



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

**24/11/2022**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Madame A. BERRY, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Madame M. CORE, membre BDU-DMS  
Monsieur J. RUBIN, membre Bruxelles Environnement  
Madame E. LEONARD, 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 18317 – Demande de Monsieur ONCLIN pour transformer un entrepôt avec logement à l'étage en maison unifamiliale, rue de la Stratégie 4**

---

- ZONE :** au PRAS : zone mixte, le long d'un liseré de noyau commercial  
au PPAS : le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « PPA N° 6 QUARTIER CHASSE ROYALE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 08/02/1985.
- DESCRIPTION :** transformer un entrepôt avec logement à l'étage en maison unifamiliale
- ENQUETE :** du **01/11/2022** au **15/11/2022**, une réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête. Elle porte principalement sur :
- le remplacement de la porte cochère par une porte simple et les problèmes de parking inhérents à cette modification : demande de placer un poteau en bois sur la limite entre les deux maisons (n°4 et n°6) afin d'empêcher le stationnement en débord sur le garage du n°6 ;
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
  - Art. 126§11 : dérogation à un PPAS
  - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur MANCINI, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement et en ce que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 6 QUARTIER CHASSE ROYALE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un petit entrepôt avec logement à l'étage en maison unifamiliale d'une centaine de m<sup>2</sup> environ ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le changement d'affectation d'un petit entrepôt au rez avec logement à l'étage en maison unifamiliale deux chambres ;
- le remplacement de la toiture en pente par une toiture plate ;
- une modification des baies et châssis en façade avant ainsi que la modification de la porte d'entrée ;
- la création d'un patio arrière végétalisé ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/11/2022 au 15/11/2022 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que celle-ci porte principalement sur le remplacement de la porte cochère par une porte simple et les problèmes de parking inhérents à cette modification ; qu'elle emporte la demande de placer un poteau en bois sur la limite entre les deux maisons (n°4 et n°6) afin d'empêcher le stationnement en débord sur le garage du n°6 ;

Considérant que la porte cochère était à usage d'accès vers l'entrepôt mais qu'aucun emplacement de stationnement couvert n'était présent en situation de droit ;

Considérant à cet égard que cette demande n'est pas pertinente au sein de la présente demande et devra être adressée au service voirie/espace public de la commune ;

Considérant que l'entièreté de la parcelle est bâtie en situation de droit ; que celle-ci était affectée en entrepôt/atelier au rez avec logement à l'étage ; que les plans d'archives ne détaillent pas l'aménagement intérieur de la maison ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte au PRAS et que l'affectation principale de la zone mixte est le logement ;

Considérant que la prescription générale n°8 du PPAS n°6 prévoit également que l'habitat sera continu à travers toutes les zones ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour dérogation au PPAS n°6 en ce que la prescription III (zone d'habitation, de commerce et d'industrie) prévoit en son article 1 que les rez-de-chaussée sont réservés ( non exclusivement) au commerce, petite industrie, artisanat, entreprise moyenne ;

Considérant que la demande constitue en l'espèce pour le rez-de-chaussée une dérogation au plan particulier d'affectation du sol qui ne porte pas atteinte en l'espèce aux données essentielles du plan ni de la zone ; que de surcroît le logement préexistant à l'étage n'est pas suffisamment qualitatif (en termes de superficie, de luminosité et de hauteur sous plafond) et peut dès lors raisonnablement être étendu au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant à cet égard les améliorations apportées au bien en termes d'habitabilité ;

Considérant que cette dérogation à l'art.1 de la prescription III (zone d'habitation, de commerce et d'industrie) du PPAS n°6 est dès lors acceptable en l'état ;

Considérant en outre que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que le projet maintient le bâti au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

Considérant qu'il s'agit là d'une situation de droit ; que celle-ci est néanmoins améliorée par la création d'un patio arrière végétalisé afin d'apporter air et lumière aux espaces de vie ;

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 profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 ( surface éclairante) du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la surface éclairante minimale n'est pas respectée dans les chambres ;

Considérant que ces dérogations sont minimales et dès lors acceptables, qui plus est pour des chambres ;

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 baie existante de gauche au rez en façade avant est modifiée et réalignée sur celle de droite ; que tous les châssis sont remplacés par de nouvelles menuiseries en pvc structuré gris foncé ;

Considérant que les châssis existants ne sont pas en bon état et que leur modification n'a pas d'impact sur les qualités architecturales de la maison ;

Considérant qu'il en va de même pour la porte d'entrée du bien qui est modifiée de façon à correspondre à l'affectation nouvelle de logement ; que le matériau de celle-ci est l'aluminium de teinte gris foncé ;

Considérant que le soubassement est maintenu en pierre bleue ainsi que les seuils de fenêtres ;

Considérant que la façade actuelle en briques jaunes sera recouverte d'un enduit de couleur gris clair afin de faire disparaître les différentes interventions sur celle-ci (linteaux) ;

Considérant que la toiture est modifiée en toiture plate afin de créer des hauteurs sous plafond confortables pour les chambres à l'étage ; que sa hauteur reste conforme au PPAS n°6 ;

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

**Avis favorable unanime aux conditions suivantes :**

- retirer les caissons à volets et les placer à l'intérieur ;
- retrouver une porte en bois panneau-tée pour la porte d'entrée, éventuellement avec imposte vitrée ;
- supprimer le cintrage des baies 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 à la prescription III, art. 1 (zone d'habitation, de commerce et d'industrie/ destination) du PPAS n°6, aux articles 4 ( profondeur) du Titre I et 10 ( surface éclairante) du Titre II du règlement régional d'urbanisme sont octroyées, moyennant 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.

## 2<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 18327 – Demande de Monsieur DEMETER pour rénover et agrandir une maison unifamiliale sise rue du Docteur 10**

---

**ZONE :** au PRAS : zone de parc, zone d'habitation

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

**ENQUETE :** du **01/11/2022** au **15/11/2022**, 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)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )

**AUDITION :** Monsieur DEMETER, le demandeur, Madame LEMAITRE, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone de parc, 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 rénover et agrandir une petite maison unifamiliale de 4m de largeur de façade ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le réaménagement et l'extension latérale de la maison avec démolition partielle du garage latéral ;
- la démolition d'une extension arrière ;
- la création d'une terrasse arrière au premier étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/11/2022 au 15/11/2022 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 le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce que l'extension latérale nouvelle prend place dans cette zone destinée prioritairement au développement de la flore ; qu'elle se situe à 1,47 de retrait par rapport à l'alignement et se développe sur une largeur de 5m environ ;

Considérant que cette extension prend partiellement place sur l'implantation d'un ancien garage couvert, présent depuis les années 70 sur les orthoplans ;

Considérant que la demande se situe sur deux parcelles cadastrales en fond de clos, dont l'une ( celle du garage) présente de belles dimensions ;

Considérant que de ce fait, la zone de retrait latérale est de belle taille (entre 2,5m et 8,5m de large) ; que la construction latérale laisse de ce fait subsister une zone végétalisée de bonne dimension ;

Considérant qu'une partie de cette construction latérale est ouverte (carport) vers l'avant ;

Considérant que le reste de cette construction latérale nouvelle servira à ramener une chambre au rez-de-chaussée et prévoir un hall d'entrée confortable ;

Considérant que l'atteinte à l'intérieur de l'îlot est acceptable étant donné le maintien d'un beau jardin arboré ;

Considérant en outre la très légère baisse globale du taux d'imperméabilisation de la parcelle ( 0,55 au lieu de 0,56) et de la légère baisse du taux d'emprise des constructions ( 0,34 au lieu de 0,36) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de zone de retrait latéral (titre I, art. 12) est acceptable moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la seconde chambre est également ramenée au rez-de-chaussée (avant) et que la salle de bain est ainsi réinstallée à l'arrière avec accès à une terrasse ; qu'un abri pour les vélos est créé en fonds de parcelle arrière, après la terrasse, en lieu et place de l'annexe arrière ( non autorisée) démolie ;

Considérant qu'à l'étage est créée une terrasse arrière d'environ 13m<sup>2</sup> ; que celle-ci est conforme au code civil et n'emporte aucun vis-à-vis ;

Considérant qu'une baie est ouverte dans la salle à manger afin d'obtenir un accès supplémentaire à la terrasse ;

Considérant qu'une 3<sup>ème</sup> chambre avec salle de bain est créée au deuxième étage en lieu et place du grenier ; qu'un velux est ajouté en toiture afin d'augmenter l'apport de lumière naturelle dans cet espace ;

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 légèrement modifiée au niveau des divisions des impostes basses des fenêtres du premier étage ; que la brique d'origine est maintenue ;

Considérant que les châssis de la maison sont modifiés par de nouveaux châssis en bois peints de couleur gris anthracite ; qu'il en va de même pour la corniche ;

Considérant que la porte d'entrée sera modifiée afin de présenter une baie similaire aux baies existantes ;

Considérant que la structure apparente du carport sera en béton brut avec enduit sur isolant de teinte claire pour la partie latérale et arrière ;

Considérant que la porte d'entrée nouvelle intégrée en retrait sous le carport disposera d'un châssis en PVC de teinte gris anthracite ; que les châssis de l'extension seront également en PVC gris anthracite ;

Considérant que ce matériau est peu qualitatif au regard des qualités intrinsèques du bien et du projet ;

Considérant que la façade avant de l'étage de l'annexe ainsi que la toiture sont recouvertes de tuiles plates rouges, semblables en teinte aux tuiles existantes sur la toiture du bâtiment principal ;

Considérant que ces modifications s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ainsi qu'au bâti circonvoisin ;

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

Considérant que le demandeur déclare qu'une citerne d'eau de pluie est présente à l'arrière de la maison, sous l'annexe ; qu'il serait dès lors judicieux de la conserver et de la rendre opérationnelle ;

### **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 zone de retrait latéral (titre I, art. 12) sont octroyées et le permis peut être délivré.

## **3<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18311 – Demande de Monsieur FOREST pour rehausser et isoler la toiture, isoler la façade et mettre en conformité les fenêtres et l'auvent en façade arrière d'une maison unifamiliale sise avenue René Stevens 29**

---

- 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 « PPPA N° 41A GRAND FORESTIER », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 03/04/1974.
- DESCRIPTION :** **rehausser et isoler la toiture, isoler la façade et mettre en conformité les fenêtres et l'auvent en façade arrière d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **01/11/2022** au **15/11/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
  - dérogation à la prescription 2. B) (Implantation) du plan particulier d'affectation du sol n° 41A
  - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur FOREST, le demandeur, Monsieur KEUTGENS, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment et que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPPA N° 41A GRAND FORESTIER », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 03/04/1974 ;

Considérant qu'il s'agit de rehausser et isoler la toiture, isoler la façade et mettre en conformité les fenêtres et l'auvent en façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'isolation de la toiture ;
- l'isolation des façades avec un enduit sur isolant ;

- la mise en conformité de la modification des châssis ;
- la mise en conformité de l'implantation de la construction principale et du auvent arrière existant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/11/2022 au 15/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 2 C) du PPAS n°41A en ce que la hauteur totale projetée avec l'isolation (10,04m) dépasse la hauteur maximale prévue au PPAS 41A ( 9m) d'environ 1 mètre ;

Considérant que la construction actuelle possède déjà une hauteur de 9,85m, soit un dépassement de 85 cm par rapport à la hauteur maximale autorisée ; que le bien a été construit avec cette hauteur dès l'origine, c'est-à-dire vraisemblablement en 1931, soit avant l'entrée en vigueur du PPAS n°41A;

Considérant que les tuiles nouvelles présenteront la même teinte brune qu'actuellement ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription 2 C) du PPAS n°41A sur la question de la hauteur est acceptable ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 2 B) du PPAS n°41A en ce que l'implantation de la maison telle qu'elle a été construite vraisemblablement dès 1931 ne correspond pas à l'implantation prévue au PPAS 41A; qu'il en va de même pour l'auvent léger situé à l'arrière de la maison ;

Considérant que cet auvent couvert d'un matériau peu qualitatif (pvc) sera démonté durant les travaux d'isolation des façades et que le demandeur déclare que sa couverture sera modifiée par un nouveau matériau translucide tel que le verre ;

Considérant l'antériorité de la construction principale au PPAS 41A ainsi que son caractère minime, la dérogation peut être accordée ; que celle-ci est acceptable en l'espèce dans la mesure où une dérogation relative à l'implantation (ou au volume) des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë ; qu'en l'espèce, les caractéristiques essentielles de la zone contiguë ne sont pas mises en péril étant donné le faible dépassement ainsi que le maintien d'un jardin de belle taille ;

Considérant en effet que les dérogations ne concernent que le petit auvent arrière et la terrasse carrelée ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription 2 B) du PPAS n°41A sur la question de l'implantation 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 ;

Considérant que les façades actuelles sont en briques de parement peintes en gris ; que le projet prévoit la réalisation d'une isolation extérieure avec application d'un enduit de tonalité claire ( conforme au PPAS) ;

Considérant que le dessin des bandeaux sera repris par un marquage en surépaisseur ( encadrements de baies, soubassement) visant à reproduire les caractéristiques architecturales générales existantes ;

Considérant que les châssis sont en PVC de teinte noire ; que les divisions initiales ne sont pas respectées mais que le bien n'a pas été construit selon le plan initial ( nombre et forme des baies modifiées, baie d'angle non réalisée) ;

Considérant que les modifications entreprises s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales intrinsèques du bien ;

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

**Avis favorable conditionnel unanime aux conditions suivantes ;**

- remplacer la porte d'entrée existante par une porte en bois avec imposte vitrée ;
- prévoir une couverture plus qualitative pour l'auvent arrière ;
- retirer le caisson à volet extérieur ( fenêtre du 1<sup>er</sup> étage à droite) de la façade principale ;

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 PPAS n°41A en matière de hauteur (art.2C ) et d'implantation (art.2B) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

**4<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18239 – Demande de Monsieur et Madame KLUYSKENS et BERCKMANS pour mettre en conformité une maison unifamiliale et créer une extension de la salle de bain, avenue Théo Vanpé 30**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité une maison unifamiliale et créer une extension de la salle de bain**
- ENQUETE :** du **01/11/2022** au **15/11/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
  - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Madame JAUQUET, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale et créer une extension de la salle de bain ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité d'une cave, d'une véranda et du volume du dernier étage
- le remplacement des porte d'entrée et de garage, la modification de la couleur des châssis et l'agrandissement de la salle de bain ainsi que la modification de l'aménagement de la zone de recul ;



Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/11/2022 au 15/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande vise en première partie à mettre en conformité des travaux déjà réalisés, et en seconde partie à effectuer de nouvelles transformations sur le bien ;

Considérant que la cave a été agrandie sous la zone « salle à manger » du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette transformation n'a aucun impact sur le cadre urbain environnant et qu'elle participe à l'amélioration des qualités résidentielles du bien ; qu'elle est donc acceptable ;

Considérant qu'une véranda vitrée a été construite à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la profondeur de cette véranda ne dépasse pas le profil mitoyen le plus profond ; qu'elle s'aligne sur la profondeur du bâtiment existant ;

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

Considérant que ce lanterneau incliné ne dépasse que d'une quarantaine de centimètres à son faite le profil mitoyen en question ;

Considérant qu'il participe à l'éclairage naturel des pièces du rez-de-chaussée ;

Considérant que la dérogation est relativement minime ; que la véranda et sa verrière participent à l'amélioration des qualités résidentielles du bien ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et la verrière sont acceptables ;

Considérant que la perte de la fenêtre donnant dans la cave avant est sans impact sur l'aspect architectural du bien ou ses qualités résidentielles et est donc acceptable ;

Considérant qu'à l'arrière du deuxième étage, la toiture en pente a été remplacée par une toiture plate réalisée dans le prolongement de celle qui existait déjà à l'avant ;

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 la nouvelle toiture dépasse celui des deux constructions voisines ;

Considérant que cette modification permet l'aménagement d'une chambre de 20 m<sup>2</sup> dans la maison, pour un total de 4 chambres ;

Considérant que la dérogation en hauteur est relativement minime ; qu'elle n'est pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et qu'elle est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur l'extension de la salle de bain à l'arrière du premier étage, sur des modifications en façade avant (châssis et portes) et sur l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que le volume de la salle de bain existante à l'arrière du premier étage dépasse le profil mitoyen le plus profond ; 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 de la salle de bain dépasse encore plus le profil mitoyen le plus profond ;

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

Considérant que le dépassement actuel en profondeur sera porté de 1,43 m à 3,03 m ;

Considérant que son accès se fait via une des chambres ; que ce fonctionnement ne correspond pas vraiment au bon aménagement des lieux ; que cependant, vu la fonction unifamiliale de la maison, la commission ne juge pas utile d'imposer une modification de cet aménagement ;

Considérant qu'il s'agit de la seule salle de bain de la maison ;

Considérant que le volume supplémentaire est relativement restreint ; qu'il ne porte pas excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la profondeur totale du bien reste acceptable ;

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

Considérant que la demande tend à remplacer les châssis tripartites en bois d'origine, de couleur blanche et dotés d'impostes vitrées présentant deux divisions, par des châssis en bois à double ouvrant de couleur gris anthracite avec une imposte vitrée sans division ;

Considérant que la forme des châssis respecte l'encadrement des baies dans lesquels ils s'insèrent ;

Considérant que la demande tend également à remplacer la porte de garage pliante d'origine par une porte sectionnelle de couleur gris anthracite ;

Considérant que les éléments de façade en élévation ne sont pas tous correctement définis (matériaux et couleur) ; qu'il convient de prévoir une légende numérotée complète ;

Considérant que la porte d'entrée existante en bois (panneautée) est maintenue et repeinte en gris anthracite ;

Considérant que les autres éléments de menuiserie de la façade avant et de la toiture avant (corniches, faces avant des lucarnes) sont également repeints en gris anthracite ;

Considérant qu'ainsi, l'ensemble des menuiseries de la façade avant présente une unité de teinte ;

Considérant que les modifications apportées à la façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant et contribuent à mettre en valeur la modénature intéressante de celle-ci (bandeaux beiges, formes des encadrements de baie,...) ;

Considérant cependant qu'en ce qui concerne la porte de garage, il convient d'en prévoir une sectionnelle reprenant autant que possible le style d'origine (exemples plus loin dans la rue), dont les panneaux sont texturés (imitation bois) ;

Considérant que la demande prévoit de modifier l'aménagement de la zone de recul ; qu'elle déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art. 11) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (art. 3) en la matière en ce que l'aménagement prévu réduit la surface destinée au jardinet ;

Considérant également que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que la zone n'est plus entièrement clôturée à l'alignement, exception faite des passages piéton et carrossable ;

Considérant que l'aménagement prévu remplace le jardinet existant par le passage piéton, qui dès lors ne mène plus à la porte d'entrée par le chemin le plus court, tandis que le passage piéton existant est supprimé au profit d'une zone imperméable et non-clôturée à l'alignement ;

Considérant que ces deux espaces (cheminement piéton et zone imperméable) sont séparés par des bacs de plantations de 40 centimètres de largeur ;

Considérant que la note explicative indique que l'espace imperméable et non clôturé à l'alignement servira de parking vélo ;

Considérant que le projet prévoit également l'élargissement de l'accès au garage, moyennant une remise en pleine terre de ce dernier à l'exception de bandes de roulement ;

Considérant que les dérogations liées à l'aménagement de la zone de recul ne sont pas motivées dans la note explicative ;

Considérant que le bien présente un garage connecté à d'autres caves ;

Considérant dès lors que le stationnement vélo peut se faire à l'intérieur de la maison ; que rien ne vient justifier l'octroi des dérogations et qu'il convient de prévoir un chemin piéton et une zone de pleine terre du côté droit conformes aux plans de la situation existante de droit, ainsi que de clôturer le bien correctement à l'alignement ;

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- préciser tous les matériaux et couleur des éléments de façade dans une légende numérotée
- prévoir une porte sectionnelle reprenant autant que possible le style d'origine (exemples plus loin dans la rue), dont les panneaux sont texturés (imitation bois)
- prévoir un chemin piéton et une zone de pleine terre du côté droit conformes aux plans de la situation existante de droit, ainsi que de clôturer le bien correctement à l'alignement

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 de la construction (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'au règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) et zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art.4) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

## **5<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18255 – Demande de la S.P.R.L. FXJ Projects pour mettre en conformité une maison unifamiliale, la construction d'une piscine et d'un studio, ouvrir le muret de clôture à front de voirie, avenue Isidore Gérard 9**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation  
au PPAS n°28 (A.R. du 16/03/1984): zone de bâtisse et zone de cours et jardin

**DESCRIPTION :** **mettre en conformité une maison unifamiliale, la construction d'une piscine et d'un studio, ouvrir le muret de clôture à front de voirie**

**ENQUETE :** du **01/11/2022** au **15/11/2022**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- la proximité du volume supplémentaire (studio) avec la maison voisine et les nuisances sonores qui découlent de son utilisation par les locataires
- l'ombre générée par les arbres plantés par le précédent propriétaire pour masquer la vue depuis la terrasse créée sur la toiture plate du volume supplémentaire
- les nuisances sonores liées à la position de la pompe à chaleur, proche de la limite mitoyenne et orientée vers le terrain voisin

**MOTIFS :**

- dérogations à la prescription II, b) (implantation) et à la prescription II, d) (toitures) du plan particulier d'affectation du sol n° 28
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)

**AUDITION :** M. VAN INGELGEM, représentant le demandeur, Madame DUMONT de CHASSART, l'architecte.

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

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

de bâtisse et zone de cours et jardin du plan particulier d'affectation du sol n°28 arrêté par arrêté royal du 16/03/1984 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale, la construction d'une piscine et d'un studio, ouvrir le muret de clôture à front de voirie ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur les éléments suivants :

- La mise en conformité :
  - de la construction d'un studio attenant au garage, dont la toiture est utilisée en terrasse
  - d'une piscine
  - des châssis / volets sur les façades avant et latérales
  - des dimensions du garage
  - de l'aménagement de la zone de recul
  - de la hauteur de plafond du sous-sol
  - de l'aménagement d'une chambre sous les combles
  - du placement d'une unité extérieure de pompe à chaleur en façade latérale droite
- l'isolation de la toiture par l'extérieur
- la création un accès carrossable vers le jardin

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/11/2022 au 15/11/2022 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 du volume supplémentaire (studio) avec la maison voisine et les nuisances sonores qui découlent de son utilisation par les locataires
- l'ombre générée par les arbres plantés par le précédent propriétaire pour masquer la vue depuis la terrasse créée sur la toiture plate du volume supplémentaire
- les nuisances sonores liées à la position de la pompe à chaleur, proche de la limite mitoyenne et orientée vers le terrain voisin

Considérant que l'unité extérieure de la pompe à chaleur est placée à moins de 3,5 m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que cela est de nature à générer des nuisances sonores ;

Considérant que la parcelle faisant l'objet de la demande a une superficie de 1632 m<sup>2</sup> ; qu'il apparaît réalisable de placer cette unité extérieure proche de la façade arrière, orientée vers l'arrière du terrain ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 2 b) (implantation) du PPAS n°28 en ce que la piscine, une partie du garage et le studio sont construits partiellement en dehors de la zone bâtable prévue et à la prescription 2 d) du même PPAS en ce que la toiture du studio est plate et pas à versant ;

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

Considérant que le PPAS prévoit un retrait de 5 m avec la limite mitoyenne de droite pour l'implantation des bâtiments ; que le volume à mettre en conformité (studio) est n'est établi qu'à 3,5 m de l'axe mitoyen ;

Considérant que la superficie construite en dehors de la zone de bâtisse est de 7,5 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ce nouveau volume sert à abriter un logement indépendant, sous la forme d'un studio de 22,8 m<sup>2</sup> avec une salle de douche de 4 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ce volume est inaccessible depuis le bâtiment principal ; que sa porte d'entrée est située sur la façade latérale droite, à 3,5 m de la limite mitoyenne ;

Considérant que l'aménagement du studio déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce qu'il présente une hauteur sous plafond inférieure à 2,5 m et une surface nette éclairante inférieure à 1/5 de la surface de plancher ;

Considérant que la hauteur sous plafond est de 2,45 m, tandis que la surface nette éclairante n'est que de 2,1 m, soit moins de la moitié de la surface nécessaire (4,5 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la réclamation reçue dans le courant de l'enquête publique pointe la présence de nuisances sonores liées à l'utilisation de ce studio (discussions devant la porte d'entrée, c'est-à-dire proche de la limite mitoyenne) ;

Considérant que le cadre urbain environnant est occupé par des maisons unifamiliales ;  
Considérant que la création d'un second logement sur la parcelle n'est pas acceptable, particulièrement au vu de ses piètres qualités résidentielles (petit logement dérogeant à des règles en matière d'habitabilité) et des nuisances qu'il génère ;  
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) ne sont pas acceptables ; qu'aucun logement ne peut être aménagé dans cette extension ;  
Considérant que la toiture plate de l'extension est intégralement aménagée en terrasse ;  
Considérant que cette terrasse n'est accessible que depuis une salle de jeux ; que le bien faisant l'objet de la demande présente une importante zone de cours et jardin et des espaces extérieurs de qualités ;  
Considérant que l'aménagement d'une terrasse en hauteur, ne donnant que depuis un local accessoire, paraît superflu ; que cela est inopportun dès lors que des nuisances sont générées par son utilisation ou son aménagement ;  
Considérant que le garage et le volume qui le surplombe au premier étage ont été agrandi ;  
Considérant que ces agrandissements ne portent que sur 25 cm en largeur et 32 cm en profondeur ;  
Considérant qu'il s'ensuit également une modification de l'aspect de la façade avant, en ce que les portes de garage sont 20 cm plus larges qu'initialement prévu ;  
Considérant que ces modifications sont relativement peu perceptibles ; qu'elles s'intègrent discrètement dans le cadre urbain environnant et sont acceptables ;  
Considérant que la piscine est quant à elle construite de façon presque contigüe à la limite mitoyenne de droite ; que la surface établie en dehors de la zone bâissable est d'environ 15 m<sup>2</sup> ;  
Considérant que les photographies aériennes montrent que cette piscine est présente depuis au moins 1961, et ce dans sa forme actuelle ;  
Considérant l'absence de réclamations ou de plaintes liée à cette piscine ;  
Considérant dès lors que la mise en conformité de l'implantation de la piscine et la dérogation qui y est liée sont acceptables ; que cependant toute modification future doit tendre vers le respect de la zone bâissable du PPAS ;  
Considérant que toute piscine établie sur la parcelle doit être dotée d'un système de filtration non chloré ; que cela doit être indiqué dans les plans et la note explicative ;  
Considérant qu'une salle de bain, un bureau et une chambre ont été aménagés sous les combles ;  
Considérant que ces locaux sont conformes aux prescriptions en vigueur ; qu'ils participent à l'amélioration des qualités résidentielles du bien ;  
Considérant que les plans d'origine prévoient une hauteur sous plafond de 2,34 m au sous-sol ; que cependant, le bien a été construit en ne prévoyant que 2 m de hauteur sous plafond pour ces locaux ;  
Considérant qu'il ne s'agit que des caves ; qu'il ne paraît pas envisageable de remédier à cela sans réaliser de travaux disproportionnés par rapport au désagrément causé par cette situation ;  
Considérant que diverses modifications ont été apportées à la façade avant (ajout / suppression de quelques volets en bois, modification de certaines largeurs de baies) ;  
Considérant que la plupart de ces modifications semblent avoir été apportées à la construction du bien et ne modifient pas de nature substantielle son aspect architectural ; qu'elles sont acceptables ;  
Considérant que le bow-window à gauche de la porte d'entrée présente des châssis sans croisillons ; qu'il convient de réappliquer des petits-bois dans ses châssis ;  
Considérant que les plans projetés ne comportent pas une légende complète, les matériaux et couleurs des éléments de parement et de menuiserie (y compris les châssis et porte) n'étant pas tous indiqués ; qu'il convient de préciser cela ;  
Considérant que le projet prévoit d'isoler la toiture principale entre chevrons, ainsi que d'opérer une rehausse de 4 cm au-dessus des chevrons ;

Considérant que cela préserve les pignons à gradins qui participent à la qualité architecturale de la maison ;

Considérant que le projet prévoit également de recouvrir la toiture d'ardoise naturelles dont la couleur n'est pas précisée, alors que la toiture actuelle est en tuiles rouges ;

Considérant qu'il convient de prévoir un revêtement de toiture d'une couleur qui ne soit pas sombre, afin de ne pas participer à l'effet d'ilot de chaleur ;

Considérant qu'il convient de considérer l'option de placer les panneaux photovoltaïques prévus dans l'épaisseur du revêtement de toiture, vu la réfection totale prévue de celle-ci ; qu'il existe des systèmes (tuiles de rive ou autre) qui permettent de limiter l'impact de la rénovation de la toiture sur les gradins des pignons ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôture et avant-corps (art. 4) en ce qu'il est prévu de supprimer une partie du muret à l'alignement ;

Considérant que la suppression de ce muret est projetée afin de créer un accès carrossable vers le jardin ;

Considérant que cet accès carrossable ne mènera pas à un emplacement de stationnement, mais uniquement au jardin ;

Considérant que la présence d'un accès se justifie vu la taille du terrain et la nécessité, le cas échéant, d'y accéder avec des engins de chantier ;

Considérant cependant qu'il convient de prévoir une clôture dont la hauteur de la partie pleine ne dépasse pas celle du muret d'alignement, au niveau du trou prévu dans ce dernier à gauche de la parcelle ; une hauteur supplémentaire limitée à celle de la haie peut être acceptable si sa constitution est légère ;

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

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

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

- placer l'unité extérieure de la pompe à chaleur proche de la façade arrière du bâtiment, orientée vers l'arrière du terrain
- supprimer le logement (studio) présent dans l'extension et garder, sur la parcelle, uniquement une maison unifamiliale.
- supprimer la terrasse sur la toiture plate de l'extension
- rajouter une légende complète et numérotée sur les élévations
- prévoir un revêtement de toiture qui ne soit pas sombre (choisir des tuiles en terre cuite), opter pour l'intégration des panneaux solaires dans le revêtement de la toiture,
- réappliquer des petits bois sur le châssis du bow window du rez-de-chaussée
- prévoir une clôture dont la hauteur de la partie pleine ne dépasse pas celle du muret d'alignement, au niveau du trou prévu dans ce dernier à gauche de la parcelle ; une hauteur supplémentaire limitée à celle de la haie (1,8m) peut être acceptable si sa constitution est légère ;

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 PPAS n°28 en matière d'implantation (II, B) et de toiture (II, D) ainsi qu'à l'art. 4 du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôture et avant-corps sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

## 6<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 18270 – Demande de Monsieur et Madame DUQUESNE- BATAILLE pour transformer un immeuble mixte (3 logements + 1 commerce en 4 logements), mettre en conformité la façade avant, avenue Pierre Devis 13-15**

---

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

**DESCRIPTION :** **transformer un immeuble mixte (3 logements + 1 commerce en 4 logements), mettre en conformité la façade avant**

**ENQUETE :** du **01/11/2022** au **15/11/2022**, 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
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Monsieur TOUSSAINT et Mme VANDEKERCKHOVE, les architectes.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 transformer un immeuble mixte (3 logements + 1 commerce en 4 logements), mettre en conformité la façade avant ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition et la reconstruction des extensions à l'arrière
- la mise en conformité et la modification de l'aménagement du grenier avec un logement supplémentaire et la suppression du commerce au rez-de-chaussée, ainsi qu'un abri de jardin en fond de parcelle

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/11/2022 au 15/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les plans faisant l'objet de la demande n'ont pas été mis en ligne sur openpermit ; seuls les A3 de synthèse l'ayant été ;

Considérant également que la version informatique des documents n'a pas été chargée sur openpermit à l'introduction de la demande ;

Considérant que le bien est réparti comme suit en situation de droit :

- sous-sol : caves
- rez-de-chaussée : commerce à l'avant et logement accessoire à l'arrière
- 1<sup>er</sup> étage : un logement 2 chambres

- 2<sup>ème</sup> étage : un logement 2 chambres
- combles : grenier

Considérant que le projet présente la répartition suivante :

- sous-sol : caves
- rez-de-chaussée : local vélo/poussette + 1 logement une chambre
- 1<sup>er</sup> étage : 1 logement 2 chambres
- 2<sup>ème</sup> étage : 1 logement 2 chambres
- combles : 1 logement 1 chambre

Considérant que les plans mentionnent une isolation extérieure à l'arrière en fonction de l'accord du voisin ;

Considérant que cette isolation est prévue autant du côté droit que du côté gauche, à différents niveaux ;

Considérant qu'il convient soit de fournir l'accord écrit et enregistré des voisins concernés, soit de supprimer le dessin et les mentions de ces isolations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les extensions reconstruites au rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>nd</sup> étage dépassent le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que c'est également le cas des terrasses établies au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;

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

Considérant qu'en ce qui concerne le rez-de-chaussée, le dépassement est de 2,05 m ;

Considérant que cela permet l'aménagement d'un espace séjour / cuisine de 38 m<sup>2</sup> ; qu'il serait de 28 m<sup>2</sup> sans ce dépassement ;

Considérant que le bien présente en situation projetée une profondeur très importante (17 m) ; que la profondeur existante est déjà la plus importante de la rangée de bâtiment de l'îlot ;

Considérant qu'il convient de limiter la profondeur de la construction au rez-de-chaussée à celle édictée par le RRU (alignement sur le profil du bâtiment mitoyen le plus profond) ;

Considérant que le séjour présente une large baie vitrée à l'arrière, orientée au Sud ;

Considérant que cela permet de créer un aménagement augmentant les qualités résidentielles du bien, avec un espace principal de séjour aéré, lumineux et confortable ;

Considérant que l'aménagement intérieur pose question en ce qui concerne la chambre du logement (largeur de 2,69 m) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liée à l'extension du rez-de-chaussée n'est pas acceptable ; qu'il convient de modifier les plans en conséquence ;

Considérant que le premier étage est réaménagé afin de placer les deux chambres côté rue, avec chacune sa salle de douche privative ;

Considérant que l'espace principal de séjour du logement du premier étage est d'environ 40m<sup>2</sup>, réparti en 4 espaces différents (salon / salle à manger / cuisine / bureau) accolés les uns aux autres ;

Considérant que l'extension projetée nécessite une rehausse de près de 3,4 m de haut du mur mitoyen de gauche, sur une profondeur de 1,1 m ;

Considérant que, de manière similaire au rez-de-chaussée, le bien présente une profondeur excessive ; que la profondeur supplémentaire prévue au projet par rapport à la situation existante de droit n'est pas nécessaire pour garantir l'habitabilité du logement ;

Considérant que la limitation de la profondeur permet d'éviter une importante rehausse de mitoyen ;

Considérant dès lors que les dérogations en profondeur (titre I, art. 4) et en hauteur (titre I, art. 6) au RRU ne sont pas acceptables ; qu'il convient de modifier les plans en conséquence ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse de 9 m<sup>2</sup> sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un pare vue de 1,9 m de haut, établi à plus de 14 cm de la limite mitoyenne, est prévu afin de supprimer les vues directes entre les parcelles ;



Considérant que cela conduit à générer les mêmes désagréments qu'une rehausse de mitoyen, en terme de perte de lumière naturelle et d'ensoleillement ; que cela n'est pas acceptable ;

Considérant que la disposition du logement du second étage est pratiquement similaire à celle du logement du premier étage, à l'exception du fait qu'il ne présente aucun espace bureau lié au séjour, la terrasse s'établissant sur la toiture plate du bureau du logement de l'étage inférieur ;

Considérant que la superficie de l'espace principal de séjour est d'environ 31 m<sup>2</sup> ;

Considérant que, de façon similaire à ce qui est réalisé au niveau inférieur, la terrasse de 9 m<sup>2</sup> présente un pare-vue établi à plus de 14 cm de la limite mitoyenne ;

Considérant que la réduction de la profondeur de l'extension du premier étage entraîne mécaniquement celle de la terrasse, diminuée ainsi à 6 m<sup>2</sup> ;

Considérant cependant que le pare-vue de cette terrasse conduit également à générer des nuisances similaires à une rehausse de mitoyen ;

Considérant que les terrasses, telles que prévues, ne représentent pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant que le logement établi sous les combles présente un séjour de 26 m<sup>2</sup> (cuisine comprise)

Considérant qu'il s'agit d'un logement 1 chambre ; que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (titre II, art. 3) en ce que l'ensemble séjour + cuisine n'atteint pas 28 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'aménagement d'un quatrième logement dans le bâtiment mène à surexploitation de la parcelle ; que la multiplication des petits logements est de nature à générer des nuisances (sonores, prolifération des poubelles sur le trottoir, pression de stationnement en voirie,...) ;

Considérant également que le logement dans les combles ne présente pas de qualités résidentielles intéressantes (non-conformité aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de d'habitabilité) ;

Considérant également que la terrasse établie à ce niveau est de nature à générer des vues sur l'intérieur d'îlot et les fonds voisins ;

Considérant qu'il convient de limiter le nombre de logements dans le bien à trois maximum ; qu'il peut être envisageable de créer un duplex sur les deux derniers niveaux ;

Considérant que le projet prévoit une sortie de chaudière au niveau de la toiture plate du second étage ;

Considérant que cette sortie est fort proche de la limite mitoyenne ; que le règlement communal sur les bâtisses prévoit que toutes les sorties et évacuations de gaz soient faites en toiture principale ;

Considérant que l'emplacement de cette sortie de chaudière n'est pas acceptable ;

Considérant que le local vélo/poussette du rez-de-chaussée paraît peu praticable ;

Considérant que la demande tend à mettre en conformité le remplacement des châssis d'origine en bois par des éléments en PVC blanc ainsi que la suppression de la devanture commerciale par une façade présentant une modénature résidentielle ;

Considérant que la porte d'entrée projetée est en aluminium gris foncé ; qu'elle est vitrée ;

Considérant que les châssis en bois du rez-de-chaussée sont remplacés par des châssis en aluminium gris foncé ;

Considérant que le projet prévoit de repeindre les parties recouvertes d'enduit en gris clair ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux modifiant les caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2 ;

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 ainsi que 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, vu la situation du bien en ZICHEE et son ancienneté, le remplacement des menuiseries en bois par d'autres en PVC n'est pas acceptable ;

Considérant que la perte des impostes vitrées est également dommageable, particulièrement en ce qui concerne les châssis du premier étage ;  
Considérant qu'il convient de prévoir des châssis dont les divisions s'inspirent de celles d'origine pour la façade avant ;  
Considérant que la porte d'entrée projetée doit également être en bois, qu'elle doit présenter une partie vitrée protégée par de la ferronnerie de manière à s'inspirer des caractéristiques de celle d'origine ou être pleine et panneautée ;  
Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, la modénature de la nouvelle façade est peu élaborée ; que les baies qui y sont créées ainsi que les châssis qui y sont placés ne présentent aucune harmonie avec le reste de la façade vu les différences de matériau et de teinte ;  
Considérant que, vu l'ampleur des modifications à apporter au projet (réduction des volumes, du nombre de logements, façade avant,...) et les manquements liés à la version informatique des documents, la commission ne peut que prendre un avis défavorable ;

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

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ne sont pas acceptées pour les motifs évoqués ci-dessus et le permis doit être refusé.

**7<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier ENS/70 – Demande de S.R.L. HERRMAN DEBROUX 52 pour placer deux enseignes sur la façade avant et un totem sis Avenue Herrmann-Debroux 52**

---

**ZONE :** au PRAS : zone de parcs, zone administrative, le long d'un espace structurant  
au RRU : zone interdite

**DESCRIPTION :** **placer deux enseignes sur la façade avant et un totem**

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.36 §1 1° du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone interdite)
- dérogation à l'art.39 §1 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zones interdite et restreinte)

**AUDITION :** Monsieur Xavier DE WIL, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone de parcs et en zone administrative, 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 que le bien se trouve en zone de publicité interdite du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);

Considérant qu'il s'agit de placer 2 enseignes sur la façade avant et un totem ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le placement d'une enseigne sur la façade principale, au-dessus du tourniquet d'entrée ;
- le placement d'une deuxième enseigne sur le bâtiment au niveau du volume en toiture ;
- le placement d'un totem dans la zone de recul ;

Considérant que cette demande de pose d'enseignes fait suite au permis d'urbanisme n°18210 délivré le 30/09/2022 pour rénover lourdement un immeuble de bureaux ;

Considérant que la première enseigne est une enseigne positionnée parallèlement à la façade principale dont le graphisme s'intègre harmonieusement avec la teinte des futurs châssis ;

Considérant que cette enseigne présente une hauteur de 310 cm et une longueur de 490 cm dont le matériau utilisé est la tôle en aluminium fixée sur des montants du mur-rideau, de couleur noir et or avec éclairage par led intégré ;

Considérant que la deuxième enseigne est également une enseigne parallèle, d'une hauteur de 100 cm et d'une largeur de 160 cm, éclairée par led intégré et placée au niveau du volume de la toiture située en retrait ;

Considérant que cette enseigne déroge aux prescriptions de l'article 36 § 1 1° du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (enseigne ou publicité parallèle à une façade ou un pignon) en ce qui concerne son positionnement ;

Considérant que le placement de l'enseigne doit être situé sous le seuil de la baie la plus basse du premier étage ;

Considérant que cette enseigne est accolée à un mur en retrait ; que les détails de cette enseigne sont modestes et s'intègre parfaitement au bâtiment ;

Considérant que le lettrage de cette enseigne est découpé ;

Considérant que le placement de cette deuxième enseigne est justifié et que la dérogation aux prescriptions de l'article 36 § 1 1° du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme est dès lors acceptable ;

Considérant que la troisième enseigne est un totem dont les matériaux utilisés sont une structure en acier dont les faces sont en tôle aluminium et éclairées par des led, de couleur noir et or ;

Considérant que ce totem a une hauteur de 600 cm, une largeur de 150 cm et une profondeur de 30 cm; qu'il a également pour fonction de signaler la présence de la société ;

Considérant que ce totem déroge aux prescriptions de l'article 39 §1 du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (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 Règlement Régional d'Urbanisme (titre VI, art. 39 §1 4°) s'élève à 3 m en zone interdite ;

Considérant que la hauteur du totem s'amenuise avec l'ampleur du bâtiment et que celui-ci se trouve en espace privé ;

Considérant que le bâtiment est entouré de bâtiments de bureaux et qu'il est situé le long d'une large voirie (viaduc Herrmann-Debroux) ;

Considérant que le placement du totem est justifié et que la dérogation aux prescriptions de l'article 39 §1 4° du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme est dès lors acceptable.

**Avis favorable à la condition suivante :**

- éteindre les enseignes lumineuses entre 22h et 6h.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations à l'art.36 §1 1° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en

zone interdite) et à l'art.39 §1 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zones interdite et restreinte) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect de la condition émise.

## **8<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18289 – Demande de Monsieur et Madame AUDOUARD-LINARD DE GUERTECHIN pour isoler la façade latérale et arrière et modifier les menuiseries d'une maison unifamiliale trois façades sise chaussée de Tervuren 143**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** **isoler la façade latérale et arrière et modifier les menuiseries d'une maison unifamiliale trois façades**
- ENQUETE :** - Néant. Uniquement pour avis
- MOTIFS :** - application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur et Madame AUDOUARD-LINARD DE GUERTECHIN, les demandeurs, Madame BORTNOWSKI, l'architecte.

Avis reporté

## **9<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18267 – Demande des conjoints DE BRIEY pour construire des lucarnes et des extensions à une maison unifamiliale ainsi qu'un abri de jardin en fond de parcelle, boulevard du Triomphe 42**

---

- ZONE :** au PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant  
au PPAS n°6 (A.R. du 08/02/1985) : zone d'habitation, commerce et industrie.
- DESCRIPTION :** **construire des lucarnes et des extensions à une maison unifamiliale ainsi qu'un abri de jardin en fond de parcelle**
- ENQUETE :** du **01/11/2022** au **15/11/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - lucarnes) du titre I du RRU
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - dérogations à la prescription III, 2) (gabarit - implantation) et à la prescription III, 4) (toiture) du plan particulier d'affectation du sol n° 6

**AUDITION :** M. DE BRIEY, représentant les demandeurs, Monsieur EMPAIN, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zones 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, 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 construire des lucarnes et des extensions à une maison unifamiliale ainsi qu'un abri de jardin en fond de parcelle ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la façade avant (porte et châssis)
- la création d'une lucarne à l'avant et à l'arrière de la toiture
- la démolition d'une véranda et la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- la modification de baies à l'arrière et l'aménagement de terrasses sur les toitures plates du bien
- la mise en conformité d'un abri de jardin de plus de 9 m<sup>2</sup> en fond de parcelle

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/11/2022 au 15/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les châssis et porte d'entrée d'origine en bois ont été remplacés par des éléments en PVC clair ;

Considérant que les nouveaux châssis, dans la lucarne avant, sont également prévus en PVC clair ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine est vitrée et dotée de ferronnerie ;

Considérant que les formes et divisions des châssis d'origine sont respectées ; que le maintien des châssis en PVC est acceptable vu la situation du bien (sur un boulevard peu piéton, en dehors de toute zone ZICHEE ou de protection) ;

Considérant cependant que, la porte d'entrée constituant la « carte de visite » du bien, il convient de conserver une porte en bois, particulièrement si des châssis en simple PVC sont maintenus ;

Considérant que la demande prévoit le réaménagement intérieur des différents niveaux afin de prévoir l'ensemble des locaux de séjour au rez-de-chaussée, deux chambres avec salle de bain privatives au premier et second étage, et une suite parentale dotée d'un espace séjour, d'une douche et d'une kitchenette ;

Considérant que le hall d'entrée dessert chacune des quatre chambres de façon indépendante les unes des autres ; qu'une porte d'entrée placée sur le palier du second étage permet de fermer l'accès à la suite parentale du dernier niveau ;

Considérant que la note explicative indique qu' « aucune indépendance d'accès n'est donnée à cette chambre » ;

Considérant cependant que les plans contredisent cette mention, vu la porte située sur le palier du second étage et le fait que l'aménagement de la maison corresponde plus à des logements étudiants (4 chambres dotées de leur salle de bain + espace commun au rez-de-chaussée / 1 chambre avec salon et cuisine ) qu'à une maison unifamiliale traditionnelle ; que la maison est située à 50 m des bâtiments de la VUB ;

Considérant que l'aménagement de la « suite parentale » sous comble (dotée d'une cuisine, d'un petit salon, d'une salle de bain) n'est possible que grâce à la création de deux lucarnes, à l'avant et une l'arrière du bien ;

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 hauteur des lucarnes dépasse les 2 m (2,76m et 3m) ;

Considérant que cette hauteur importante déroge également à la prescription III 4) du PPAS n°6 en ce qu'elle dépasse 1,5 m ;

Considérant qu'il convient ici de clarifier que la mesure de la hauteur des lucarnes est prise verticalement, conformément au RRU ;

Considérant en effet que le texte ne précise que pour les profils de toiture eux-mêmes que les mesures doivent être prises perpendiculairement à l'élément de référence ; que les lucarnes constituent un accessoire de la toiture et ne sont donc pas soumises à ce mode particulier de calcul, au même titre que les autres accessoires de toiture (cheminées,...) ;

Considérant que les dérogations sont importantes (le dépassement constituant le double de la valeur autorisée par le PPAS) ;

Considérant que la note explicative demande les dérogations mais n'apporte aucune motivation qui permette d'apprécier l'opportunité de leur octroi ;

Considérant que l'importance des lucarnes semble découler du fait de prévoir un espace de 34 m<sup>2</sup> sous les combles ;

Considérant que la toiture présente à l'avant une typologie à la Mansart ;

Considérant que l'aménagement d'une lucarne dans le terrasson de la toiture n'est pas harmonieux ; que cela donne un effet surchargé à la toiture ;

Considérant que cela ne permet pas non plus de réduire la surface du pignon voisin de gauche ;

Considérant que, combiné à l'importance de la dérogation demandée, il en ressort que l'aménagement de la lucarne à l'avant ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il convient de revoir le projet sur ce point ;

Considérant que cela mène à devoir inévitablement revoir le volume prévu à l'arrière, spécialement vu les considérations liées à la terrasse (voir infra) ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) et à la prescription III 4) du PPAS n°6 ne sont pas acceptables ;

Considérant que le bien est une maison unifamiliale ; que cela est précisé dans la note explicative et les formulaires disponibles ;

Considérant que le demandeur indique également en séance sa volonté d'occuper la maison avec sa famille ;

Considérant que les personnes actuellement inscrites dans le bien (5 personnes) ne possèdent apparemment aucun lien familial entre elles ;

Considérant que la commission rappelle dès lors que la mise en location des chambres en tant qu'unités séparées (même bénéficiant des communs) à différents locataires constituerait une infraction urbanistique ;

Considérant que la maison présente une grande terrasse au premier étage et une petite terrasse au 3<sup>ème</sup> étage ;

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 présence de terrasses en hauteur est de nature à générer des nuisances ; que la maison unifamiliale dispose déjà d'un espace extérieur de qualité sous la forme d'un grand jardin (presque 200m<sup>2</sup>) ;

Considérant également que l'aménagement de la terrasse du premier étage nécessite le placement d'un pare-vue du côté gauche ; que cela conduit à créer les mêmes désagréments qu'une rehausse de mitoyen pour le voisin concerné ;

Considérant qu'il convient de prévoir un retrait de 1,9 m par rapport à la limite gauche pour la terrasse du premier étage ;

Considérant que le balcon prévu au troisième étage ne respecte pas non plus les dispositions du code civil en matière de vues directes ; qu'il convient soit de prévoir un pare-vue, soit un retrait de 1,9 m avec les limites mitoyennes ;

Considérant que, si des balcons accessoires aux chambres arrière peuvent être admis, l'emprise des terrasses prévues dans la demande est trop importante ;

Considérant que l'élévation arrière projetée présente une incohérence avec les coupes en ce qui concerne l'accès à la terrasse (différence de niveau entre les portes-fenêtres et le niveau de la terrasse) ; que cela doit être corrigé ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) et à la prescription III 4) du PPAS n°6 en matière de lucarnes ainsi que les terrasses projetées ne sont pas acceptables telles quelles ;

Considérant que l'extension projetée au rez-de-chaussée est conforme aux prescriptions du RRU ;

Considérant que sa large baie vitrée à l'arrière et son lanterneau créent un bon apport de lumière naturelle dans le rez-de-chaussée ;

Considérant cependant que l'extension présente une profondeur de 16,5m, alors que le PPAS ne prévoit une profondeur que de 15 m à la prescription III 2) Gabarit - implantation ;

Considérant que le rez-de-chaussée projetée a une superficie de 97,4 m<sup>2</sup> et ne contient que des locaux de séjour, à l'exception du hall d'entrée et d'un local vestiaire / vélo établi à l'avant ;

Considérant que le respect du PPAS conduit à ne supprimer que 8,5 m<sup>2</sup> de superficie habitable ; qu'il resterait ainsi un ensemble d'environ 55 m<sup>2</sup> pour le séjour / salle à manger / cuisine ;

Considérant que cet espace de séjour reste confortable, aéré et lumineux ;

Considérant cependant que le bien voisin de droite est bâti sur toute la profondeur de sa parcelle ; que l'extension prévue améliore le confort du bien sans causer excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation en profondeur à la prescription III 2) du PPAS n°6 est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et à la prescription V du PPAS n°6 en ce que l'abri de jardin de plus de 9 m<sup>2</sup> est établi à plus des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle, en zone de cours et jardin ;

Considérant que la parcelle voisine de droite est entièrement bâtie au niveau du rez-de-chaussée ; que la hauteur du bâtiment est portée à deux niveaux à l'arrière ;

Considérant ainsi que l'abri de jardin est accolé à cet imposant bâtiment, au niveau des axes mitoyens droit et arrière ;

Considérant de plus que l'abri de jardin est établi à un niveau inférieur de 75 cm par rapport au niveau du jardin ;

Considérant dès lors que l'abri de jardin n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et celle à la prescription V du PPAS n°6 liées à l'abri de jardin sont acceptables ;

Considérant cependant que, vu les photos aériennes et celles produites dans la demande, la question de la présence d'un arbre à haute tige sur l'emprise de cet abri de jardin ou très proche dudit abri se pose ; qu'aucune réponse n'est apportée en commission par le demandeur ou son architecte ;

Considérant qu'il convient d'apporter des clarifications sur ce point avant la délivrance du permis, afin que l'administration puisse se prononcer sur le caractère acceptable ou non de l'abattage d'arbre à haute tige sur la parcelle ainsi que sur d'éventuelles mesures de replantation ;

Considérant que, vu l'ampleur des modifications à effectuer et la question pendante sur les arbres à haute tige, la commission ne peut émettre un avis favorable ;

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

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 et aux PPAS n°6 ne sont pas acceptées et le permis doit être refusé.

## 10<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 18298 – Demande de la S.R.L. FISIO LUCE pour transformer une maison unifamiliale, créer un cabinet pour profession libérale au rez-de-chaussée, créer un chien assis pour aménager les combles, remplacer les châssis et réaménager la zone de recul, rue Jean-Baptiste Vandercammen 3**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale, créer un cabinet pour profession libérale au rez-de-chaussée, créer un chien assis pour aménager les combles, remplacer les châssis et réaménager la zone de recul
- ENQUETE :** du **01/11/2022** au **15/11/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
  - 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)
- AUDITION :** M. CIAVARELLA, le demandeur, Monsieur HACCOUR, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale, créer un cabinet pour profession libérale au rez-de-chaussée, créer un chien assis pour aménager les combles, remplacer les châssis et réaménager la zone de recul ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement d'un cabinet de kinésithérapie accessoire au logement au rez-de-chaussée à la place du garage, ainsi que le réaménagement de la zone de recul
- la démolition de la véranda à l'arrière du rez-de-chaussée et diverses modifications structurelles
- l'aménagement des combles et la création d'une lucarne

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/11/2022 au 15/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'en situation existante de droit, le bien est une maison unifamiliale de type bel-étage (garage et caves au rez-de-chaussée, séjour / cuisine au premier et chambres au premier avec des combles non aménagés) ;

Considérant que le projet prévoit d'utiliser le niveau du rez-de-chaussée (garage, débarras, hall d'entrée) en cabinet de kinésithérapie, pour une surface totale de 28 m<sup>2</sup> (+10 m<sup>2</sup> de salle d'attente, qui est également le hall d'entrée de la maison) ;

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 2° du PRAS ;



Considérant que le projet est conforme à la prescription du PRAS ; que la présence du cabinet médical ne porte pas préjudice à la fonction d'habitation du bien ;

Considérant que la porte de garage est supprimée au profit d'une baie vitrée toute hauteur ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la demande fait partie d'un ensemble de trois maisons similaires (façades en brique blanche, soubassement en pierre, châssis blancs, toitures en tuile rouge, élément décoratif en bois sombre au-dessus de la baie du premier étage) ;

Considérant qu'un certain nombre d'ensembles similaires sont répartis dans le cadre urbain alentour ; que certains codes quant à l'aspect des façades doivent être conservés afin de garder l'harmonie générée par ces ensembles ;

Considérant qu'en l'occurrence, le placement d'une vitre toute hauteur rompt la continuité du soubassement en pierre ;

Considérant que la vitre est entièrement fixe et qu'aucune norme d'éclairage naturel ne s'applique aux cabinets médicaux ;

Considérant qu'il convient de réduire la hauteur totale de la baie en réinstallant une allège avec un revêtement en pierre et en brique peinte en blanc similaire à ce qui existe sur la façade existante, ainsi qu'un seuil de fenêtre identique aux autres seuils de la maison ;

Considérant qu'en situation de droit, les châssis et porte sont tous en bois, peint en blanc ; que le projet prévoit la mise en conformité des châssis des étages en PVC et le placement de châssis en aluminium (rez-de-chaussée, lucarne, porte d'entrée) ;

Considérant que, si une modification de matériau peut être envisageable, il convient de conserver une unité dans les menuiseries de la façade avant ;

Considérant qu'il convient de prévoir, pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant, un seul type de matériau et de couleur (en l'occurrence et selon le demandeur, de l'aluminium de couleur blanche), sans rejet des eaux ni grille de ventilation apparent ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, le projet prévoit un ensemble cohérent entre le châssis, la porte d'entrée et des éléments en aluminium blanc perforé intégrant des techniques de ventilation naturelle, selon les explications techniques du demandeur en commission ;

Considérant que le châssis du bel étage présente 4 fenêtres en situation de droit, alors que le projet n'en prévoit que 3 ;

Considérant que le voisin de gauche présente également 4 fenêtres au bel étage, comme la plupart des maisons faisant partie de ces ensembles architecturaux dans le quartier ;

Considérant qu'après vérification, la maison de droite a vu ses châssis changer pour passer de 4 à 3 fenêtres sans permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il convient, dans un souci de cohérence architecturale avec les autres ensembles similaires, de conserver une disposition avec 4 fenêtres ;

Considérant que, moyennant ce changement et celui lié à la baie du rez-de-chaussée, les modifications apportées en façade avant s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant et qu'elles sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) en ce que le projet prévoit un espace de stationnement en zone de recul ;

Considérant que cet espace de stationnement, en dalle gazon, est prévu pour l'accueil des patients ;

Considérant que la dérogation est motivée pour des raisons professionnelles et pas urbanistiques ; que rien ne garantit qu'une fois l'activité professionnelle finie, l'occupant (actuel ou futur) du bien réalisera des travaux de remise en conformité de la zone de recul ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir un aménagement de zone de recul conforme aux prescriptions en la matière (aménagée en jardinet planté et de pleine terre, clôturé à l'avant) ;

Considérant que la veranda en infraction existante du rez-de-chaussée, derrière le séjour, est démolie ;

Considérant que la cloison entre le séjour et la cuisine est également supprimée ; qu'ainsi l'espace principal de séjour (salon/cuisine/salle à manger) est réuni en un seul tenant ;

Considérant que cet espace est aéré, confortable et lumineux grâce aux baies vitrées arrière ; qu'il bénéficie d'une terrasse spacieuse de plain-pied ;  
Considérant que la cage d'escalier est prolongée jusqu'aux combles afin d'y créer un accès aisé ;  
Considérant que le projet prévoit la construction d'une lucarne à l'avant de la toiture ;  
Considérant que cette lucarne est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière ;  
Considérant que la création de la lucarne permet d'augmenter la hauteur sous plafond d'une partie des combles, assurant ainsi l'habitabilité de ces dernier ;  
Considérant qu'une pièce supplémentaire est ainsi aménagée (salle de jeux / de sport) ; que cela augmente les qualités résidentielles du bien ;  
Considérant cependant que la lucarne ne s'intègre pas correctement dans la pente avant de la toiture ; qu'il convient de la prévoir sur l'arrière du bien ;  
Considérant qu'à l'avant, le placement de fenêtres de toit est acceptable ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir, pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant, un seul type de matériau et de couleur (en l'occurrence et selon le demandeur, de l'aluminium de couleur blanche), sans rejet des eaux ni grille de ventilation apparent
- conserver un châssis à 4 fenêtres au bel étage, conformément à la division ressortant de la situation existante de droit
- prévoir de refaire une allège dans la baie de la porte de garage, avec un revêtement identique à ce qui existe pour les trois maisons de l'ensemble (pierre puis brique peinte en blanc) et un seuil de fenêtre similaire à celui des autres fenêtres du bien
- Préciser sur les plans quelles seront les parties sablées / transparentes des vitres et portes vitrées
- placer la lucarne prévue à l'arrière de la toiture et pas à l'avant.
- supprimer la place de parking et prévoir un aménagement conforme aux prescriptions des règlement d'urbanisme en zone de recul (planté, de pleine terre et doté d'un muret à l'alignement)

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 d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) n'est pas octroyée mais le permis peut être délivré moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

## 11<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 18303 – Demande de Monsieur BASSINE pour mettre en conformité une maison unifamiliale sis Avenue des Traquets 19**

---

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

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

**ENQUETE :** du 01/11/2022 au 15/11/2022, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Monsieur et Madame BASSINE, le demandeur, Monsieur LO CASTRO, l'architecte.

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

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

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

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

- de l'agrandissement de la lucarne en toiture arrière et l'aménagement des combles,
- du placement d'un auvent à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage,
- des menuiseries en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/11/2022 au 15/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale mitoyenne datant des années 1940 de type sous-sol + RDC + 2 étages + les combles ;

Considérant la demande porte sur la mise en conformité de l'agrandissement de la lucarne en toiture arrière et de l'aménagement des combles ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne en toiture arrière présente une hauteur de plus de 2 m et une largeur supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade ; que celle-ci déroge de 25 cm en hauteur et en largeur,

Considérant que la situation de droit du bien de 1939(PU n°5145) présente une petite lucarne implantée dans le coin droit de la toiture arrière ;

Considérant que la nouvelle lucarne semble avoir été réalisée dans les années 1980 selon les vues orthophotoplans de Brugis ; que celle-ci est implantée dans le coin gauche de la toiture ;

Considérant que le grenier existant a été dès lors aménagé en une chambre de près de 12 m<sup>2</sup> et une salle de bain ;

Considérant la création d'un espace habitable portant à quatre le nombre de chambres du bien ;

Considérant que l'habitabilité des combles résulte de l'intégration de cette lucarne en toiture ;

Considérant que cette lucarne n'a jamais fait l'objet d'une quelconque plainte auprès de la commune depuis sa création ; qu'elle s'intègre relativement bien en toiture du bien ;

Considérant l'existant de pareille lucarne dans l'environnement proche du bien ; qu'elle n'est pas de nature à nuire 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 la demande porte également sur la mise en conformité de l'auvent au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;

Considérant que cet auvent en polycarbonate sert de couverture pour la terrasse existante ;

Considérant qu'il est détaché de la structure du bien ; que sa mise en place n'a exigé aucun travaux structurels, ni modification du mur mitoyen ;

Considérant que cet auvent n'est pas qualitatif pour le bien ; qu'il convient dès lors de le supprimer ;

Considérant qu'il s'agit également de mettre en conformité des menuiseries en façade avant ;

Considérant que le demandeur a précisé sur les plans en lieu et place de la légende que « *aucun matériau de façade n'a été modifié* » ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que les châssis actuels sont en PVC ;

Considérant qu'il y a lieu de présenter sur les plans une légende des matériaux ;

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée, a été modifié par un nouveau châssis sans division ;

Considérant que lors d'un prochain remplacement des menuiseries, il convient de prévoir des menuiseries en PVC structuré ou bois sans rejet d'eau visible et sans grille de ventilation visible et de maintenir la porte d'entrée en bois en conservant la ferronnerie ;

Considérant l'absence de toute autres modification en façade avant et sur l'ensemble du bien ;

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- présenter une légende des matériaux sur les plans (grands plans et plans de synthèse) ;
- prévoir, lors du prochain remplacement des menuiseries, des menuiseries en PVC structuré ou en bois sans rejet d'eau visible et sans grille de ventilation visible et maintenir la porte d'entrée en bois en conservant la ferronnerie ;
- supprimer l'auvent à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage.

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

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

## 12<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 18223 – Demande de l'A.C.P. Saint Julien pour transformer et isoler la façade d'un immeuble mixte sis square Jean-Baptiste De Greef 12**

---

**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 :** transformer et isoler la façade d'un immeuble mixte

**ENQUETE :** du **01/11/2022** au **15/11/2022**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

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

**AUDITION :** L'ACP Saint-Julien représentée par M. PIERAERTS, le demandeur, Monsieur GROSJEAN, 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 transformer et isoler la façade d'un immeuble mixte ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- le remplacement du revêtement existant en bois et l'isolation de la façade

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/11/2022 au 15/11/2022 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble à l'angle du square Jean-Baptiste De Greef et de la chaussée de Wavre ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mixte au rez-de-chaussée commercial et logements aux étages ;

Considérant que la demande porte sur le remplacement des revêtements en bardage bois naturel en pose horizontale en façade avant par un revêtement en bardage bois composite en pose verticale ajourée de ton brun-beige (similaire au bois) ;

Considérant que le bardage existant présente un état de vétusté avancé ;

Considérant que le projet prévoit également la mise en œuvre d'une isolation à l'arrière du nouveau bardage ;

Considérant que pour les parties planes, un isolant de 10 cm est prévu ; que pour les parties courbes, un isolant de 18 cm est prévu ;

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 celle-ci prévoit d'isoler par l'extérieur la façade avant du bâtiment ;

Considérant que cette isolation est prévue à partir du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que de nouveaux seuils en aluminium thermo-laqués de ton gris sont prévus ;

Considérant que cette modification s'insère relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu'il obtura la partie inférieure et supérieure avec un bouchon d'aspect similaire au revêtement de façade ;

Considérant l'amélioration du confort thermique du bien ;

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

Considérant enfin que la demande porte sur la mise en conformité de certaines baies et de certaines divisions de châssis ;

Considérant que certaines divisions de châssis et que la taille de certaines baies ont été modifiées depuis la situation de droit du bien (PU 12699) ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement bien aux caractéristiques architecturales du bien.

### **Avis favorable**

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

## **13<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18295 – Demande de Monsieur LANOTTE pour construire une piscine et un abri, abattre un arbre à haute tige, avenue Jean Charlier 4**

---

- 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° 42 ilot compris entre la chaussée de Wavre, les avenues Hugo Van Der Goes et ca. Schaller et la limite Forêt de Soignes* », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 10/03/1987.
- DESCRIPTION :** **construire une piscine et un abri, abattre un arbre à haute tige**
- ENQUETE :** du **01/11/2022** au **15/11/2022**, deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- une opposition à l'abattage du résineux qui fait partie du patrimoine écologique de l'ilot,
  - une opposition sur le principe de construire une piscine plutôt qu'un étang de baignade qui serait plus écologique,
  - la crainte que la construction d'une piscine en intérieur d'ilot n'engendre trop de bruit.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins),
  - dérogation à la prescription II, b) (Implantation) et à la prescription VII (zone de cours et jardins) du plan particulier d'affectation du sol n° 42,
  - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots).
- AUDITION :** Monsieur LANOTTE, le demandeur.

### **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 ; que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « *PPA n° 42 ilot compris entre la chaussée de Wavre, les avenues Hugo Van Der Goes et ca. Schaller et la limite Forêt de Soignes* », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 10/03/1987 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine et un abri, abattre un arbre à un haute tige ;  
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une piscine en zone de cours et jardins ainsi que d'un cabanon de jardin,
- l'abattage d'un arbre,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 01/11/2022 au 15/11/2022 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- une opposition à l'abattage du résineux qui fait partie du patrimoine écologique de l'îlot,
- une opposition sur le principe de construire une piscine plutôt qu'un étang de baignade qui serait plus écologique,
- la crainte que la construction d'une piscine en intérieur d'îlot n'engendre trop de bruit.

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins, (titre I, art. 12) en ce que la construction d'une piscine en zone de cours et jardins ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que la demande déroge également à la prescription II, b) (Implantation) en ce que la piscine est prévue en dehors de la zone prévue pour les constructions et à la prescription VII (zone de cours et jardins) du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en ce qu'un abri de jardin de 12 m<sup>2</sup> est prévu en zone de cours et jardins alors que cette dernière doit être « *libre de toute construction* » ;

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 jardin présente une superficie d'environ 11 ares ;

Considérant que la piscine est implantée à plus de 3,5 m des limites mitoyennes et à environ 7 m du bâtiment principal ; que la parcelle est entourée d'arbres à hautes tiges et de haies ;

Considérant que la piscine est enterrée et présente une superficie de 38,5 m<sup>2</sup> (dont la profondeur est de 1,6 m) ; qu'elle est de dimension plutôt modeste ;

Considérant que la piscine est entourée d'une terrasse en dalles de béton avec joints perméables ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'un cabanon ; que ce cabanon de 12 m<sup>2</sup> est en bois et présente une toiture plate ;

Considérant qu'il présente une hauteur de 2,40 m ;

Considérant que les équipements techniques (pompe à chaleur, filtres, etc.) sont situés derrière le cabanon, à environ 2,50 m de la limite mitoyenne ; qu'ils sont cependant tournés vers la parcelle voisine ;

Considérant qu'afin d'éviter toute nuisance sonore éventuelle, il convient de déplacer la pompe à chaleur soit vers les terrains de tennis de la communauté française, soit vers l'habitation principale ;

Considérant que la piscine est un équipement usuel d'une zone d'habitation ; que cet équipement n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que ces modifications agrémentent l'usage et le confort du jardin ;

Considérant que d'autres piscines ont également été autorisées dans le voisinage dans le périmètre du PPAS ;

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

Considérant dès lors que les dérogations à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12), à la prescription II, b) (Implantation) et à la prescription VII (zone de cours et jardins) du plan particulier d'affectation du sol n° 42 sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le projet prévoit enfin l'abattage d'un résineux ;

Considérant que le résineux actuel est d'une trentaine d'années et présente une hauteur de 25 m ;

Considérant que le projet prévoit la plantation d'un nouveau chêne ;

Considérant que la demande d'abattage s'inscrit dans une gestion tenant compte de la sécurité et de relations de bon voisinage.

**Avis favorable à la condition suivante :**

- déplacer la pompe à chaleur soit vers les terrains de tennis de la communauté française, soit vers l'habitation principale.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, la dérogation à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins, (titre I, art. 12), à la prescription II, b) (Implantation) et à la prescription VII (zone de cours et jardins) 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.

## **14<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 18277 – Demande de S.P.R.L. BVL ESTATE pour démolir une salle paroissiale et une buvette existantes, construire un immeuble de 14 appartements à front de rue et rénover un bâtiment arrière en 3 maisons unifamiliales sis Chaussée de Tervuren 125 - 131**

---

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

**DESCRIPTION :** **démolir une salle paroissiale et une buvette existantes, construire un immeuble de 14 appartements à front de rue et rénover un bâtiment arrière en 3 maisons unifamiliales**

**ENQUETE :** du 14/09/2022 au 13/10/2022, 78 réclamations dont 56 lettres-type nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles portent principalement sur les points suivants :

- absence d'intégration paysagère créée par le bâtiment avant de style monobloc de gabarit disproportionné (35 m de longueur sur 12 m de hauteur) et à l'aspect massif dû à une absence de matériaux et de teintes différentes. Cela engendre un vis-à-vis important pour les logements situés en face, chaussée de Tervuren. En outre, les balcons métalliques de ton gris anthracite-noir et la présence d'un débordement augmentent l'aspect inesthétique et monobloc de la façade avant de ce bâtiment. Enfin, le projet ne respecte pas la cohérence urbanistique locale existante des habitations entre l'église Sainte-Anne et la rue Walckiers (périmètre situé en zone ZICHEE). Il ne s'intègre pas dans l'environnement immédiat de la Villa Stella.
- densification excessive du quartier : la densité du projet est de 114 logements/ha alors que la densité du quartier est de 50 logements/ha. En outre, dans le cadre du projet autorisé en 2014 sur la parcelle de l'avenue Walckiers n°53, il avait été demandé de



réduire la densité du projet à 34 logements/ha. Le fait de ne pas respecter cette densité crée une violation des principes d'égalité et de non-discrimination consacrés par les articles 10 et 11 de la Constitution (traitement différent de deux situations objectivement comparables). Enfin cette densité risque d'entraîner des nuisances dans le quartier situé à proximité du Rouge-Cloître (notamment en termes de bruit, d'ombres et de perte d'intimité).

- plusieurs éléments soulèvent que l'avis de la CRMS doit être sollicité : en effet, le bien est inscrit à l'inventaire scientifique car antérieur à 1932 et est repris à l'inventaire d'urgence de 1993-1994. Le bien répond dès lors à des intérêts patrimoniaux pris en considération à l'article 206 du CoBAT, à savoir des intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques.
- une distance trop faible entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière (environ 11 m).
- le projet engendrera des nuisances importantes en intérieur d'ilot par la création de 7 jardins et 9 balcons.
- le bâtiment en surplomb de la rue de la Piété entraîne une réduction d'accessibilité pour les riverains et le SIAMU. En outre, le demandeur prévoit l'exécution de travaux sur une bande de terrain qui ne lui appartient pas, la rue de la Piété (celle-ci constitue une servitude de passage public sur sol privé. Cela implique que le passage fait partie du domaine public et que le propriétaire de l'assiette ne peut rien faire qui entraverait la circulation du public à cet endroit). La rue de la Piété est située en zone voirie au PRAS. Le permis ne peut dès lors déroger au PRAS en tant que ce dernier ne prévoit pas de construction en zone de voirie. La rue de la Piété dispose d'un caractère public et relève du domaine public de la commune d'Auderghem. L'autorité délivrante se doit dès lors de refuser le permis litigieux.
- violation du droit de propriété du n°121 chaussée de Tervuren : il ne peut y avoir de mitoyenneté avec un mur sis le long d'une voirie relevant du domaine public. Le pignon du n°121 n'est dès lors pas mitoyen au sens du code civil. L'adossement du projet au pignon du n°121 sans le consentement du propriétaire ne peut dès lors être autorisée (violation de l'article 662 du code civil).
- une coupe longitudinale détaillée montrant l'encombrement des poutres calculées en porte-à-faux est impérative avant l'octroi du permis afin de s'assurer de la faisabilité du porte-à-faux.
- Les terrasses arrières du bâtiment avant et la partie surplombant la rue de la Piété entraînent des vues obliques intrusives vers la parcelle du n°121 et des vues droites sont engendrées par le bâtiment arrière au 1<sup>er</sup> étage (fenêtres de l'appartement B4). Il y a dès lors violation de l'article 678 du code civil en ce qu'elles ne respectent pas 1,90 m de distance.
- le projet engendrera des problèmes de sécurité, de mobilité et de parking : en effet, l'accès au parking à front de rue posera des problèmes pour les piétons, cyclistes et pour les bus de la STIB circulant à double sens sur la chaussée de Tervuren. En outre, le projet engendrera une réduction des places de parking dans le quartier (créé par 24 familles supplémentaires, soit une cinquantaine de voitures supplémentaires) où il existe déjà aujourd'hui des problèmes de stationnement.
- l'impact environnemental négatif : le projet ne verdurise pas suffisamment l'intérieur d'ilot en vue de favoriser la biodiversité alors qu'il est situé à proximité d'une zone Natura 2000 (Rouge Cloître et Forêt de Soignes), en zone de renforcement de la connectivité au PRDD et en zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'ilot du même PRDD.
- le projet s'inscrit en porte à faux avec la Déclaration de politique générale de la commune prévoyant expressément « *que le Collège des Bourgmestre et Echevins s'engage à refuser une densification excessive des quartiers* ».
- le projet risque de créer un précédent favorisant la spéculation immobilière et la construction d'immeubles disproportionnés dans des quartiers résidentiels.

#### Dérogations au projet :

- o Article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) : le projet, étant une construction de type trois façades (car venant s'implanter au pignon du n°121), ne peut dépasser de plus de 3 m en quelque endroit que ce soit et malgré la présence d'un retrait de 3 m au

moins, la profondeur du n°121. Or le projet dépasse à certains endroits le profil du n°121 de 6,80 m.

- Articles 5 et 6 du titre I du RRU (hauteur de la construction) : le nouveau volume avant (pour la partie du bâtiment étant de R+2+T (27 m de hauteur) dépassera en matière de toiture-hauteur le profil n°121 (la notion de profil mitoyen du RRU vise l'ensemble du développé du projet et non uniquement le mur mitoyen). Ce volume créera également une perte d'ensoleillement pour les maisons avoisinantes et ne correspond dès lors pas au bon aménagement des lieux.
- Article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) : la dérogation n'a pas été sollicitée et motivée alors que la zone de surface en pleine terre est inférieure aux 50% en raison de la surface bâtie excessive et de la nécessité de prévoir un parking souterrain.
- Le projet ne respecte pas les normes de sécurité incendie fixées par l'arrêté royal du 7 juillet 1994 (deux de trois maisons unifamiliales arrières sont en réalité plurifamiliales car elles partagent un hall d'entrée commun).
- Le projet ne prévoit pas le recours aux toitures plates intensives plutôt qu'extensives, comme sollicité dans un avis précédent de la commission de concertation dans le précédent dossier.
- Absence dans le dossier de description du futur chantier (phasage, éventuels travaux de désamiantage, etc.).
- Absence d'une étude d'ensoleillement visant à examiner l'impact du projet et son gabarit sur les maisons environnantes.
- Craintes quant à des problèmes de stabilité du sol et de dommages matériels sur les maisons voisines créé par le creusement d'un parking souterrain.
- Souhait d'imposer en condition de délivrance du permis, la conservation de la statue St Joseph et de l'enfant et la première pierre de la salle des fêtes.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU.
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots).
- application de la prescription particulière 2.5.2°(modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 21 (modification visible depuis les espaces publics) du PRAS.

**AUDITION :** La société BVL ESTATE représentée par M. LETIER et Madame VANDERKINDERE, les demandeurs, Monsieur MAISIN et Monsieur PLANQUEEL, les architectes, Madame JEUNIAU, Madame BORDENAVE, Monsieur DE MEEÛS, Monsieur KLINHAMMER, Monsieur VANDERSTRAETEN, Madame DE SMET, Madame PAPP, Monsieur ALGRUSI PRIMO, Me BAUDOUX, Me NAJEM, Monsieur VERBELEN, Monsieur et Madame DEMASY, Madame LEGRAND, les réclamants.

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

**"Quant à la procédure :**

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

Considérant qu'il s'agit de démolir une salle paroissiale et une buvette existantes, construire un immeuble de 14 appartements à front de rue et rénover un bâtiment arrière en 3 maisons unifamiliales,

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de 2 bâtiments existants (salle paroissiale et buvette) ;
- la rénovation et le changement d'affectation du bâtiment arrière en 3 maisons unifamiliales ;
- la construction d'un bâtiment de 14 appartements le long de la chaussée de Tervuren ;

Considérant que le terrain concerne deux parcelles cadastrales : les parcelles 59H8 et 59M8 (pour partie) ;

Considérant que ces parcelles sont affectées au PRAS en zone d'habitation, partiellement en voirie et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement ; que la réalisation de logements est conforme à cette affectation ;

Considérant que depuis la correction de l'erreur matérielle affectant la planche 6/6 de la carte des affectations du PRAS par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 mai 2021, l'entièreté de la rue de la Piété est inscrite en voirie ;

Considérant que la demande a dû être soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2022 au 13/10/2022 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU et pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour application de la prescription particulière 2.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant qu'au cours de l'enquête publique, 78 réclamations dont 56 lettres-type nous sont parvenues en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'absence d'intégration paysagère créée par le bâtiment avant de style monobloc de gabarit disproportionné (35 m de longueur sur 12 m de hauteur) et à l'aspect massif dû à une absence de matériaux et de teintes différentes. Cela engendre un vis-à-vis important pour les logements situés en face, chaussée de Tervuren. En outre, les balcons métalliques de ton gris anthracite-noir et la présence d'un débordement augmentent l'aspect inesthétique et monobloc de la façade avant de ce bâtiment. Enfin, le projet ne respecte pas la cohérence urbanistique locale existante des habitations entre l'église Sainte-Anne et la rue Walckiers (périmètre situé en zone ZICHEE). Il ne s'intègre pas dans l'environnement immédiat de la Villa Stella.
- la densification excessive du quartier : la densité du projet est de 114 logements/ha alors que la densité du quartier est de 50 logements/ha. En outre, dans le cadre du projet autorisé en 2014 sur la parcelle de l'avenue Walckiers n°53, il avait été demandé de réduire la densité du projet à 34 logements/ha. Le fait de ne pas respecter cette densité crée une violation des principes d'égalité et de non-discrimination consacrés par les articles 10 et 11 de la Constitution (traitement différent de deux situations objectivement comparables). Enfin cette densité risque d'entraîner des nuisances dans le quartier situé à proximité du Rouge-Cloître (notamment en termes de bruit, d'ombres et de perte d'intimité).
- plusieurs éléments soulèvent que l'avis de la CRMS doit être sollicité : en effet, le bien est inscrit à l'inventaire scientifique car antérieur à 1932 et est repris à l'inventaire d'urgence de 1993-1994. Le bien répond dès lors à des intérêts patrimoniaux pris en considération à l'article 206 du CoBAT, à savoir des intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques.
- une distance trop faible entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière (environ 11 m).

- le projet engendrera des nuisances importantes en intérieur d'îlot par la création de 7 jardins et 9 balcons.
- le bâtiment en surplomb de la rue de la Piété entraîne une réduction d'accessibilité pour les riverains et le SIAMU. En outre, le demandeur prévoit l'exécution de travaux sur une bande de terrain qui ne lui appartient pas, la rue de la Piété (celle-ci constitue une servitude de passage public sur sol privé. Cela implique que le passage fait partie du domaine public et que le propriétaire de l'assiette ne peut rien faire qui entraverait la circulation du public à cet endroit). La rue de la Piété est située en zone voirie au PRAS. Le permis ne peut dès lors déroger au PRAS en tant que ce dernier ne prévoit pas de construction en zone de voirie. La rue de la Piété dispose d'un caractère public et relève du domaine public de la commune d'Auderghem. L'autorité délivrante se doit dès lors de refuser le permis litigieux.
- la violation du droit de propriété du n°121 chaussée de Tervuren : il ne peut y avoir de mitoyenneté avec un mur sis le long d'une voirie relevant du domaine public. Le pignon du n°121 n'est dès lors pas mitoyen au sens du code civil. L'adossement du projet au pignon du n°121 sans le consentement du propriétaire ne peut dès lors être autorisée (violation de l'article 662 du code civil).
- une coupe longitudinale détaillée montrant l'encombrement des poutres calculées en porte-à-faux est impérative avant l'octroi du permis afin de s'assurer de la faisabilité du porte-à-faux.
- les terrasses arrières du bâtiment avant et la partie surplombant la rue de la Piété entraînent des vues obliques intrusives vers la parcelle du n°121 et des vues droites sont engendrées par le bâtiment arrière au 1<sup>er</sup> étage (fenêtres de l'appartement B4). Il y a dès lors violation de l'article 678 du code civil en ce qu'elles ne respectent pas 1,90 m de distance.
- le projet engendrera des problèmes de sécurité, de mobilité et de parking : en effet, l'accès au parking à front de rue posera des problèmes pour les piétons, cyclistes et pour les bus de la STIB circulant à double sens sur la chaussée de Tervuren. En outre, le projet engendrera une réduction des places de parking dans le quartier (créé par 24 familles supplémentaires, soit une cinquantaine de voitures supplémentaires) où il existe déjà aujourd'hui des problèmes de stationnement.
- l'impact environnemental négatif : le projet ne verdurise pas suffisamment l'intérieur d'îlot en vue de favoriser la biodiversité alors qu'il est situé à proximité d'une zone Natura 2000 (Rouge Cloître et Forêt de Soignes), en zone de renforcement de la connectivité au PRDD et en zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot du même PRDD.
- le projet s'inscrit en porte à faux avec la Déclaration de politique générale de la commune prévoyant expressément « *que le Collège des Bourgmestre et Echevins s'engage à refuser une densification excessive des quartiers* ».
- le projet risque de créer un précédent favorisant la spéculation immobilière et la construction d'immeubles disproportionnés dans des quartiers résidentiels.
- Déroghations au projet :
- Article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) : le projet, étant une construction de type trois façades (car venant s'implanter au pignon du n°121), ne peut dépasser de plus de 3 m en quelque endroit que ce soit et malgré la présence d'un retrait de 3 m au moins, la profondeur du n°121. Or le projet dépasse à certains endroits le profil du n°121 de 6,80 m.
- Articles 5 et 6 du titre I du RRU (hauteur de la construction) : le nouveau volume avant (pour la partie du bâtiment étant de R+2+T (27 m de hauteur) dépassera en matière de toiture-hauteur le profil n°121 (la notion de profil mitoyen du RRU vise l'ensemble du développé du projet et non uniquement le mur mitoyen). Ce volume créera également une perte d'ensoleillement pour les maisons avoisinantes et ne correspond dès lors pas au bon aménagement des lieux.
- Article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) : la dérogation n'a pas été sollicitée et motivée alors que la zone de surface en pleine terre est inférieure

aux 50% en raison de la surface bâtie excessive et de la nécessité de prévoir un parking souterrain.

- le projet ne respecte pas les normes de sécurité incendie fixées par l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 (deux de trois maisons unifamiliales arrières sont en réalité plurifamiliales car elles partagent un hall d'entrée commun).
- le projet ne prévoit pas le recours aux toitures plates intensives plutôt qu'extensives, comme sollicité dans un avis précédent de la commission de concertation dans le précédent dossier.
- l'absence dans le dossier de description du futur chantier (phasage, éventuels travaux de désamiantage, etc.).
- l'absence d'une étude d'ensoleillement visant à examiner l'impact du projet et son gabarit sur les maisons environnantes.
- des craintes quant à des problèmes de stabilité du sol et de dommages matériels sur les maisons voisines créés par le creusement d'un parking souterrain.
- le souhait d'imposer en condition de délivrance du permis, la conservation de la statue St Joseph et de l'enfant et la première pierre de la salle des fêtes.

### **Quant au projet :**

Considérant que le terrain a une superficie de 1.495m<sup>2</sup> et concerne deux parcelles cadastrales : les parcelles 59H8 et 59M8 (pour partie) ;

Considérant que ce terrain est occupé actuellement par 3 bâtiments et une cour à front de rue servant actuellement d'emplacements de stationnement (environ une vingtaine d'emplacements non couverts) ; que ces emplacements de stationnement n'ont jamais été autorisés ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de deux bâtiments existants à front de rue comprenant une salle paroissiale de gabarit R surélevé+2+T et une buvette de gabarit R ;

Considérant que cette buvette est établie en mitoyenneté de la propriété n°133 chaussée de Tervueren ;

Considérant que l'emprise totale des bâtiments démolis s'élève à 861,58 m<sup>2</sup>; que le bâtiment arrière est entièrement conservé et rénové ;

Considérant que le projet prévoit la construction de 17 logements : un bâtiment situé à front de la chaussée (bâtiment A composé de 14 appartements), s'alignant avec la maison mitoyenne (n°121 chaussée de Tervuren) de manière à créer un bâti continu à front de rue et la reconversion du bâtiment existant en intérieur d'ilot en logements (bâtiment B composé de 3 maisons unifamiliales) ;

Considérant que le gabarit du bâtiment A varie de *R+2+toiture en pente* (du côté du n°133, villa Stella) à *R+1+toiture en pente* (du côté du n°121) ; que la transition entre ces deux gabarits se réalise sur une distance d'environ 7 m ;

Considérant que du côté de la villa Stella (n°133), le bâtiment est implanté à 3 m de la limite mitoyenne ;

Considérant que le bâtiment est implanté à côté de la rue de la Piété et qu'une partie du bâtiment la surplombe en maintenant une hauteur de passage de plus de 3 m à front de la chaussée de Tervuren et de 2,6m du côté de la rue de la Piété ;

Considérant que la rue de la Piété, voirie publique, est établie sur des propriétés privées dont celle concernée par la demande et que le surplomb susvisé est réalisé sur la propriété concernée par la demande ;

Considérant que ce bâtiment A comprend 14 appartements répartis comme suit :

- 1 appartement 1 chambre
- 8 appartements 2 chambres
- 5 appartements 3 chambres

Considérant que le projet présente une mixité de types de logements ; que les appartements sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité et sont de type traversants ;

Considérant que le projet prévoit le traitement de la façade avant à base de crépis de ton gris/beige pour le rez-de-chaussée ainsi qu'un soubassement en pierre bleue et de la brique

de ton rouge/brun pour le 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ; que la toiture est recouverte d'ardoises de ton gris anthracite/noir ;

Considérant que les baies agencées de manière aléatoires rythment la façade ;

Considérant que certaines chambres possèdent de petits balcons métalliques de ton gris anthracite/noir ;

Considérant que le bâtiment B, en intérieur d'îlot, est conservé et transformé en 3 maisons unifamiliales ;

Considérant que les administrations communales et régionales ont effectué une visite des lieux en date du 25 juin 2020, au cours de laquelle il est apparu que le bâtiment à démolir à front de la Chaussée de Tervuren ne paraît pas susceptible de faire l'objet d'une réaffectation en logement, tenant compte de la répartition des niveaux et des baies ;

Qu'il a dès lors été décidé de conserver l'immeuble sis en intérieur d'îlot et de le rénover alors que la démolition des autres bâtiments ne soulève pas d'objection du point de vue de la préservation du patrimoine ;

Considérant que ce bâtiment conserve son emprise au sol et son gabarit actuel (R+1) ;

Considérant que la volumétrie actuelle de la toiture inclinée est conservée et que le niveau de la toiture plate de la 3<sup>ème</sup> maison est légèrement surélevé (environ 15 cm) ;

Considérant que les 3 maisons unifamiliales comportent chacune 3 chambres ;

Considérant que quelques nouvelles baies sont créées et que celles-ci sont conformes au code civil en matière de vues ; que de légères transformations de baies se réaliseront avec des briques similaires à l'existant ; que de nouveaux châssis en bois de teinte gris anthracite sont prévus ;

Considérant que 4 lucarnes sont prévues en toiture avant et 2 lucarnes sont prévues en toiture arrière; que ces lucarnes sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les façades seront isolées par l'intérieur ; que le jeu de briques et de décrochements de façade est conservé ;

Considérant que les toitures seront recouvertes d'ardoises de ton gris foncé ;

Considérant que l'accès à ce bâtiment s'effectue depuis la rue de la Piété ;

Considérant que la rénovation et la transformation de ce bâtiment B est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le projet prévoit une distance de 10,90 m entre le bâtiment A et B (de la façade arrière du bâtiment A à la façade avant du bâtiment B) ;

Considérant que des jardins privatifs sont aménagés entre les deux bâtiments ;

Considérant que le projet prévoit également la construction d'un parking souterrain de 17 places, soit un emplacement par logement conformément aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit 43 emplacements vélo (40 emplacements couverts au rez-de-chaussée dans un local fermé le long de la chaussée de Tervuren et 3 emplacements extérieurs) ; qu'un emplacement vélo par chambre est dès lors prévu ;

Considérant que le parking s'étend sur une profondeur maximale de 22,94 m ;

Considérant que la dalle de parking, entre la façade arrière du bâtiment A et la façade avant du bâtiment B, est couverte de terre arable sur une épaisseur de 60 cm à 128 cm ;

Considérant que le niveau des terres existantes sera conservé et que plus de 50 % de zone de cours et jardins sera conservé en pleine terre ;

Considérant que les eaux de ruissellement sur la dalle de parking (terrasses, jardins et chemins) seront récoltées et infiltrées sur la parcelle ;

Considérant que les eaux de pluies des toitures et terrasses seront récoltées dans 2 citernes d'eau de pluies (une citerne de 12000 l pour les 3 maisons et une citerne d'une capacité de 27500 l pour le bâtiment à rue) ;

Considérant que les toitures plates des deux bâtiments seront végétalisées.

### **Quant aux réponses apportées aux réclamations et à la justification du projet :**

#### **Rue de la Piété**

Considérant que le nouveau bâtiment sera adjacent au n°121 chaussée de Tervuren ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, aucune colonne structurelle ne sera prévue le long du pignon du n°121 ; que ces colonnes se retrouvent entre la nouvelle rampe de garage et la rue de la Piété ; que la partie au-dessus de la rue de la Piété sera traitée en porte-à-faux ; qu'il n'y a donc aucune emprise au sol du nouveau bâtiment sur la rue de la Piété ;

Considérant que sur la partie du projet en surplomb de la rue de la Piété, un contre-mur en maçonnerie de 14 cm et une isolation de désolidarisation contre le pignon du projet sont prévus ; que l'immeuble projeté et la maison n°121 sont donc désolidarisés et indépendants ;

Considérant qu'une des réclamations souhaitait la réalisation d'une coupe de cette partie du projet traitée en porte-à-faux ; que les détails de réalisation du projet ne doivent pas être joints au dossier de la demande de permis ;

Considérant que le commission de concertation et l'autorité délivrante ne sont pas compétents pour traiter de ces détails de réalisation ;

Considérant que la servitude de passage qui s'exerce sur la parcelle actuelle (59M8) est exercée sur « sol privé » ; Que la rue de la Piété est d'assiette privée mais d'usage public ;

Considérant qu'il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu à désaffectation de la voirie puisque cette fonction se perpétue sans modification pour les usagers qui pourront continuer à emprunter cette voirie ;

Considérant que la prescription particulière 25, 3, 2° du PRAS autorise les actes et travaux ayant pour objet « *l'aménagement des voiries* » qui « *contribuent à l'esthétique des espaces publics et à la qualité de l'environnement des activités riveraines* » ; que le surplomb assure une liaison harmonieuse entre le pignon en attente et l'immeuble projeté ;

Considérant que la rue de la Piété est actuellement surplombée par une construction au droit de son débouché dans la rue des Deux Chaussées et par une passerelle à l'arrière du n°121 chaussée de Tervuren ;

Considérant que ces passages sont de dimensions nettement plus réduites que celui qui sera maintenu à front de la chaussée de Tervuren à la suite de la réalisation du projet ;

Considérant que comme ce fut le cas pour la passerelle du n°121, une convention devrait être conclue avec la commune pour autoriser ce surplomb ; qu'une convention tripartite entre la Commune d'Auderghem, le demandeur de permis et l'ASBL AOP Bruxelles-Sud, propriétaire actuel des parcelles, est en cours de finalisation ; que ladite convention contient l'autorisation pour le demandeur d'ériger le bâtiment en surplomb de la rue de la Piété et encadre les conditions en découlant ; que ces conditions ont trait à la sécurité et à la salubrité du passage du public dans la rue de la Piété ;

Considérant qu'en vertu de l'article 117 de la Nouvelle Loi Communale, le Conseil communal est compétent pour tout ce qui est d'intérêt communal et tout particulièrement sur ce qui a trait à la composition, la délimitation et l'aménagement du domaine public communal ; que l'acceptabilité du surplomb engendré par le projet au-dessus de la rue de la Piété, notamment en termes d'impact sur la sécurité et la salubrité du passage du public dans la rue de la Piété, sera par conséquent soumise à sa délibération pour approbation préalablement à la décision relative au permis d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet ; que par cette délibération, le Conseil communal approuvera également la convention tripartite évoquée ci-avant.

### **Densification maîtrisée**

Considérant qu'il est reproché au projet de développer une densification excessive (114 logements/ha contre 50 logements/ha dans le quartier) ;

Considérant que la densification s'apprécie au regard des caractéristiques respectives du quartier, du site d'implantation et du projet analysé ;

Considérant qu'il résulte des considérations ci-après développées que le projet rencontre adéquatement les conditions de densification maîtrisée, telle qu'exprimées par le Plan Régional de Développement Durable de 2018 (Stratégie 2) ;

Que, d'une part, le projet rencontre le critère de densification liée à une bonne accessibilité en transports en commun (la Chaussée de Tervuren est en effet adéquatement desservie par la ligne de bus 34) ;

Que, d'autre part, le projet rencontre le critère dit du 'confort public' en ce qu'il participe du renforcement de la structure urbaine (densification le long d'un espace public linéaire) et en ce qu'il participe de la densification du tissu urbain existant (comblement d'une dent creuse à front de la Chaussée de Tervuren, urbanisation d'un parking à ciel ouvert disgracieux,

restructuration d'un îlot), tout en garantissant des conditions d'habitabilité optimales (ouverture de l'îlot à des espaces verts, revalorisation du bâti existant, ...);

Considérant que c'est dans le sens d'une telle densification maîtrisée que doit nécessairement être lue la déclaration de politique générale de la commune, laquelle entend refuser toute densification excessive des quartiers;

Qu'il ne peut – au regard des circonstances pré-décrites – pas raisonnablement être considéré que le projet – qui consiste à construire un immeuble de 14 appartements à front de la Chaussée de Tervuren ainsi qu'à rénover un immeuble existant en trois maisons unifamiliales en intérieur d'îlot – participe d'une densification excessive du quartier;

Qu'il importe au demeurant de constater que le projet a évolué vers une réduction de densification (par rapport au PU 17523);

Que le projet rencontre encore adéquatement non seulement les caractéristiques du bâti avoisinant, mais également la qualité de vie en intérieur d'îlot, ainsi qu'il est exposé ci-après;

Qu'il est dès lors considéré que le projet participe d'une densification maîtrisée et d'un développement harmonieux du territoire communal, que ce soit à l'échelle macro (la commune), à l'échelle meso (le quartier et ses habitants) ou encore à l'échelle micro (les bâtiments projetés et leurs usagers).

### **Amélioration de l'intérieur d'îlot, du maillage vert et de la biodiversité**

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 prescription 2.5. du PRAS permet à la fonction résidentielle de porter atteinte à l'intérieur d'îlot en zone d'habitation;

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS impose que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre; Que l'intérieur d'îlot est défini par le glossaire du PRAS par référence à l'espace situé au-delà de la profondeur de bâtisse, elle-même définie par le RRU;

Considérant que le PRDD de 2018 entend favoriser le maillage vert, lequel vise le développement qualitatif et quantitatif des espaces verts et de leur environnement ainsi que des axes structurants qui les relie; Que, dans ce cadre, le maillage vert vise à optimiser et à intégrer au mieux les différentes fonctions dans un espace donné, selon les proportions qui dépendent du contexte urbain et des nécessités locales; Qu'un principe fondateur du maillage vert est de rechercher et de créer des continuités entre les espaces verts pour les assembler, autant que faire se peut, en réseau;

Considérant que le projet valorise les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot, participe au développement du maillage vert et au renforcement de la biodiversité;

Que le jardin existant est maintenu le long de la mitoyenneté avec la villa Stella tout en étant prolongé jusqu'à l'alignement dans la zone latérale de retrait, de sorte à créer un couloir végétalisé vers l'intérieur d'îlot depuis la Chaussée de Tervuren, qui favorise le passage de la faune terrestre, de l'avifaune et de la chiroptérofaune;

Qu'un bâtiment est démoli, ce qui ouvre l'intérieur d'îlot;

Que le projet prévoit une importante verdurisation de l'intérieur d'îlot qui, à ce jour, est imperméabilisé et minéralisé sur une grande proportion, sans intérêt pour la biodiversité;

Qu'indépendamment de la zone latérale de retrait qui est verdurisée, le projet développe encore une zone de cours et jardins de surface en pleine terre couvrant plus de 50% de terrains sur lequel se développe le projet;

Que les jardinets seront pourvus de haies vives et d'arbres;

Que cette verdurisation de l'intérieur d'îlot participe d'une amélioration de ses qualités esthétiques et paysagères, ainsi que d'une amélioration du maillage vert et de la biodiversité;

Considérant que le projet prévoit des toitures vertes extensives à raison de 359,63 m<sup>2</sup> et des toitures vertes intensives correspondant à la dalle de parking, de 186,20 m<sup>2</sup>; Qu'une toiture verte extensive est une toiture verte contenant un substrat d'une épaisseur limitée à quelques 15 centimètres, ce qui signifie que les plantes utilisées ne nécessitent qu'une fine couche de



terre ; Qu'une toiture verte intensive est un véritable jardin de vie dans lequel l'on peut se promener ou même cultiver des légumes, qui nécessite un substrat d'une couche de 25 à 50 centimètres ; Considérant que les toitures vertes intensives nécessitent un support renforcé ainsi qu'un entretien et sont particulièrement indiquées, comme en l'espèce, sur la toiture d'un parking en sous-sol ; Que le substrat végétal apposé sur une toiture verte extensive (sédum, graminées, plantes aromatiques) participe également au maillage vert tout en demandant très peu d'entretien et pas d'arrosage complémentaire, ce qui en assure la pérennité ; Que de telles toitures vertes extensives sont particulièrement indiquées sur la toiture des bâtiments, comme en l'espèce ; Qu'il serait déraisonnable d'exiger un renforcement de la toiture des bâtiments de logements pour exiger qu'y soient installées des toitures vertes intensives ; Considérant que l'intérieur d'îlot est ainsi amélioré dans ses qualités végétales, esthétiques et paysagères.

#### **Amélioration de l'intérieur d'îlot et habitabilité**

Considérant que la distance qui sépare, en intérieur d'îlot, l'immeuble à appartements des trois maisons développe quelques 11 mètres sans balcon et quelques 9 mètres avec balcons ; Qu'une telle distance – qui s'apparente à la largeur d'une voirie - permet d'éviter que les nuisances sonores, d'intrusion visuelle ou encore de promiscuité de toute nature rompent le nécessaire équilibre qui doit exister entre propriétés voisines ; Qu'aucun vis-à-vis ne sera créé compte tenu que entrées des maisons une et deux du bâtiment B font face au local vélos et à la pente de garage du bâtiment A ; Que les jardins entre l'immeuble à appartements et les 3 maisons sont par ailleurs séparés par des haies et qu'à l'étage des maisons se développent, vers l'intérieur d'îlot, uniquement des chambres à coucher ; Qu'aucune des maisons installées en intérieur d'îlot ne possède de balcons ou terrasses accessibles à l'étage ; Que les éventuels inconvénients qui résulteront du projet en intérieur d'îlot participent de ce fait des servitudes normales de vie en société et ne dépassent pas les contraintes normales de voisinage ; Considérant enfin que les griefs dénoncés au regard la situation du projet en intérieur d'îlot ne sont pas de nature à impacter les voisins.

#### **De l'absence de risque de précédent**

Considérant que tout projet fait l'objet d'une analyse personnalisée par les autorités compétentes, qui est notamment fonction du cadre bâti et non bâti dans lequel il est destiné à s'implanter ; Que chaque dérogation sollicitée fait également l'objet d'une analyse particulière en fonction du projet considéré, de la norme à laquelle il est dérogé et de la motivation de la demande y relative ; Qu'il n'existe de ce fait aucun risque de précédent, ni aucun risque d'aliénation de leurs compétences par les autorités consultatives et décisionnelles dans l'analyse qu'elles se font d'un projet et des demandes de dérogation y contenues.

#### **Du caractère adapté du projet au quartier**

Considérant qu'il est reproché au projet de ne pas être adapté au caractère familial du quartier (maisons unifamiliales et appartements de tailles variés répondant aux différents besoins de familles) ; Considérant, d'une part, que la Chaussée de Tervuren ne peut pas, au droit du projet, être perçue comme étant uniforme ; Que le côté droit de la Chaussée de Tervuren (côté projet) est situé en zone d'habitation, tandis que le côté gauche est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle ; que cette différence d'affectations au PRAS dénote d'emblée une différence de bâti ; Que le côté droit de l'avenue de Tervuren est, depuis l'église Saint-Anne et à quelques exceptions près (dont la villa Stella), constitué d'un front bâti continu en mitoyenneté jusqu'à l'avenue Walckiers ; Que le côté gauche de la Chaussée de Tervuren est quant à lui, et sur cette même portion, essentiellement constitué de maisons unifamiliales 4 façades, si ce n'est un immeuble à appartements situé au croisement de l'avenue Roger Hainaut ;

Que, dans ces circonstances et en termes de bonne intégration au bâti existant, le projet doit être essentiellement analysé au regard du côté droit de la Chaussée de Tervuren ;

Considérant, à cet égard, que le projet poursuit le front bâti en mitoyenneté du côté de la Chaussée de Tervuren et participe de ce fait de la typologie urbanistique existante ;

Qu'une zone latérale de retrait, aménagée en jardin du côté de la villa Stella, permet par ailleurs un raccord harmonieux avec cette propriété, laquelle participe d'une typologie urbanistique particulière et en retrait de l'alignement ;

Considérant que le projet s'intègre de ce fait particulièrement bien au cadre bâti existant.

### **De la bonne intégration paysagère et architecturale du projet à front de la Chaussée de Tervuren et de la qualité des appartements projetés**

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

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

Considérant qu'il est reproché au projet de présenter, à front de la Chaussée de Tervuren, un bâtiment monolithique, qui serait disproportionné tant en hauteur qu'en largeur par rapport aux habitations voisines ; Que ce grief ne peut être retenu pour les diverses considérations suivantes ;

Considérant que le projet ne dépasse pas la hauteur du bâtiment préexistant à front de Chaussée – destiné à la démolition - et permet d'assurer une continuité de typologie urbanistique du côté droit de la Chaussée par la construction d'un front bâti continu, tout en ôtant un parking à ciel ouvert particulièrement disgracieux ;

Que le projet s'aligne, en mitoyenneté, en termes de gabarit et sur une largeur de façade de quelques 7 m avec le n°121 de la Chaussée de Tervuren – lequel développe une hauteur peu élevée - et assure une transition d'autant plus adéquate et fluide avec cet immeuble qu'il présente, tout comme celui-ci, une toiture à versants dont le profil est parfaitement respecté par le projet;

Qu'une adéquate transition est également assurée du côté de la Villa Stella qui, bien qu'en retrait, n'en demeure pas moins un élément de référence qui développe une hauteur de 14,93 mètres ; Que de ce côté, le projet développe quant à lui une hauteur de faite de 12,92m tout en étant encore séparé de la propriété de la Villa Stella par la création d'un jardin en zone latérale de recul et par un mur mitoyen;

Que ce nouveau bâtiment ne dépasse pas plus, en hauteur, les villas situées de l'autre côté de la Chaussée de Tervuren ;

Que le projet ne présente pas de débordement sur l'alignement au rez-de-chaussée (ni oriels, ni bow-windows); Que les balcons qui débordent de l'alignement sur une faible profondeur aux étages animent la façade et participent de sa bonne intégration urbanistique et paysagère ; Qu'il en va de même de la différence de matériaux de parement en façade avant (crépis de ton gris-beige au rez-de-chaussée avec soubassement en pierre bleue et façade en brique rouge-brun aux étages, en accord avec le parement de façade du n°121 notamment) et de la verticalité des ouvertures ; Que du côté de la villa Stella, une transition est prévue avec la façade à rue (crépis de ton gris-beige au rez-de-chaussée, crépi blanc et briques ton rouge-brun aux étages) ;

Que les revêtements de toitures en pentes de la partie R+2+T sont prévus avec des ardoises de ton gris anthracite similaire à d'autres habitations de la chaussée ; Que les lucarnes sont en zinc anthracite et développent une largeur totale inférieure aux 2/3 de la largeur totale de la façade ;

Considérant qu'au droit des appartements, la façade arrière du projet s'aligne sur la façade arrière du n°121 sur une largeur de 3,44m et qu'au-delà de ce recul, la façade arrière est implantée plus profondément de 3m ; Que la profondeur maximale de l'immeuble (hors terrasses) est de 13,30 m et qu'elle est atteinte à plus de 8,30 m de la limite mitoyenne avec le n°121 ; Que les 1<sup>ère</sup> terrasses sont situées à 5,94m de la limite mitoyenne avec le n°121 ;

Considérant que ces reculs sont suffisamment importants et que la profondeur maximale n'est en rien excessive et permet l'aménagement de logements traversants ;

Que le rez-de-chaussée arrière est recouvert de crépi blanc et les étages de crépis ton clair ;

Que des garde-corps métalliques de ton gris anthracite-noir ferment les terrasses ; Que la largeur des terrasses aux étages est inférieure aux 2/3 de la largeur totale de la façade ;

Considérant que le projet s'intègre adéquatement au bâti existant ;

Considérant que le bâtiment A développe par ailleurs une mixité adéquate d'appartements (1x1chambre, 8x2 chambres et 5x3 chambres) ; Que son accès se fait via 3 entrées (2 communes et 1 privée) sur la Chaussée de Tervuren ;

Considérant que les appartements projetés présentent par ailleurs de belles proportions et un confort d'habitabilité.

#### **De la bonne intégration paysagère et architecturale du bâtiment situé en intérieur d'îlot**

Considérant que le bâtiment arrière est conservé et rénové en 3 maisons de 3 chambres chacune ; que les niveaux de planchers actuels sont conservés si ce n'est dans la maison 3 où le sol du rez-de-chaussée est rabaissé afin de pouvoir aménager 2 niveaux dans cette partie du bâtiment ; Que les murs de façades en briques brunes sont conservés ainsi que la majorité des ouvertures des baies actuelles ; que de nouvelles baies sont créées sans pour autant créer de vue directe non conforme au code civil chez les voisins ; Que la volumétrie actuelle de la toiture inclinée est conservée et que la toiture plate de la maison 3 est légèrement surélevée sans dépasser les murs de façade et mitoyen ; Que quelques lucarnes et velux sont placés au R+1 afin d'apporter de la lumière naturelle dans les chambres ; Qu'aucune terrasse n'est prévue à l'étage de ce bâtiment ; Que les façades sont isolées de l'intérieur afin de conserver leur aspect extérieur, le jeu de décrochements de façades et les arcs en briques ; Que les légères transformations de baies sont réalisées avec des briques similaires et de nouveaux châssis en bois de teinte noir/gris anthracite afin de correspondre au style du bâtiment existant ; Que les toitures inclinées sont recouvertes d'ardoises ton gris anthracite noir ;

Considérant que le projet s'intègre ainsi adéquatement au bâti existant.

#### **De l'accessibilité aux trois maisons projetées en intérieur d'îlot pour le SIAMU**

Considérant que le SIAMU a remis un avis favorable en date du 1<sup>er</sup> novembre 2022 dont le respect des conditions doit être imposé dans le dispositif du permis en application de l'article 193 du CoBAT ;

Considérant que la description de la demande est identique à celle reprise dans l'avis antécédent du 29/06/2021 (PU n°17523) ;

Considérant que le projet prévoit désormais que les colonnes structurelles du bâtiment à front de rue sont placées entre la rampe de parking et la rue de la Piété de telle manière à ce qu'une partie du bâtiment soit dès lors en porte-à-faux ; que l'assiette de la rue de la Piété est intégrée à la propriété sur laquelle est projetée la construction ; qu'enfin, les accès aux maisons unifamiliales arrières ne sont plus réalisés par un hall commun de telle sorte que chaque maison dispose de son accès particulier et rentre donc bien dans le cadre de la définition de la maison unifamiliale telle qu'envisagée par le SPF intérieur ;

Considérant que dans son avis du 1<sup>er</sup> novembre 2022, le SIAMU indique qu'il ne doit plus être tenu compte de son avis du 28 juillet 2021 émis dans le cadre de la précédente demande de permis eu égard à la modification des halls des maisons unifamiliales ; qu'il y a toutefois toujours lieu de respecter l'avis émis en date du 29 juin 2021, à l'exception de la remarque 7 qui a été levée dès lors que les portes des caves du projet donnant directement dans le parking sont coupe-feu de classe EI<sub>1</sub> 60 ;

Considérant que l'avis du 29 juin 2021 mentionne que, relativement aux maisons unifamiliales et à leur accessibilité aux services de secours, le SIAMU présente une alternative qui consiste soit à créer un passage carrossable de 4 mètres de haut sur 4 mètres de large dans le bâtiment à front de rue tout en aménageant une zone particulière dans le jardin, soit à mettre en œuvre un ensemble de mesures compensatoires.

Considérant que la création d'un passage carrossable n'est matériellement pas possible dès lors que, d'une part, la rue de la Piété ne développe pas une telle largeur en situation existante

et que, d'autre part, la création d'un tel passage nécessiterait la création d'une ouverture d'une ampleur telle qu'elle porterait atteinte à la bonne intégration architecturale de l'immeuble projeté ;

Que le demandeur a par conséquent opté pour la réalisation de l'ensemble des mesures compensatoires imposées à titre alternatif par le SIAMU et que la mise en œuvre de celles-ci ne nécessite pas de modification des plans soumis à la demande de permis ;

Qu'il n'appartient pas à l'autorité urbanistique de se prononcer sur l'opportunité ou la légalité de l'avis du SIAMU ;

Qu'il appert en tout état de cause dudit avis que la sécurité des trois maisons sises en intérieur d'ilot est assurée à suffisance par le respect de l'avis du SIAMU ;

Que de nombreuses autres maisons, sises dans la rue de la Piété, se trouvent au demeurant dans la même situation, pour les raisons décrites ci-après par référence à leur accessibilité aux services de secours ;

Considérant qu'il convient au demeurant de souligner que c'est à tort qu'une des réclamations fait état du fait que la législation incendie ne serait pas respectée dès lors que deux des trois maisons du projet comporteraient une entrée et une sortie commune et constitueraient dès lors une maison plurifamiliale; qu'il ressort en effet clairement des plans que chaque maison dispose d'une entrée/sortie privative.

#### **De l'accessibilité à la rue de la Piété pour les services de secours**

Considérant que l'accessibilité à la rue de la Piété pour les services de secours n'est en rien diminuée par le projet ;

Que la rue de la Piété développe une largeur de quelque 3 mètres au droit de la chaussée de Tervuren, sur une longueur de 13 mètres, pour ensuite se réduire à une largeur de 1,6 mètre après avoir opéré un coude à un peu moins de 90° ; que la rue de la Piété n'est de ce fait d'ores et déjà pas accessible aux véhicules de secours, de sorte que si des secours devaient se déployer dans ladite rue à partir de la Chaussée de Tervuren, ils le feraient d'ores et déjà nécessairement à pied, sans que le projet n'altère de ce fait leur accessibilité ;

Qu'il n'est pas inopportun de constater qu'une configuration semblable existe depuis la rue des Deux Chaussées, dont l'accès se fait également par le biais d'un très étroit couloir, de sorte que les n° 1 à 13 de la rue de la Piété ne sont pas accessibles aux véhicules de secours ;

Considérant en outre que l'entrée vers la rue de la Piété depuis la rue des Deux Chaussées est également couverte ; que le passage est d'une largeur d'environ 1,50m et ne dépasse pas 2,50m de hauteur ;

#### **De la non augmentation des problèmes de circulation dans le quartier**

Considérant que dans le cadre de la demande de PU n°17523, Bruxelles Mobilité a émis un avis relativement au projet, faisant état de ce que ses services '*n'ont pas de remarque à formuler*' tout en précisant que '*le parking hors-voirie étant prévu, le projet n'aura pas d'impact majeur sur la mobilité du quartier. Le parking disponible devant la salle paroissiale va disparaître dans le projet futur et remplacé par des places de parking dans le garage pour les habitants du futur projet. De plus, un parking vélo est prévu afin de favoriser la mobilité douce*' ; Que la Commission de concertation fait siennes les considérations précitées ;

Qu'il importe au demeurant de remarquer que la réalisation de 17 logements ne peut pas sérieusement être considérée comme étant de nature à perturber la mobilité dans la Chaussée de Tervuren qui se développe à double sens de circulation ; que le nombre d'emplacements de parcage pour véhicules à moteur est par ailleurs conforme au prescrit du RRU ; Que le projet prévoit par ailleurs un total de 43 emplacements de vélo, soit un emplacement de vélo par chambre, en parfaite adéquation avec les objectifs de mobilité douce.

#### **De l'absence de problèmes de sécurité et de mobilité au niveau du parking**

Considérant que le parking, qui dispose d'une porte d'accès au -1 et se développe en site privé, ne présente aucun problème de sécurité ; Que la rampe d'accès au parking souterrain présente une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement et est par conforme au RRU à la réglementation ; Que l'accès à la voirie est par ailleurs suffisamment dégagé pour qu'il n'y ait pas de risque de conflit de circulation avec les piétons empruntant le trottoir.

### **De l'absence d'impact négatif sur l'écologie (démolition-reconstruction)**

Considérant qu'opérer, au titre d'une demande de permis d'urbanisme, une comparaison entre les conséquences d'une démolition/reconstruction et les conséquences d'une mise en valeur/rénovation/conservation ne s'impose pas sur le plan réglementaire.

Considérant qu'une visite des lieux a été réalisée en date du 25 juin 2020, au cours de laquelle il est apparu que le bâtiment à démolir à front de la chaussée de Tervuren ne paraît pas susceptible de faire l'objet d'une réaffectation en logement, tenant compte de la répartition des niveaux et des baies;

Qu'il a par ailleurs été décidé de conserver l'immeuble sis en intérieur d'îlot et de le rénover ;  
Qu'il peut dès lors être raisonnablement considéré que le projet participe au mieux aux objectifs de réduction de gaz à effets de serre.

### **De la non-nécessité d'une étude de l'impact du projet sur sa compatibilité avec le PAD Hermann Debroux en projet.**

Considérant qu'il n'appartient pas au demandeur d'analyser l'impact de son projet en termes de compatibilité avec le PAD Hermann Debroux ; que le projet ne s'inscrit pas dans le périmètre dudit PAD et que l'on n'aperçoit pas quelles pourraient être les composantes du projet susceptibles d'avoir une quelconque influence sur le PAD, et inversement.

### **De la dérogation à l'article 4 du titre 1<sup>er</sup> du RRU**

Considérant que le bâtiment projeté à front de la chaussée de Tervuren est considéré comme un bâtiment trois façades en suite de la réalisation d'un jardin en zone latérale de retrait du côté de la villa Stella ;

Considérant que les deux terrains voisins sont bâtis ; considérant que le RRU dispose en son Titre 1<sup>er</sup>, article 4, §1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> c) que dans l'hypothèse d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine ;

Que dans une telle hypothèse toujours, force est de constater que le bâtiment projeté, après avoir été aligné sur la façade arrière du n°121 sur une largeur de 3,44m, puis après avoir vu sa profondeur de bâtisse se développer sur trois mètres au-delà de la profondeur de bâtisse du n°121, à raison d'une largeur de 2,57m, se développe encore au-delà sur une profondeur supplémentaire de 1,8m (terrasse comprise) ; que la façade arrière s'aligne ensuite sur ce balcon à une distance de plus de 8,30m de la limite mitoyenne avec le n°121 et que la 1<sup>ère</sup> terrasse d'une profondeur de 2m dépasse de cette façade arrière à une distance de 9,46m ;

Considérant qu'au regard de la configuration particulière des lieux, une telle dérogation est parfaitement admissible ;

Que ce n'est en effet - à compter du pignon latéral du n°121 - qu'à une distance de plus de 6m qu'intervient cette dérogation;

Qu'entre le n°121 et la dérogation sollicitée se développe la rue de la Piété ;

Que le pignon latéral du n°121, donnant sur la dérogation, est par ailleurs un pignon aveugle aux étages, de sorte que la dérogation n'aura à cet égard aucun impact sur le n°121 ;

Que l'annexe arrière du n°121, qui se développe sur un rez-de-chaussée, ne présente quant à elle que deux petites ouvertures (une petite fenêtre et une fenêtre à double battants), lesquelles donnent, à une distance de 3,44m, sur un mur de plus de deux mètres de hauteur, composé de plaques de béton, ainsi que sur de la verdure, de sorte que la dérogation ne sera pas visible depuis ces ouvertures et n'aura à cet égard aucun impact sur le n°121 ;

Que l'annexe arrière au rez-de-chaussée du n°121 développe par ailleurs une terrasse en toiture qui, du côté de la rue de la Piété et, partant, du côté de la dérogation, se préserve de toute vue vers et depuis le site du projet par la pose d'une barrière végétale à hauteur d'homme, de sorte que pour cette raison également la dérogation n'aura à cet égard aucun impact sur le n°121 ;

Considérant enfin qu'il a été démontré ci-avant que la profondeur de bâtisse du bâtiment projeté à front de la Chaussée de Tervuren n'altère en rien la bonne intégration de ce bâtiment en intérieur d'îlot, ni son adéquate habitabilité, ni enfin l'adéquate habitabilité des trois maisons situées à l'arrière ;

Considérant en outre que l'octroi de la dérogation permet une meilleure habitabilité des appartements concernés en assurant non seulement d'en faire des appartements traversants mais en leur permettant encore de disposer de balcons et donc d'espaces extérieurs ;

Que les principes directeurs du Titre 1<sup>er</sup> du RRU que sont le souci du maintien et de l'amélioration de la qualité de vie, que ce soit pour les îlots formés de maisons entre mitoyens ou les constructions isolées, sont parfaitement respectés en suite de l'octroi de la dérogation sollicitée, laquelle ne dénature donc pas la règle à laquelle il est dérogé ;

Qu'il en va d'autant plus ainsi que si le bâtiment projeté est assimilé à un bâtiment trois façades, c'est en raison du recul opéré par rapport à la villa Stella, lequel recul confère à celle-ci un impact positif en termes de vues et de perspectives, et lequel recul permet au projet d'ajouter une fenêtre vers le jardinet pour une chambre du rez-de-chaussée donnant sur celui-ci ;

Considérant que la dérogation en matière de profondeur (titre I, art. 4) du règlement régional d'urbanisme est dès lors acceptable et est par conséquent accordée ;

Considérant enfin que, tenant compte de la longueur développée par le bâtiment projeté à front de la Chaussée de Tervuren (34m) ;

Qu'une autre interprétation du RRU pourrait être raisonnablement faite, qui consiste à assimiler ce bâtiment à plusieurs immeubles distincts, dont le premier ne serait autre que celui qui est accolé au n°121 et développe une largeur de quelques 7 mètres, sachant qu'il pourrait alors – dans une telle configuration et en application de l'article 4, §1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> second tiret du Titre 1<sup>er</sup> du RRU - se développer sur une profondeur de bâtisse à tout le moins tout aussi importante que le bâtiment projeté, mais sans la moindre dérogation, dès lors que la profondeur supérieure à 3 mètres par rapport au profil du n°121 le serait sur base d'un retrait latéral de plus de 3 m (3, 44m).

#### **De la dérogation à l'article 5 du titre 1<sup>er</sup> du RRU**

Considérant qu'une réclamation critique l'octroi des dérogations au titre 1<sup>er</sup> du RRU qu'engendrent le projet ; que dans le cadre de la critique relative à la dérogation à l'article 6 du titre 1<sup>er</sup> du RRU, cette réclamation reproduit également le texte de l'article 5 du Titre Ier du RRU ; que l'article 5 du titre Ier du RRU n'est toutefois mentionné qu'en ce qu'il permet de déterminer quelles sont les constructions de référence visées à l'article 6 du titre 1<sup>er</sup> du RRU auquel le projet déroge ;

Considérant qu'il convient toutefois de souligner que le projet n'implique aucune dérogation à l'article 5 du Titre 1<sup>er</sup> du RRU dès lors que les hauteurs de la façade avant du bâtiment du projet sis à front de la chaussée de Tervuren ne sont ni inférieures à la hauteur de la façade de référence la plus basse (n° 121), ni supérieure à celle de la façade de référence la plus élevée (Villa Stella).

#### **De la dérogation à l'article 6 du titre 1<sup>er</sup> du RRU**

Considérant que le bâtiment projeté à front de la chaussée de Tervuren voit son profil dépasser de plus de trois mètres le profil du bâtiment voisin (n° 121) au niveau de sa partie centrale tout en restant inférieur à la hauteur de toiture de la Villa Stella ;

Qu'une telle dérogation est toutefois acceptable dès lors que la partie de l'immeuble mitoyenne au n°121, qui se développe sur une largeur de 7 mètres, se raccorde harmonieusement à la toiture du n°121, de manière à assurer une élévation graduée de la hauteur des toitures, sans césure importante par rapport au n°121 ;

Que cette dérogation permet aux appartements de développer des pièces de vie plus confortables, sans induire le moindre impact par rapport aux immeubles voisins ; que le n°121 n'a pas de vue sur cette toiture en dérogation (cfr les développements qui précèdent) ; que la distance qui sépare l'immeuble à front de la Chaussée et les trois maisons en intérieur d'îlot est quant à elle importante et réduit très sérieusement tout impact en termes de perte de vue, de lumière ou de luminosité ;

Que pour ces diverses raisons, la dérogation en matière de toiture-hauteur (titre I, art.6) du règlement régional d'urbanisme est dès lors acceptable et est accordée ;

#### **Du respect de l'article 13 du Titre 1<sup>er</sup> du RRU**

Considérant que la zone de cours et jardins s'étend entre la façade arrière de l'immeuble à front de rue et la limite du terrain concerné par le projet ; que la superficie des bâtiments conservés en intérieur d'îlot en est exclue;

Considérant qu'une vérification effectuée par le service d'urbanisme conduit à mesurer une superficie de zone de cours et jardins de 724,13m<sup>2</sup> et une superficie en pleine terre de 344,07m<sup>2</sup>, soit un ratio de 52,48% de pleine terre;

Considérant que selon le demandeur la zone de cours et jardins développe une superficie de 712 m<sup>2</sup> et une superficie plantée en pleine terre de 376,8 m<sup>2</sup>, soit un ratio de 52,92 % ;

Considérant que le projet est dès lors conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13).

#### **De la gestion des eaux de pluie**

Considérant que la superficie du terrain est de 1.495 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet prévoit 712 m<sup>2</sup> de zone de cours et jardins perméables ou infiltrées et une zone latérale perméable ou infiltrée de 56,26m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet prévoit 1.072 m<sup>2</sup> de toitures et terrasses ; que les toitures plates seront aménagées en toitures vertes extensives contribuant à la rétention des eaux de pluies, soit une superficie de près de 350 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'article 16 du titre 1<sup>er</sup> du RRU impose, pour les nouvelles constructions, le placement d'une citerne de dimensions minimales de 33 litres par m<sup>2</sup> de surface de toitures en projection horizontale ;

Considérant que la demande prévoit 2 citernes d'eau (une citerne de 12000 l pour les 3 maisons et une citerne d'une capacité de 27500 l pour le bâtiment à rue) ;

Considérant que ces capacités sont conformes au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'ensemble du dispositif a été examiné par Bruxelles-Environnement ; que le délégué de Bruxelles-Environnement n'émet aucune remarque à ce sujet ;

Considérant qu'elles contribuent de manière suffisante à gérer l'eau sur la parcelle et à en favoriser la réutilisation ; que le système de gestion des eaux de pluie prévu par le projet est dès lors acceptable en l'état ;

Considérant qu'il pourrait toutefois être envisagé d'améliorer l'emplacement des citernes de récupération des eaux pluviales afin de les disposer dans des zones minéralisées afin d'augmenter la surface de pleine terre dans le projet ;

Considérant que, dans ce même objectif d'amélioration de la gestion des eaux de pluie, la déconnexion des descentes d'eaux pluviales du réseau d'égouttage afin de gérer celles-ci par infiltration sur la parcelle gagnerait à être envisagée ; qu'un contact peut être pris avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement à ce propos ;

Considérant par conséquent que le demandeur de permis s'est engagé à déposer une note relative au détail du dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant que les revêtements des cheminements sont perméables ;

Considérant que le projet prévoit la végétalisation de la toiture plate de l'arrière-bâtiment ;

Considérant que la pleine terre prévue est de nature à assurer une continuité de la zone de liaison écologique;

#### **Mesure favorable à l'avifaune**

Considérant que la Région est en déficit d'avifaune et que le projet pourrait avantageusement prévoir des nichoirs intégrés au bâti (<https://environnement.brussels/news/batiments-et-biodiversite-des-fiches-pour-agir-concretement-dans-vos-batiments>).

#### **De l'absence de vues préjudiciables sur les habitations chaussée de Tervuren**

Considérant que le Code civil est respecté au regard de chacun de ces immeubles ;

Que les considérations précitées démontrent à suffisance que le n°121 ne subira aucune vue depuis ou vers le projet ;

Que la Villa Stella est très éloignée du projet ; Qu'un jardinet a par ailleurs été précisément créé en zone latérale de retrait pour réduire au mieux toute vue en cette direction ;

Que les immeubles situés de l'autre côté de la Chaussée de Tervuren ne subissent à l'évidence pas de vues préjudiciables depuis le projet eu égard à la largeur de la Chaussée de Tervuren et à leur implantation en retrait de l'alignement ;

Que les vues qui existent depuis ou vers le projet résultent non pas du projet en tant que tel mais bien de l'inscription du site d'implantation en zone d'habitat et participent des nécessaires servitudes de vie en société.

#### **De l'absence de troubles de voisinage**

Considérant qu'il s'agit d'un projet de logements qui, par nature, n'est pas source de potentiels troubles de voisinage ;

Que c'est faire un procès d'intention aux futurs occupants que de prétendre à de possibles troubles de voisinage en suite de l'occupation des lieux ;

Considérant qu'une des réclamations critiques le fait que les horaires du chantier ne sont pas précisés dans la demande de permis ; qu'il convient à cet égard que l'article 4 du Titre III du RRU fixe les horaires applicables aux chantiers en Région de Bruxelles-Capitale ; que les horaires du chantier sont dès lors connus ; qu'au vu du projet envisagé, rien ne justifie l'imposition d'horaires particuliers.

#### **De l'absence d'atteinte aux droits civils de tiers**

Considérant que tout permis est délivré sous réserve des droits des tiers ;

Considérant qu'une problématique civile doit toutefois être prise en compte par l'administration saisie d'une demande de permis quand elle est connue de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les propriétaires de l'immeuble voisin du projet sis au n° 121 de la chaussée de Tervueren estiment disposer d'un droit de propriété sur une partie de l'assiette de la rue de la Piété dans sa portion à front de voirie avec la chaussée de Tervueren ; qu'ils estiment par conséquent qu'il ne serait pas possible de réaliser le projet sans porter atteinte à leur droit de propriété ; qu'ils l'ont rappelé dans le cadre de la réclamation formulée par leurs soins dans le cadre de l'enquête publique relative au présent projet ;

Considérant que la commune d'Auderghem s'est vue remettre copie des actes authentiques sur lequel les propriétaires du n°121 se fondent pour formuler leur critique, étant un acte de vente du 25 septembre 1992 et un acte de vente du 29 mars 2018 ;

Considérant que l'acte authentique de vente du 29 mars 2018 décrit le bien objet de la vente comme suit : « Une maison d'habitation située chaussée de Tervueren, 121, traversée par la rue de la Piété (chemin numéro 80 de l'annuaire des Chemins de Fer), avec une largeur d'un mètre soixante centimètres et une servitude de passage ayant, d'après titre, une façade de six mètres soixante-cinq centimètres et une superficie de deux ares cinquante-sept centiares, cadastrée selon titre section B numéros 56/B/3 et 60/X/19 pour une superficie totale de deux ares soixante-cinq centiares, et cadastrée suivant récent extrait cadastral section B numéros 0056B3P0000 (maison) et 0060X19P0000 (jardin) pour la même superficie » ; Que l'acte authentique de vente du 25 septembre 1992, lequel se réfère au contenu d'un acte authentique de vente du 20 octobre 1960 reproduisant une clause contenue dans un acte de vente du 20 avril 1938, contient quant à lui la stipulation suivante : « il est fait observer qu'entre la cour et le jardin potager se trouve une bande de terrain d'une largeur d'un mètre soixante centimètres grevée de servitude de passage public. Que cette bande de terrain ou Sentier est dénommé rue de la Piété. Que le mur bordant le côté gauche du jardin potager, ainsi que celui du fond ne sont pas mitoyens ».

Considérant que la rue de la Piété présente une largeur de quelques 3 mètres à son intersection avec la chaussée de Tervuren et une largeur de 1 mètre 60 dans sa portion sise entre la cour et le jardin du n° 121 ; que la superficie des parcelles formant la propriété du n° 121 mentionnée dans l'acte authentique de vente du 29 mars 2018, soit deux ares cinquante-sept centiares, correspond à la superficie obtenue en mesurant, à l'aide de l'outil BRUGIS, les parcelles cadastrales sans prendre en considération l'assiette de la rue de la Piété dans sa portion perpendiculaire à la chaussée de Tervuren ; Qu'il ressort de cet examen que la propriété du n°121 ne s'étend à l'évidence pas à l'assiette de la rue de la Piété dans sa portion perpendiculaire à la chaussée de Tervuren ;

Considérant qu'il est par contre établi que la propriété de l'assiette de la rue de la Piété qui sera surplombée par le projet appartenait à l'ASBL Association des Œuvres Paroissiales Auderghem-Boitsfort dont le patrimoine a été cédé gratuitement par l'ASBL Association des



Œuvres Paroissiales Bruxelles-Sud, à laquelle le patrimoine immobilier de le 26 septembre 2019 ; Que par courrier du 22 janvier 1937, le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Auderghem indiquait en effet ce qui suit au Directeur du Comité de l'Ecole Sainte-Anne : « Comme suite à votre demande du 18 courant tendant à obtenir l'autorisation de déplacer la partie du sentier n° 80, dénommé rue de la Piété, nous croyons utile de vous faire connaître que par ordonnance de la Députation permanente du Brabant en date du 9 février 1927, la partie dudit sentier, joignant la Chaussée de Tervueren, au travers des biens de l'association sans but lucratif « Réunions des Œuvres Paroissiales d'Auderghem » a déjà été déplacée. Suivant le plan approuvé à cette époque, le chemin longe la propriété de Madame veuve SCHROEDEN-MOREAU et doit avoir 3 mètres de largeur » ;

Considérant qu'un compromis de vente a été signé entre l'ASBL Association des Œuvres Paroissiales Auderghem-Boitsfort et le demandeur de permis en date du 4 juillet 2019 ; que le demandeur dispose par conséquent bien des droits nécessaires à la mise en œuvre de son projet sur la parcelle cadastrée section B numéro 56/M/8 sur laquelle est sise la partie de la rue de la Piété à front de la chaussée de Tervuren ;

Considérant que les considérations contenues dans la réclamation des propriétaires du n° 121 en termes d'impossibilité de construire un immeuble jusqu'à la limite mitoyenne avec leur parcelle sont dénuées de pertinence dès lors que l'assiette de la rue de la Piété demeure privative dès lors que son affectation au titre de voirie découle d'une servitude de passage ; que contrairement à ce que soutiennent les réclamants, rien ne fait obstacle à ce que le mur de leur habitation puisse être considéré comme mitoyen dès lors qu'il a bien pour effet de séparer deux propriétés privées

Considérant au demeurant que comme indiqué ci-avant, une convention tripartite entre la Commune d'Auderghem, le demandeur de permis et l'ASBL AOP Bruxelles-Sud est en cours de finalisation ; que ladite convention contient l'autorisation pour le demandeur d'ériger le bâtiment en surplomb de la rue de la Piété et encadre les conditions en découlant ;

Considérant par conséquent qu'aucun droit civil ne s'oppose à la réalisation du projet ; qu'à tout le moins il n'est pas démontré que les conditions de la donation des bâtiments et/ou terrains concernés contreviendraient aux droits des donateurs ; que seuls ceux-ci ou leurs ayants droits seraient en droit de se prévaloir de l'éventuel non-respect de leurs droits civils ; que tel n'est pas le cas en l'espèce ;

Considérant enfin qu'il ne peut être question d'abuser de ses droits civils pour refuser tout projet urbanistique ; qu'il appartient à cet égard à tout bâtisseur de faire établir un état des lieux avant travaux, de prendre toutes les précautions qui s'avèrent nécessaires en termes de construction ;

Qu'en l'occurrence, le projet ne prend pas appui sur le n°121 de la chaussée de Tervueren mais s'érige contre celui-ci, sans obturer la moindre ouverture et sans nécessiter un quelconque ancrage imposant à première vue qu'un rachat de mitoyenneté doive intervenir ; qu'il ne peut dès lors pas être considéré que le projet contreviendrait à quelque droit civil que ce soit.

#### **De la non violation du principe d'égalité et de non-discrimination**

Considérant qu'un projet urbanistique n'est pas l'autre ; que chaque projet s'apprécie au regard de ses caractéristiques propres et du cadre bâti et non bâti dans lequel il s'intègre ;

Qu'il ne peut être question de comparer le présent projet à d'autres projets, dont celui réalisé avenue Walckiers, pour prétendre à une violation du principe d'égalité et de non-discrimination.

#### **De la non nécessité d'une étude de sol et/ou de stabilité**

Considérant qu'il n'appartient pas à l'autorité urbanistique d'apprécier le projet en termes de stabilité ;

Qu'il s'agit là d'une responsabilité qui incombe aux seuls architectes, lesquels peuvent faire appel à des ingénieurs en stabilité si besoin en est ;

Considérant au demeurant que les réclamants qui affirment qu'une étude de stabilité de la partie du bâtiment destinée à être construite en porte-à-faux, en surplomb de la rue de la Piété, devait être réalisée, produisent un extrait d'un rapport émanant d'un ingénieur en stabilité mandaté par leurs soins faisant état du fait que la réalisation dudit porte-à-faux « n'est pas

aisée » et, relativement aux poutres-supports en haut du rez-de-chaussée, «qu'il est nécessaire que ces poutres soient suffisamment rigides pour avoir une déformation acceptable sans fissurer les maçonneries » ; qu'il ne ressort dès lors aucunement de ces éléments que le porte-à-faux prévu par le projet ne pourrait être réalisé et ne pourrait par conséquent être autorisé.

### **Avis de la CRMS et patrimoine**

Considérant qu'il n'y a aucun motif règlementaire imposant de solliciter l'avis de la CRMS ; considérant que cela a été confirmé lors de la visite sur place en date du 25 juin 2020 en présence d'un délégué de la DPC d'Urban ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de l'immeuble existant en intérieur d'îlot mais implique la démolition des deux bâtiments sis à front de la chaussée de Tervueren ;

Considérant que ces deux bâtiments ne présentent pas de caractères architecturaux particuliers et ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde du patrimoine bruxellois ;

Considérant que la visite des lieux le 25 juin 2020 (dans le cadre de la précédente demande de permis d'urbanisme PU n°17523) n'a mis en évidence que la façade caractéristique d'un établissement scolaire ancien et quelques moulurations simples et plus récentes au plafond de la salle de fête désaffectée;

Considérant qu'alors que la parcelle sur laquelle le projet est destiné à s'implanter est sise en zone d'habitation au PRAS, il ne semble pas possible de réaffecter le bâtiment existant de la chaussée de Tervueren 129 en logement au regard de l'expression actuelle de la façade et de la répartition des niveaux et des baies ;

Considérant qu'il convient toutefois d'assurer la conservation des éléments marquants de son histoire que constituent la statue de Saint-Joseph et la première pierre de la salle des fêtes portant le texte « Posée Par Le Comte Joseph de Meeûs (Fils) le 25 juillet 1900 » ; que le demandeur convient d'ailleurs que ces éléments doivent être conservés ;

Considérant que ces éléments peuvent être avantageusement conservés par exemple par le Cercle d'Histoire d'Auderghem et/ou la Fabrique d'église de la Paroisse Sainte-Anne;

Considérant qu'il sera par conséquent imposé, au titre de condition du permis, que la conservation de la statue de St Joseph et l'enfant ainsi que la première pierre de la salle de fête, portant le texte « Posée Par Le Comte Joseph de Meeûs (Fils) le 25 juillet 1900 », soit assurée par le Cercle d'Histoire d'Auderghem et/ou la Fabrique d'église de la Paroisse Sainte-Anne, soit, à défaut, en les conservant sur place, en un endroit sécurisé et adéquat, jusqu'à leur valorisation ultérieure par des organismes de gestion du patrimoine ;

### **ZICHEE**

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 site d'implantation du projet est situé partiellement en ZICHEE, sans toutefois que celle-ci ne s'étende à la façade à rue, sise le long de la chaussée de Tervueren ; que la façade arrière du bâtiment à ériger sis à front de la chaussée de Tervueren sera quant à elle visible depuis l'espace accessible au public que forme la rue de la Piété ; que cette façade est toutefois de bonne facture et n'est pas de nature à mettre en péril les qualités de la ZICHEE ;

Considérant que l'immeuble existant sis en intérieur d'îlot dont le projet prévoit le maintien est sis en ZICHEE au PRAS ;

Considérant que la construction du bâtiment principal du projet à front de la chaussée de Tervuren rendra les façades de cet immeuble non visibles depuis celle-ci ;

Considérant que les façades de cet immeuble demeureront en revanche visibles depuis l'espace accessible au public que forme la rue de la Piété, à l'exception de sa façade latérale Est ;

Considérant que l'unique modification du gabarit de cet immeuble consiste dans le remplacement des velux incorporés dans les versants de la toiture (4 en façade avant et 3 en façade arrière) par des lucarnes ;

Considérant que la toiture de l'immeuble consiste en une simple toiture à double versant sans qualité esthétique ou patrimoniale particulière ; que l'implantation de lucarnes dans ses versants en lieu et place des velux existants n'est dès lors pas de nature à remettre en cause les qualités de l'immeuble et de la ZICHEE dans laquelle il s'implante; qu'une telle modification de la toiture permet en revanche de garantir une bonne habitabilité des trois maisons unifamiliales qu'abritera l'immeuble ;

Considérant par conséquent que les modifications susmentionnées sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit également plusieurs modifications de l'aspect des façades ;

Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit une augmentation de la taille des fenêtres existantes par suppression des allèges afin d'aligner ces baies à celles des portes existantes ainsi que le recentrage de la porte située sur le côté gauche de la façade ;

Considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit également une augmentation de la taille des fenêtres existantes ainsi qu'une harmonisation de leur typologie avec celles des fenêtres de la façade avant ;

Considérant que tout en modernisant leur aspect, les modifications apportées aux façades avant et arrière de l'immeuble permettent de conserver l'esprit du bâtiment d'origine ;

Considérant que sur la façade latérale Ouest, les modifications apportées à la façade portent uniquement sur le volume à toit plat sis à l'arrière du volume principal à double versant et consistent, d'une part, en une suppression des trois petites fenêtres existantes et, d'autre part, dans le percement d'une porte qui constituera la porte d'entrée de la maison n°3 du projet ; que ces modifications n'auront à l'évidence aucune influence sur les qualités de la ZICHEE ;

Considérant que le maintien de l'immeuble sis en intérieur d'îlot ainsi que les façades de bonne facture telles que proposées par le projet participent d'une valorisation des qualités esthétiques du périmètre ;

Considérant par conséquent que la modification de l'aspect des façades est acceptable ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- déposer une note relative au détail du dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales,
- assurer la conservation de la statue de St Joseph et l'enfant ainsi que la première pierre de la salle de fête, portant le texte « Posée Par Le Comte Joseph de Meeûs (Fils) le 25 juillet 1900 », soit en les incorporant au projet, soit en en assurant la conservation par le Cercle d'Histoire d'Auderghem et/ou la Fabrique d'église de la Paroisse Sainte-Anne, soit, à défaut, en les conservant sur place, en un endroit sécurisé et adéquat, jusqu'à leur valorisation ultérieure par des organismes de gestion du patrimoine,
- se conformer à l'avis du SIAMU du 1<sup>er</sup> novembre 2022 (C.1995.1035/13).