



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 23 avril 2026

3^{ème} OBJET

Dossier 19184 – Demande de S.A. LOCAFRA Immo Madame LOCATELLI pour mettre en conformité les travaux réalisés dans un immeuble mixte (carrosserie automobile + logements), Chaussée de Wavre 1542 / 1544

- ZONE :** Au PRAS : espaces structurants, points de variation de mixité, zones d'habitation
- DESCRIPTION :** mettre en conformité les travaux réalisés dans un immeuble mixte (carrosserie automobile + logements)
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)
 - dérogation à l'article 9 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Conduits de cheminées)
- ENQUETE :** Du **26/03/2026** au **09/04/2026**, 2 lettres de remarques nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- la position et l'orientation des cheminées et les nuisances qui en découlent (odeur de peinture, particules) ainsi que leur intégration dans l'intérieur d'ilot et leur durabilité
 - la nécessité d'une évaluation des impacts potentiels du projet sur la qualité de l'air
 - la nécessité de mettre les éléments non conformes en règle
- AUDITION :** Madame LOCATELLI, la demanderesse, Madame DE WULF l'architecte, et Messieurs PIRON et FLAMENT, les réclamants.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :
EXCUSE

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, points de variation de mixité, zones d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité les travaux réalisés dans un immeuble mixte (carrosserie automobile + logements) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité des différences du chantier avec le permis 17848:

- non réalisation d'un logement en intérieur d'îlot
- modification des façades
- placement des cheminées de la carrosserie
- remplacement d'éléments techniques au sous-sol

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/03/2026 au 09/04/2026 et que six lettres de remarque ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces remarques portent principalement sur les points suivants :

- la position et l'orientation des cheminées et les nuisances qui en découlent (odeur de peinture, particules) ainsi que leur intégration dans l'intérieur d'îlot et leur durabilité
- la nécessité d'une évaluation des impacts potentiels du projet sur la qualité de l'air
- la nécessité de mettre les éléments non conformes en règle

Considérant qu'à l'origine, la parcelle présente deux bâtiments ; une maison de rapport à l'avant avec commerce et un atelier mécanique ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme le 12/10/2021 (dossier 17848) afin d'aménager trois unités de logement dans une maison de rapport et le bâtiment arrière, et mettre en conformité la modification de la façade de la carrosserie ;

Considérant que les travaux ont débutés en décembre 2023 ; que l'entièreté du projet n'a pas été réalisé ;

Considérant en premier lieu que le permis d'urbanisme n°17848 prévoyait la création d'un logement au premier étage du bâtiment arrière ;

Considérant que ce logement n'a pas été réalisé ; que l'espace a été aménagé en locaux annexes de la carrosserie (stockage, personnel) ;

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 le projet conserve une terrasse surélevée à l'arrière et un local fermé entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière ;

Considérant que l'espace entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière, initialement partagé au profit de deux logements, est à présent entièrement affectée au logement à l'avant du premier étage ;

Considérant qu'également, l'absence de nécessité de réserver un espace de circulation entre le bâtiment avant et le premier étage du bâtiment arrière a permis d'affecter cet espace au logement du premier étage (salle à manger liée à la cuisine) ;

Considérant que cela augmente les qualités résidentielles dudit logement ;

Considérant que la terrasse est d'une taille relativement restreinte ; qu'elle ne sert qu'à un logement ;

Considérant que les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin ;

Considérant qu'aucun pare-vue n'est renseigné pour bloquer les vues directes entre la terrasse et le fond voisin de gauche ;

Considérant qu'il convient de placer un pare-vue de 1,9 m de haut à plus de 14 cm de l'axe mitoyen ;

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

Considérant que le maintien d'un volume à l'arrière du premier étage, entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière, permet d'aménager sur sa toiture une terrasse au profit du second logement du bâtiment avant ;

Considérant que cela améliore les qualités résidentielles de ce logement ; qu'au vu du retrait avec l'axe mitoyen, l'atteinte à l'intimité des parcelles voisines est conforme aux prescriptions du code civil et n'excède pas le cadre normal des nuisances de voisinage possibles ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons en ce que le projet prévoit la mise en conformité d'un pare-vue à l'arrière de la parcelle, entre la toiture de la carrosserie (et les cheminées) et la parcelle attenante à l'axe mitoyen arrière ;

Considérant que ce pare-vue est non conforme aux prescriptions réglementaires (établi sur l'axe mitoyen, empêchant la construction d'un mur de 28 cm) ;

Considérant que ce pare-vue a une largeur d'environ 1 m, et monte jusqu'à la corniche du bâtiment arrière sis Henri de Brouckère 35 ;

Considérant que ce pare-vue est nécessaire ; qu'il est peu probable que des constructions viennent s'ériger à l'endroit de son placement et qu'il s'agit d'un élément démontable et léger ;

Considérant que son placement et la dérogation qui y est liée sont acceptables ;

Considérant que les interventions prévues en façade avant dans le dernier permis (élargissement de la porte de garage, création d'un accès piéton sur le côté droit de la façade, remplacement de l'accès au rez du bâtiment de gauche par une vitrine commerciale fixe et suppression de l'emplacement de stationnement de gauche par une entrée pour les logements et une entrée pour le commerce) n'ont pas été réalisées ;

Considérant que la façade présente donc, de gauche à droite :

- une porte de garage avec imposte vitrée, donnant sur un emplacement de stationnement
- une vitrine dotée de porte d'entrée, donnant sur l'accueil de la carrosserie ;
- une haute baie vitrée
- une porte de garage
- une haute baie vitrée

Considérant que cette modénature de façade est acceptable au regard des occupations du bâtiment ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme prévoyait des châssis en PVC blanc, dont certains avec imposte fixe en partie supérieure ;

Considérant que les châssis des étages de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC gris foncé ; que ceux du bow-window ont des impostes vitrées fixes en partie inférieure ;

Considérant que l'ensemble des châssis de la maison sont en PVC gris foncé, à l'exception des deux grands châssis de part et d'autre de la porte de garage de la carrosserie, qui sont en PVC blanc ;

Considérant que la façade présente comme revêtement un crépis de couleur gris clair ainsi que certaines sections en brique peintes en blanc ou en pierre bleue (soubassement) ;

Considérant que ces matériaux et coloris s'intègrent harmonieusement entre eux et discrètement dans le paysage urbain ; que les modifications prévues en façade sont acceptables ;

Considérant que le permis précédent prévoyait de réserver un espace de commerce indépendant de la carrosserie ; que les espaces ont été réorganisés de façon à prévoir un emplacement de stationnement de couvert pour le logement du premier étage, et à annexer le commerce à la carrosserie en en faisant un local de gestion (bureau) ;

Considérant que ces modifications spatiales permettent d'augmenter la lisibilité des accès, avec un accès piéton menant au bureau et un accès voiture menant à l'atelier de carrosserie ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de cheminées (art. 9) en ce que le projet prévoit le placement / la mise en conformité de différentes cheminées non maçonnées sur la toiture de l'atelier, en intérieur d'îlot ;

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 indique que ces cheminées n'ont pas été maçonnées pour des raisons techniques, suivant les recommandations pour l'entretien des conduits à usage industriel ;

Considérant que ces trois cheminées servent à aérer les installations classées reprises dans le permis d'environnement (car-wash, cabine de peinture, dépôt de liquide, extraction d'air...) ;

Considérant également que, d'après la note explicative, la structure existante du hangar ne se prête pas à la construction d'un corps maçonné ;

Considérant que les équipements nécessitant de la ventilation sont placés au fond du bâtiment ; que les cheminées sont donc placées directement au-dessus de ces équipements (cabine de peinture, etc) ;

Considérant que les installations nécessitant ces cheminées sont soumises à permis d'environnement ; que cette législation a pour objectif d'analyser les nuisances générées par ces installations, ainsi que d'imposer des mesures d'atténuation ou de neutralisation de ces nuisances ;

Considérant qu'au niveau urbanistique, les cheminées en question ne portent pas spécifiquement atteinte à l'aspect paysager de l'intérieur d'îlot, au vu du peu d'intérêt de ce dernier actuellement ;

Considérant que ces équipements sont nécessaires pour l'exploitation de la carrosserie ; que la demande de permis ne porte pas sur l'affectation urbanistique des locaux ;

Considérant, de ce qui précède, que l'établissement de cheminées non maçonnées sur la toiture de l'atelier et la dérogation qui en découle sont acceptables ;

Considérant cependant qu'il est indiqué en séance que le permis d'environnement a fait l'objet d'un recours auprès du Gouvernement ; que la décision en recours imposait différentes conditions d'exploitations ;

Considérant qu'il convient de s'assurer que les plans déposés et le permis qui en découlerait ne soient pas contraire au permis d'environnement octroyé ;

Considérant qu'il conviendra, si nécessaire, d'adapter les plans projetés en accord avec les conditions émises dans le permis d'environnement ;

Considérant qu'il convient également, dans tous les cas, de fournir une note explicative complémentaire clarifiant cette problématique et démontrant la conformité du projet avec la décision et les conditions rendues dans le cadre du permis d'environnement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- placer un pare-vue de 1,9 m de haut à plus de 14 cm de l'axe mitoyen de gauche au niveau de la terrasse à l'arrière du premier étage
- si nécessaire, adapter les plans en fonction des conditions imposées dans la dernière autorisation en matière de permis d'environnement (notamment pour les rejets) et, dans tous les cas, fournir une note explicative complémentaire clarifiant la problématique soulevée en commission de concertation (démontrer la conformité du projet déposé avec le dernier permis d'environnement)

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi que les dérogations aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) et de cheminées (art. 9) 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, accompagnés des formulaires et autres documents modifiés.