle, à 6 m de la maison ;

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

**Avis favorable unanime à la condition suivante :**

- ne pas prévoir d'extension à l'arrière du premier 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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à l'isolation de la façade arrière sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) ainsi que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et en hauteur (titre I, art. 6) liées à l'extension du premier étage sont refusées.

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

### **3<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18275 – Demande de Madame SERVAIS pour isoler la toiture d'une maison unifamiliale par l'extérieur, rénover la lucarne arrière existante et créer une lucarne en toiture avant pour aménager les combles, avenue René Stevens 107**

---

<b>ZONE :</b>	au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle dans le périmètre du PL n°41 (3 lots, permis délivré le 26/11/1964)
<b>DESCRIPTION :</b>	<b>isoler la toiture d'une maison unifamiliale par l'extérieur, rénover la lucarne arrière existante et créer une lucarne en toiture avant pour aménager les combles</b>
<b>ENQUETE :</b>	du <b>13/10/2022</b> au <b>27/10/2022</b> , aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
<b>MOTIFS :</b>	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarne)
<b>AUDITION :</b>	Monsieur LORENZINI, le demandeur, Madame TRZCINSKI, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement et dans le périmètre du permis de lotir n°41 (permis de lotir délivré en date du 26 novembre 1964) ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la toiture d'une maison unifamiliale par l'extérieur, rénover la lucarne arrière existante et créer une lucarne en toiture avant pour aménager les combles;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la réalisation d'une nouvelle lucarne en toiture avant pour l'aménagement des combles,
- la rénovation de la toiture et de la lucarne existante arrière et l'isolation par l'extérieur de la toiture ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/10/2022 au 27/10/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne de 1973 ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une nouvelle lucarne en toiture avant et sur l'aménagement des combles ;

Considérant que la lucarne projetée présente une hauteur de 2 m et s'établit sur moins de 2/3 de la largeur de la toiture avant ;

Considérant qu'elle permet l'aménagement, dans les combles, d'une suite parentale de 17 m<sup>2</sup>, d'une salle de bain et d'un espace dressing à l'avant ;

Considérant que cette lucarne est décentrée en toiture et établie à moins de 60 cm de la limite mitoyenne (à environ 14 cm de la limite mitoyenne de gauche n°109) ;

Considérant qu'elle est établie trop proche de la mitoyenneté ;

Considérant qu'elle ne correspond pas au bon aménagement des lieux ; qu'un retrait plus important est préférable par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il convient dès lors de reculer la joue de la lucarne avant de 60 cm par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n°109), d'aligner la partie vitrée de cette lucarne sur les étages inférieurs et de revoir l'aménagement intérieur en conséquence ;

Considérant que les joues de la lucarne seront en zinc ;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage une baie est également ouverte depuis le hall de nuit pour donner accès à une chambre ;

Considérant que la demande porte enfin sur la rénovation de la toiture et de la lucarne existante en toiture arrière ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de la couverture en tuiles de terre cuites ; qu'il prévoit également l'isolation de la toiture par l'extérieur (sarking) ;

Considérant que la rehausse, dû à l'isolation par l'extérieur, n'entraîne pas un dépassement du profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que la lucarne arrière existante est rénovée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne rénovée présente une hauteur supérieure à 2 m ;

Considérant qu'elle présente plus précisément une hauteur de 2,44 m et une largeur d'environ 3 m ;

Considérant que le dépassement est minime et ne représente que 44 cm ;

Considérant que la lucarne existante présentait déjà une hauteur plus haute de 2 m ;

Considérant que cette lucarne sera couverte de zinc de ton gris ; qu'elle est établie en toiture arrière et dès lors non visible depuis l'espace public ;

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 toiture-lucarne (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également un système de climatisation installé dans la chambre sous combles et relié à une unité extérieure placée en façade arrière ;

Considérant que ce système de climatisation est installée trop proche de la mitoyenneté ; qu'il est susceptible d'entraîner des nuisances ;

Considérant que l'architecte déclare en séance qu'il est possible de l'installer à l'arrière du rez-de-chaussée, dans la cour anglaise ;

Considérant qu'il convient dès lors d'installer l'appareil de climatisation à l'arrière du rez-de-chaussée, dans la cour anglaise ;

Considérant qu'il apparaît (au vu du plan d'implantation et des photos figurant dans le dossier) que la zone de recul ne soit pas conforme au permis d'urbanisme n°16693 ; qu'en effet, la bande centrale plantée n'a pas été réalisée ;

Considérant qu'il convient d'aménager une zone de recul conforme au permis d'urbanisme 16693 et de modifier le plan d'implantation en conséquence ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du permis de lotir n°41 ;

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- reculer la joue de la lucarne avant de 60 cm par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n°109), aligner la partie vitrée de cette lucarne sur les étages inférieurs et revoir l'aménagement intérieur en conséquence,
- installer l'appareil de climatisation à l'arrière du rez-de-chaussée, dans la cour anglaise,
- aménager une zone de recul conforme au permis d'urbanisme n°16693 et modifier, en conséquence, l'aménagement de la zone de recul dans le plan d'implantation.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel 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 de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

## 4<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 18240 – Demande de Madame Zierysen pour modifier une extension arrière dans une maison unifamiliale sis Avenue Théo Vanpé 51**

---

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

**DESCRIPTION :** **modifier une extension arrière dans une maison unifamiliale**

**ENQUETE :** du **13/10/2022** au **27/10/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux articles 4 ( profondeur) et 6 ( hauteur) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

**AUDITION :** Madame MENESSON, l'architecte (la demanderesse est excusée)

**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 modifier une extension arrière dans une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification d'une annexe arrière au rez-de-chaussée avec pose de 2 coupoles ;
- la démolition d'un ancien escalier en béton et la pose d'un nouvel escalier en métal ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/10/2022 au 27/10/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'extension élargie par le comblement de la cour latérale existante permet de créer un espace cuisine/ salle à manger plus ouvert et plus confortable avec un nouvel accès extérieur plus adapté ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que le nouvel escalier projeté avec sa plate-forme dépassent de 70cm le profil du voisin le plus profond et dépassent sur leur hauteur la construction voisine ;

Considérant que le positionnement de l'escalier ne respecte pas le code civil en termes de distances par rapport aux mitoyens et que la plate-forme dudit escalier devrait se limiter à la profondeur du mitoyen existant afin d'éviter les vues ;

Considérant que la rehausse du mitoyen est faible (45cm) mais n'est pas prévue en maçonnerie pleine ;

Considérant que les dérogations visées sont dès lors minimales et 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 moyennant certaines adaptations ;

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

Considérant que la façade avant a été modifiée par rapport à sa situation légale par la modification des divisions des châssis, la modification du balcon avant ainsi que par l'ajout d'une lucarne avant ;

Considérant que cette nouvelle lucarne est conforme au RRU et a été réalisée dans le même style que l'existante ; que le balcon a reçu un style plus contemporain mais en adéquation avec les changements des divisions de baies ;

Considérant que les divisions ont été augmentées ( petits carrés), ce qui renforce le caractère et la typologie du bien ;

Considérant dès lors que ces modifications entreprises en façade avant sont acceptables et s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bâti circonvoisin ;

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

**Avis favorable unanime aux conditions suivantes :**

- positionner l'escalier de façon centrale de façon à respecter le code civil (1,90m de distance par rapport aux mitoyens) ;
- limiter la profondeur de la plate-forme à la profondeur du mitoyen existant ;
- remplacer le claustra projeté par une rehausse du mitoyen en maçonnerie pleine ;
- préciser l'emplacement de la citerne d'eau de pluie sur les plans et prévoir la végétalisation de la toiture plate couvrant le rez-de-chaussée à l'arrière ;

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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont

octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

## **5<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18121 – Demande de Monsieur MONTICELLI pour mettre en conformité un immeuble à appartements au rez-de-chaussée commercial, chaussée de Wavre 1318A**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- avec point de variation de mixité
  - le long d'un liseré de noyau commercial
  - le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité un immeuble à appartements au rez-de-chaussée commercial**
- ENQUETE :** du **13/10/2022** au **27/10/2022**, 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 MONTICELLI, le demandeur, Monsieur CORBISIER, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, avec point de variation de mixité, 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 ;  
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un immeuble à appartements au rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la réalisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages,
- la mise en conformité de la modification des menuiseries en façade avant ;

Considérant que cette présente demande fait suite à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 5 mai 2022 pour agrandir et transformer un immeuble à appartements et rez-de-chaussée commercial ; que la commission de concertation avait imposé plusieurs conditions libellées comme suit :

*« - limiter la profondeur totale de la construction à celle de la construction mitoyenne la plus profonde (n°1318) et adapter l'aménagement du logement du rez-de chaussée en conséquence,*

- *prévoir un bureau à la place de la chambre 2 aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages,*
- *adapter dans les plans du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage la mention « pièce modifiée »,*
- *corriger sur les plans et dans les autres documents de la demande (note explicative) la création de deux unités distinctes au rez-de-chaussée : indiquer le commerce et son logement accessoire comme une seule unité » ;*

Considérant que suite à cette décision, le demandeur a décidé d'introduire des plans modificatifs à son initiative en vertu de l'art. 126/1 du CoBAT ; que le projet modifié ne prévoit plus la réalisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et porte uniquement sur la

mise en conformité de l'immeuble par rapport à la situation existante de droit du bien (PU n°4999 pour la construction de l'immeuble) ;

Considérant que le dossier modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/10/2022 au 27/10/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, sont présents un commerce de 22,5 m<sup>2</sup> et un logement accessoire au commerce ;

Considérant que le commerce est actuellement occupé par une pizzeria ; que ce commerce ne prévoit pas de consommation sur place ; qu'il n'y a dès lors pas de changement d'utilisation par rapport à la situation existante de droit du bien ;

Considérant, néanmoins, qu'il convient de se conformer à la réglementation en vigueur pour le système d'évacuation des fumées de la cuisine et de s'assurer que le système d'évacuation des fumées débouche en toiture du bâtiment principal conformément à l'article 9 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la création d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension dépasse de plus de 3 m en profondeur le mitoyen le moins profond (n°1318) ;

Considérant que cette extension dépasse le mitoyen le moins profond d'environ 3,30 m ; que la dérogation est minime ;

Considérant qu'au vu des photos aériennes, cette extension semble déjà apparaître en 1977 ;

Considérant qu'elle permet de créer des espaces plus confortables pour les différents logements ;

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

Considérant que le projet modifié prévoit la mise en conformité de l'aménagement intérieur des différents appartements ;

Considérant que les chambres se situent à l'avant et l'espace séjour à l'arrière ;

Considérant qu'un bureau a bien été prévu à la place de la chambre 2 (prévue dans le projet initial) aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que, pour rappel, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de locaux communs (titre II, art. 16, 17, 18) ont été acceptées dans l'avis précédent de la commission de concertation ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de la façade avant ;

Considérant que deux entrées sont prévues en façade avant, l'une pour les logements, l'autre pour le commerce ;

Considérant que les deux portes sont en bois, l'une peinte ne blanc, l'autre en bois naturel ;

Considérant que les châssis sont également en bois ;

Considérant que le bien maintient ses caractéristiques architecturales de l'époque.

#### **Avis favorable à la condition suivante :**

- se conformer à la réglementation en vigueur pour le système d'évacuation des fumées de la cuisine et s'assurer que le système d'évacuation des fumées débouche en toiture du bâtiment principal conformément à l'article 9 du règlement communal sur les bâtisses.

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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées.

## **6<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17994 – Demande de THOMAS ET PIRON HOME pour construire une maison unifamiliale 4 façades, avenue René Stevens 29**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
au PPASn°41 (A.R. du 03/04/1974) : Zone de construction de type Villa
- DESCRIPTION :** **construire une maison unifamiliale 4 façades**
- ENQUETE :** du **13/10/2022** au **27/10/2022**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- des imprécisions sur la hauteur totale du projet et la méthode de calcul utilisée pour en comparer le niveau avec les constructions voisines
  - l'impact du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines
- MOTIFS :**
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
  - dérogation à la prescription 2. B) (Implantation) du plan particulier d'affectation du sol n° 41A
- AUDITION :** MM TERRAS et DE MANUEL, les demandeurs, Madame STORDER, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement et en zone de construction de type Villa du plan particulier d'affectation du sol n°41 arrêté par arrêté royal du 03/04/1974 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale 4 façades ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/10/2022 au 27/10/2022 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les points suivants :

- des imprécisions sur la hauteur totale du projet et la méthode de calcul utilisée pour en comparer le niveau avec les constructions voisines
- l'impact du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que le présent projet fait suite à une demande initiale ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation en date du 27/01/2022 ;

Considérant qu'à cette occasion, la commission de concertation avait estimé pour diverses raisons ne pas pouvoir se prononcer favorablement sur la demande telle que présentée ;



Considérant que les éléments problématiques ciblés étaient les suivants :

- l'aménagement des zones de recul et de retrait latéral (imperméabilisation, accès au garage) et l'atteinte au stationnement en voirie (portail de 6 m de largeur)
- la hauteur du bâtiment, particulièrement vu le pignon développé côté rue ,
- la présence d'une terrasse non accessoire sur la toiture plate du dernier étage,
- l'absence d'informations sur le traitement des limites mitoyennes
- l'aspect esthétique du bâtiment, ne présentant pas une typologie de maison unifamiliale

Considérant également que la mise en ligne des documents sur la plate-forme openpermit pour l'enquête publique avait été tardive ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en vertu de l'art. 126/1 ; que le projet est substantiellement modifié ;

Considérant que l'accès au garage se fait par le chemin le plus court (ligne droite) entre la porte de garage et l'espace public ;

Considérant que le passage carrossable est élargi vers la gauche sur son dernier tiers afin de ménager un accès piéton à la porte d'entrée ;

Considérant que la parcelle est délimitée à l'alignement par un muret non-conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses, en ce qu'une partie de ce muret a une hauteur de plus de 50 cm ;

Considérant que cela est dû à la topographie du terrain (rue en pente ; nécessité de retenir des terres) ; que la hauteur ne dépasse pas 1 m aux points les plus hauts ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures et avant-corps (art. 4) est acceptable ;

Considérant que le reste de la zone de recul ainsi que de l'ensemble des zones de retrait latéral sont en pleine terre et aménagées en jardinet ;

Considérant que la citerne d'eau de pluie, d'une contenance de 7,5 m<sup>3</sup>, est placée sous l'espace carrossable imperméable de la zone de recul ; qu'elle excède les minimas requis par le RRU (33 l / m<sup>2</sup> de toiture) ainsi que ceux généralement imposés par la commune d'Auderghem (50 l / m<sup>2</sup> de toiture) ;

Considérant que les limites du terrain avec les autres parcelles privées sont délimitées par une clôture en treillis de moins d'1,5 m de haut, ce qui est conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 2. B) (implantation) du PPAS n°41 en ce que l'auvent prévu à l'avant dépasse la zone de bâtisse admissible ;

Considérant qu'il s'agit d'un élément accessoire accroché à la façade et pas d'un volume bâti ;

Considérant que l'impact de cet élément est relativement minime sur le cadre urbain environnant ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription 2. B) (implantation) du PPAS n°41 est acceptable ;

Considérant que, mis à part l'auvent susnommé, l'intégralement du bâti se situe dans la zone de construction prévue par le PPAS ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement intérieur suivant :

- sous-sol : garage, hall d'entrée, salle de sport / revalidation, salle de douche, bureau, local technique
- rez-de-chaussée : hall, salle de bain, séjour et cuisine séparée
- 1<sup>er</sup> étage : hall, salle de bain, 4 chambres
- espace sous combles : grenier

Considérant que l'espace de stationnement et son accès sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière (titre VIII, art. 3 et 4) ;

Considérant que les espaces sont tous conformes aux prescriptions du règlement régional sur les bâtisses en matière de confort et d'habitabilité (titre II) ;

Considérant également qu'une trémie pour ascenseur est prévue à chaque niveau ;

Considérant que, le placement de l'ascenseur n'étant pas prévu dans la présente demande, son installation devra faire l'objet d'un permis d'urbanisme séparé par la suite ;

Considérant que le projet modifié (indice II) ne prévoit plus de terrasse en toiture, mais une toiture à 4 pans similaire à celle du bâtiment établi sur le terrain voisin (au n°19) ;  
Considérant que ce type de toiture est plus caractéristique des villas 4 façade (type de bâtiment prévu au PPAS) que ce qui était prévu dans le projet initial ;  
Considérant que la hauteur de corniche du bâtiment, mesuré depuis l'intersection domaine public / parcelle privée, est de 8 m ; que cela est conforme aux prescriptions du PPAS n°41 en la matière ;  
Considérant que la hauteur globale du bâtiment respecte les prescriptions de l'art. 8 du titre I du RRU ;  
Considérant que les façades de la maison présentent un revêtement en brique rouge, que des éléments non légendés sont représentés au-dessus des baies ;  
Considérant qu'il s'agit simplement d'un dessin indiquant que la première rangée de brique au-dessus de chaque baie sera posée verticalement, alors que les autres briques sont posées horizontalement ;  
Considérant que la façade avant présente un jeu de forme via une avancée de 50 cm sur les deux premiers niveaux de sa partie droite ; que cela reste dans la zone de bâtisse définie par le PPAS ;  
Considérant que le revêtement de toiture (toiture principale et de l'auvent) est en tuile ondulée de ton brun ;  
Considérant que les châssis, la porte d'entrée et la porte de garage sectionnelle sont en PVC de ton gris-vert ;  
Considérant que les châssis présentent une certaine complexité dans leur dessin (divisions horizontales et verticales, sections fixes) en façades avant et latérales ;  
Considérant que le bien répond au bon aménagement des lieux et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol, tant dans son volume que dans son aspect et sa destination ;  
Considérant que l'unité extérieure de la pompe à chaleur air-eau est placée à l'extérieur du bâtiment, à moins de 3 m de la limite mitoyenne de gauche ;  
Considérant que, vu l'aménagement des parcelles voisines (bâtiment implanté en retrait pour la parcelle voisine de gauche / présence d'un bâtiment sur la parcelle du fond), il s'agit de la situation générant le moins de nuisances pour l'ensemble du voisinage ;  
Considérant que le projet prévoit l'abattage de 9 arbres à haute tige (voir plan d'implantation – végétaux) ;  
Considérant que deux de ces arbres se situent dans la zone de recul ; que trois d'entre eux se situent dans la zone de bâtisse prévue ;  
Considérant que l'arbre n°7 se situe relativement proche de la zone de construction ;  
Considérant que les arbres en fond de parcelle présentent une hauteur importante (15 à 20 m) ; qu'ils sont implantés proches des limites mitoyennes et génèrent un ombrage important sur les propriétés voisines ;  
Considérant que l'abattage de ces arbres se justifie ;  
Considérant qu'un plan d'aménagement paysager détaillé de l'ensemble de la parcelle est joint à la demande ;  
Considérant que le plan de replantation ne prévoit pas de replantation d'arbre à haute tige ; que la parcelle ne comprendrait plus aucune strate arbustive ;  
Considérant que la commission préconise au demandeur d'installer un dispositif supplémentaire de gestion des eaux pluviales (sous forme de noue infiltrante) afin d'éviter le ruissellement des eaux contre la maison, vu la déclivité du terrain ;  
Considérant qu'au cours de la commission de concertation, le demandeur envisage d'aménager des noues et de prévoir une infiltration de l'eau de ruissellement de la parcelle ainsi qu'à laisser un espace pour des nouvelles plantations à haute tige ;

**Avis favorable.**

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en matière de

clôtures et avant-corps (art. 4) ainsi qu'à la prescription 2. B) (Implantation) du plan particulier d'affectation du sol n° 41A sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

## **7<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18281 – Demande de Monsieur LIGOT pour mettre en conformité partiellement et transformer une maison avec commerce en une maison unifamiliale. - Chaussée de Wavre 1625**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation  
le long d'un liseré de noyau commercial  
le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité partiellement et transformer une maison avec commerce en une maison unifamiliale.**
- ENQUETE :** du **13/10/2022** au **27/10/2022**, 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)
- AUDITION :** Monsieur LIGOT, le demandeur, Monsieur de SAUVAGE, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial, 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 partiellement et transformer une maison avec commerce en une maison unifamiliale. ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- retour à une maison unifamiliale par la suppression du commerce au rez ;
- suppression de la vitrine au rez et création de deux fenêtres avec modification de l'emplacement de la porte d'entrée ;
- démolition d'un cabanon existant au rez arrière gauche, d'un escalier hélicoïdal et balcon menant au premier étage arrière ;
- condamnation d'un ancien escalier extérieur menant vers le sous-sol, côté droit ;
- construction d'une extension au premier étage arrière gauche ;
- mise en conformité de l'extension existante au premier étage arrière droit ;
- rehausse de la façade arrière avec création d'une chambre sous combles ;
- isolation de la façade arrière par l'extérieur ;
- rehausse de la toiture avant ( toiture à la Mansart dont le brisis se situe dans le plan de la façade) avec suppression d'une lucarne avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/10/2022 au 27/10/2022 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 modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que l'entièreté de la maison a été réaménagée par la suppression du commerce au rez-de-chaussée, ce qui permet de ramener les pièces de vie au rez-de-chaussée, en lien direct avec le jardin et de créer des espaces de vie plus confortables et lumineux ;

Considérant que la maison a été rehaussée à l'avant et à l'arrière permettant ainsi de créer des chambres supplémentaires ;

Considérant que la façade avant est rénovée avec des matériaux qualitatifs : châssis et porte en bois de ton naturel, soubassement et seuils en pierre bleue, encadrements en pierre de France, brique de parement ton naturel ( rouge-brun), similaire à l'existant aux étages, corniche en bois : qu'il en va de même pour la toiture avec un placement de tuiles en terre cuite de ton rouge brun ;

Considérant que la rehausse de toiture avant ne porte pas atteinte aux caractéristiques architecturales intrinsèques du bien et s'intègre discrètement au bâti circonvoisin ;

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, le permis d'urbanisme peut être délivré.

## **9<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18264 – Demande de Monsieur ARON pour modifier une lucarne en façade arrière d'une maison unifamiliale sise avenue Daniel Boon 43**

---

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

**DESCRIPTION :** **modifier une lucarne en façade arrière d'une maison unifamiliale**

**ENQUETE :** du **13/10/2022** au **27/10/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

**AUDITION :** Monsieur ARON, le demandeur, Madame CRISPIN, 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 modifier une lucarne en façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de l'agrandissement d'une lucarne et la création d'une liaison entre elle et la lucarne voisine

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/10/2022 au 27/10/2022 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 toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne projetée présente une largeur supérieure aux 2/3 de la façade et une hauteur supérieure à 2 m ;

Considérant que le dernier permis octroyé (dossier 15579, permis du 16/04/2013) prévoyait l'aménagement d'une lucarne d'une hauteur de 2,5 m et d'une largeur de 4,8 m ;

Considérant que la lucarne respectait un retrait de 60 cm avec les limites mitoyennes ; que cette disposition, dont le but est de garantir les possibilités d'entretien des toitures, est répétée dans l'avis du fonctionnaire délégué et dans le permis d'urbanisme ;  
Considérant que les travaux réalisés n'ont pas respecté les dimensions prescrites ni le retrait prévu par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;  
Considérant que la lucarne réalisée a une hauteur de 2,7 m et une largeur de 5,05 m ;  
Considérant que le demandeur explique craindre des problèmes à cause de l'exiguïté de l'espace entre sa lucarne et la rehausse mitoyenne ; que cela empêche un entretien correct ;  
Considérant que ce problème se pose uniquement en raison du non-respect du permis initial par le demandeur ;  
Considérant cependant que depuis l'octroi du permis 15579, le contexte immédiat a changé, suite à la réalisation d'une rehausse du bâtiment voisin de gauche (n°45) sur toute la largeur du bâtiment (permis n° 17506 du 03/06/2020) ;  
Considérant que les voisins en question ont marqué leur accord sur le projet (signature sur les plans transmis) ;  
Considérant que ce n'est que grâce à ces deux circonstances que le maintien de la lucarne réalisée en infraction et la création d'une fermeture entre elle et le bâtiment voisin est acceptable ;  
Considérant également que c'est uniquement grâce à la rehausse voisine que le volume réalisé en infraction est acceptable, son impact se voyant amoindri par la mitoyenneté avec un volume plus haut et plus large ;  
Considérant que la fermeture de la lame d'air entre la lucarne et l'extension du voisin se fait de façon tout à fait hermétique (liaison « toiture » entre les deux + fermeture verticale légèrement en retrait de l'alignement de la lucarne) ;  
Considérant que cette liaison se fait avec un solin noir ; que cela permet de rendre l'opération très peu visible ;  
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est acceptable ;

### **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 de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

## **9<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18208 – Demande de Madame COPPIETERS 't WALLANT pour changer d'affectation une maison en lieu culturel privé, rue du Villageois 57**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** **changer d'affectation une maison en lieu culturel privé.**
- ENQUETE :** du **13/10/2022** au **27/10/2022**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête :
- les documents en ligne ne permettent pas de comprendre la demande, de quel lieu culturel privé il s'agit, avec quelles nuisances ; l'ensemble des documents n'ont pas été mis en ligne ( note explicative, évaluation environnementale) ;

- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
  - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Madame COPPIETERS 't WALLANT, la demanderesse, Monsieur DORIGO, 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 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 changer l'affectation d'une maison en zone d'habitation en un lieu culturel privé ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le changement d'affectation d'une petite maison unifamiliale en une galerie d'art avec atelier (activité productive artisanale) ;
- le maintien d'un logement accessoire à l'activité ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/10/2022 au 27/10/2022 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- les documents en ligne ne permettent pas de comprendre la demande, de quel lieu culturel privé il s'agit et avec quelles nuisances ; l'ensemble des documents n'ont pas été mis en ligne ( note explicative, évaluation environnementale) ;

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 (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant que la maison totalise environ 150 m<sup>2</sup> (sous-sol compris, avec accès au jardin) et que selon l'annexe 1, l'entièreté de la maison serait dédiée à l'activité de galerie d'art privée avec atelier ;

Considérant que le formulaire de l'annexe 1 est en contradiction avec la note explicative qui parle du maintien d'un logement accessoire à l'activité (artiste en résidence ou famille de la propriétaire) ;

Considérant que les plans n'indiquent pas d'affectation précise mais montrent la présence d'une cuisine au rez-de-chaussée et d'une salle de bain au deuxième étage ;

Considérant qu'aucuns travaux de réaménagement ne sont projetés ;

Considérant que la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité : soit permettre **l'extension** d'une activité productive existante, soit permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que l'activité telle que décrite et spécifiée comme telle dans le formulaire de l'annexe 1 relève clairement plus de l'activité productive que de l'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant qu'aucune activité productive ne préexistait légalement dans la maison ; que celle-ci était entièrement affectée au logement en tant que maison unifamiliale ;

Considérant que rien ne justifie et n'autorise en l'espèce cette modification (totale ou partielle) de la destination d'un logement ;

Considérant qu'actuellement la façade avant est en briques peintes en blanc, la porte d'entrée, la balustrade et les châssis sont en bois peints en bleu, les soubassements en pierre ont été peints en noir et les lamelles du volet de la fenêtre du rez-de-chaussée sont peintes en gris-beige ; que par ailleurs deux fenêtres au premier étage avant ont été anciennement murées et enduites, peintes en blanc comme le reste de la façade à rue ;

Considérant que la situation projetée fait état du maintien de châssis et portes en bois mais peints en blanc et d'une pierre bleue non peinte en soubassement ;

Considérant que les modifications apportées à la façade s'intègrent relativement discrètement à la typologie du bien ainsi qu'au bâti environnant ;

### **Avis défavorable**

## **10<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18305 – Demande de Monsieur EVENEPOEL pour transformer une maison unifamiliale sise avenue des Citrinelles 100**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du **13/10/2022** au **27/10/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogations aux art.6 (toiture – hauteur-lucarne) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins ) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur LAMBERT, 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 d'isoler la toiture d'une maison unifamiliale par l'extérieur, créer une lucarne avant pour aménager les combles et poser des panneaux photovoltaïques à l'arrière de la toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation par l'extérieur de la toiture et le remplacement de la lucarne existante en toiture latérale,
- la modification des menuiseries,
- la modification de la zone de recul et la zone de retrait latérale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/10/2022 au 27/10/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le projet concerne une maison unifamiliale trois façades construite dans les années 1950 et transformée en 2002 pour la réalisation d'une extension arrière ;

Considérant que le projet porte sur l'isolation par l'extérieur de la toiture et le remplacement de la lucarne existante en toiture latérale ;

Considérant que le projet vise à améliorer la performance énergétique du bâtiment en la toiture par l'extérieur (isolation sarking) entraînant une surélévation de la toiture de 17 cm ;

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

Considérant que le profil de toiture existante dépasse déjà de quelques centimètres la hauteur du profil mitoyen ;

Considérant que la dérogation est minime et ne s'élève qu'à quelques centimètres ;

Considérant par conséquent que le projet d'isolation et de légère rehausse 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 toiture-hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement de la lucarne existante en toiture latérale ;

Considérant que la lucarne actuelle pose des problèmes d'entretien et de surchauffe des combles ;

Concernant que la lucarne existante est une lucarne de type arrondie ;

Considérant que la lucarne projetée présente une hauteur de 2 m et une largeur de 2,5 m et sera de forme rectangulaire ;

Considérant qu'elle sera en zinc pré-patiné ;

Considérant que la nouvelle lucarne sera de taille plus réduite que celle existante ;

Considérant qu'elle s'intègre relativement bien à la toiture ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que moins de la moitié de la superficie de la chambre est sous 2,30 m de hauteur sous plafond ;

Considérant que la hauteur est limitée 2,10 m ;

Considérant qu'il s'agit d'un bureau dans les combles ;

Considérant que cette dérogation permet de ne pas avoir une lucarne trop imposante en toiture latérale ;

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

Considérant que la demande porte également sur le réaménagement de la zone de recul et la zone de retrait latérale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latérales (titre I, art. 12) en ce qu'un auvent est placé en zone de retrait latéral ;

Considérant que le revêtement en briques de la zone de recul sera remplacé par un carrelage en pierre bleue ; que les murets seront peints et munis d'un couvre-mur en pierre bleue ;

Considérant que l'auvent actuel sera agrandi et muni d'une retombée verticale afin de diminuer les vues vers la partie arrière du terrain ; que le tout sera habillé d'une tôle en aluminium gris foncé ; qu'il s'intègre relativement bien dans la zone de retrait latéral ;



Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latérales (titre I, art. 12) est acceptable ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement.

**Avis favorable unanime**

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 – hauteur (titre I, art. 6), en matière d'aménagement des zones de retrait latérales (titre I, art. 12) et matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont octroyées.

**11<sup>ème</sup> OBJET**

Dossier 18316 – Demande de SMILE GROUP pour transformer et agrandir la clinique dentaire (changement de destination du local commercial existant) et rénover deux logements existants sis place Edouard Pinoy 21, 22, 23, 24

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un liseré de noyau commercial
- DESCRIPTION :** transformer et agrandir la clinique dentaire (changement de destination du local commercial existant) et rénover deux logements existants
- ENQUETE :** du **13/10/2022** au **27/10/2022**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- le fait que l'agrandissement de la clinique dentaire causera la mort du commerce place Pinoy en empêchant la possible présence d'un projet commercial à l'heure où les circuits courts doivent être favorisés et le tissu économique local dynamisé
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - 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)
  - dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - lucarnes) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- AUDITION :** SMILE GROUP srl, le demandeur, Monsieur Cédric CALLEWAERT, 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, le long d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir la clinique dentaire (changement de destination du local commercial existant) et rénover deux logements existants ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le changement d'affectation d'un commerce (au rez) et de deux logements (au 1<sup>er</sup> étage) en ( extension d'un) équipement médical au n°21/ 22 ;
- la mise en conformité d'une extension arrière au n°21/22 ;
- le réaménagement des 2 logements du 2<sup>ème</sup> étage du 21/22 en un logement ;
- la modification de baies en façade avant du 21/22 ;
- l'isolation de la façade du 21/22 et le remplacement des menuiseries extérieures par de l'aluminium ;
- la modification du matériau de la lucarne en toiture avant (zinc) ;
- la création d'un local vélo en sous-sol du 21/22 ;
- la mise en conformité de la couverture de la cour arrière ;
- des percements de murs porteur entre le 23/24 et le 21/22 et le placement d'un ascenseur et escalier au 21/22 ;
- la suppression d'escaliers existants au 23/24 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13/10/2022 au 27/10/2022 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que celle-ci concerne principalement le fait que l'agrandissement de la clinique dentaire causera la mort du commerce place Pinoy en empêchant la possible présence d'un projet commercial à l'heure où les circuits courts doivent être favorisés et le tissu économique local dynamisé ;

Considérant qu'une clinique dentaire est considérée comme un équipement médical au sens du glossaire du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que, dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant qu'il en va bien ainsi en l'espèce étant donné qu'un équipement médical (clinique dentaire) est compatible avec le logement dans la mesure où il ne crée pas de nuisances pouvant porter atteinte de façon excessive aux qualités résidentielles des propriétés voisines ;

Considérant en effet que le projet se situe sur une place à vocation commerciale ;

Considérant que l'extension d'un équipement développant moins de 1000m<sup>2</sup> de superficie plancher n'est pas soumis à une quelconque évaluation des incidences ;

Considérant qu'en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité ;

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'annexe arrière dépasse d'1,90m en profondeur la construction voisine la plus profonde et qu'elle dépasse également les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain ; qu'elle dépasse de 3,25m en hauteur la toiture de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que cette annexe laisse subsister un espace d'atrium couvert ceint de hauts murs ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage étant donné la présence de cette annexe depuis 1996 (voir orthoplans) ainsi que la configuration très particulière du bâti à cet endroit ( parcelle très restreinte, proche de l'angle, parcelles voisines entièrement couvertes ) ;

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

Considérant que la 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 ( crépi sur isolant) en façade avant déborde de 18 cm en surplomb sur le domaine public, à partir du premier niveau et recouvre les éléments caractéristiques de la façade ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, l'épaisseur de l'isolation atteint 10 cm et est recouvert par la pierre bleue ; qu'il ne peut en être ainsi étant donné de ce fait son empiètement sur le domaine public (trottoir) ;

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 à l'étage moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de surface perméable (titre I, art. 13) en ce que plus de 50% de la zone de cour et jardin a été rendue imperméable ;

Considérant que le dossier a également 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 seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant que l'imperméabilisation complète de cette parcelle a vraisemblablement été réalisée courant des années 90, au vu de sa faible profondeur et pour une question de salubrité ; que la couverture de la cour/atrium au niveau du rez-de-chaussée présente l'avantage de ne pas laisser subsister un espace restreint, peu qualitatif et difficilement exploitable ;

Considérant qu'en outre, afin de pallier à cette situation, le projet prévoit d'intégrer une citerne d'eau de pluie en cave du 21/22 ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de surface perméable (titre I, art. 13) est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la suppression d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement au rez et premier ;

Considérant que la prescription 0.12 du PRAS prévoit que la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle qu'à l'une des conditions suivantes, permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la continuité du logement est assurée en l'espèce, conformément à la prescription 1.5.4 du PRAS ;

Considérant l'avis du SIAMU du 31/10/2022 portant les références CP.1994.0514/2 ;

Considérant que les menuiseries prévues en façade avant sont en aluminium de teinte anthracite et la lucarne en zinc anthracite ; qu'un enduit de couleur claire sera posé en façade avant par souci d'homogénéité avec le bâtiment voisin ;

Considérant que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant moyennant certaines adaptations ;

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

- repenser l'esthétique de façade au rez de chaussée du bâtiment 21/22 en respectant l'alignement actuel ;
- retravailler la porte de rue du bâtiment 21/22 de façon à refléter une harmonie avec l'affectation logement ;
- retravailler la façade aux étages du bâtiment 21/22 de façon à en préserver les caractéristiques architecturales intrinsèques et prévoir un revêtement en briquettes de terre cuite auxdits étages ;
- prévoir une descente d'eau intégrée dans le plan de la façade ;
- augmenter la capacité du local vélo et en permettre l'accès à l'équipement médical ;

Vu l'avis favorable unanime 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/alignement ( titre I, art.3) pour les étages, de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi que de surface perméable (titre I, art.13) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

-----