



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

**10/10/2019**

---

**Présents/Aanwezig :**

Madame S. de VOS, Présidente  
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Madame F.CORDIER, membre BDU-DMS  
Madame B. PATERNOSTRE, membre Bruxelles Environnement  
Madame C. KUHN, architecte  
Madame R. WYFFELS, secrétaire technique  
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique  
Madame A. DE VLAEMINCK, secrétaire technique  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

**Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :**

Monsieur B. COLLARD, Madame C. WAUTERS (Citydev Brussels),

---

## 1<sup>er</sup> OBJET

Dossier 17346 – Demande de Madame GAILLY pour transformer une maison unifamiliale sise avenue des Meuniers 120.

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 12/09/2019 au 26/09/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur- lucarnes) du titre I du RRU
- AUDITION :** Madame GAILLY, la demanderesse et Monsieur BARRERA, 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 ;  
Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension et d'une terrasse couverte à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la rehausse de la toiture,
- la construction d'une lucarne dans chacun des pans de toiture,
- l'aménagement d'une chambre sous les combles,
- le remplacement de l'ensemble des menuiseries en façade avant ;

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 12/09/2019 au 26/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée (auvent) seulement à l'arrière du rez-de-chaussée et l'alcôve du 1<sup>er</sup> étage dépassent le profil des deux constructions voisines ;

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

**Considérant que l'extension du côté droit de la parcelle se développe sur une largeur de 3,20 m et une profondeur de 3 m ;**

**Considérant que cette extension accueille une cuisine ouverte ; qu'une série de lanterneaux est prévu pour éclairer davantage la nouvelle pièce ainsi créée ;**

**Considérant que la partie gauche (terrasse) est couverte par une toiture prolongeant celle de l'extension projetée ;**

**Considérant que cette extension permet d'agrandir la pièce de séjour principale ; que les murs porteurs au rez-de-chaussée sont ouverts pour permettre la création d'un seul grand espace de vie ;**

**Considérant que les baies vitrées au rez-de-chaussée se développent sur toute la largeur de la façade ; qu'afin de respecter le code civil en matière de vues, les vitrages fixes sont translucides sur le dernier mètre à partir de chacun des axes mitoyens ;**

**Considérant que les pièces de vie sont désormais largement ouvertes sur le jardin ;**

**Considérant que les transformations intérieures permettent de créer des espaces ouverts, confortables et lumineux ;**

**Considérant qu'elle présente un auvent en béton architectural d'une épaisseur de 77 cm en saillie de 80 cm par rapport à la façade arrière ;**

**Considérant que cette toiture plate est végétalisée (8 m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que la maison voisine de droite, construction la moins profonde, présente également une terrasse couverte au rez-de-chaussée sur une profondeur d'environ 1,30 m ; que l'extension projetée dépasse dès lors d'environ 2 m la profondeur de la construction voisine de droite ;**

**Considérant que le projet n'engendre qu'une rehausse du mitoyen de droite (vers le n°122) d'une hauteur de 3,05 m sur une profondeur d'environ 1,70 m ; que son impact sur la parcelle voisine de droite est limité ;**

**Considérant par conséquent que cette extension ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant cependant que les modifications envisagées augmentent l'imperméabilité du terrain ; qu'il y a lieu de rendre la terrasse projetée à l'arrière du rez-de-chaussée davantage perméable en privilégiant la pose de pavés drainants ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le mur mitoyen de droite de l'extension projetée au rez-de-chaussée ne présente pas une épaisseur de 28 cm et que l'auvent projeté s'établit dans l'emprise des murs mitoyens ;**

**Considérant que le mur mitoyen de droite est constitué de 14 cm de maçonnerie placé uniquement sur la parcelle de la demanderesse ;**

**Considérant en outre que l'auvent projeté se développe jusqu'à l'axe mitoyen, dans l'emprise des murs mitoyens ;**

**Considérant que ces éléments ne permettraient pas un ancrage satisfaisant en cas de constructions mitoyennes sur les parcelles voisines ;**

**Considérant qu'il y a lieu de prévoir la construction de murs mitoyens en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, construit à cheval sur l'axe mitoyen et de respecter un recul de minimum 15 cm par rapport à l'axe mitoyen pour la construction de l'auvent ;**

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

Considérant également qu'une petite extension est prévue à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que cette « boîte » de 1,85 m de large et 1,85 m de hauteur est prévue au niveau de la baie de fenêtre de la chambre à coucher principale au 1<sup>er</sup> étage ; qu'elle déborde de la façade du corps de logis principal d'une profondeur de 45 cm ;

Considérant qu'elle permet la création d'une « alcôve » située 45 cm plus haut que le niveau fini du plancher de la chambre ;

Considérant qu'elle reste sous le niveau de corniche ;

Considérant que les dimensions réduites de cette alcôve ne nuisent pas à l'homogénéité des façades arrières ;

Considérant dès lors que son impact visuel depuis les parcelles voisines est limité ;

Considérant, en outre, que cette nouvelle baie présente un châssis fixe, confirmant le caractère non accessible de la toiture plate végétalisée de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à l'auvent et l'alcôve à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne projetée en toiture arrière présente une hauteur supérieure à 2 m et une largeur dépassant les 2/3 de celle de la façade arrière ;

Considérant que le projet prévoit la rehausse de la toiture et la construction d'une lucarne dans chacun des pans de la toiture ;

Considérant que le faite de la toiture est rehaussée de 50 cm ; que la hauteur du nouveau faite est aligné en hauteur à celle du faite de la construction voisine la plus haute (à droite) ;

Considérant que cette rehausse permet de dégager une hauteur intérieure plus confortable (2,80 m) dans les combles ;

Considérant que la lucarne projetée en toiture avant se développe sur une largeur de 3,37 m et de 2 m de hauteur pour une largeur de façade de 6,38 m ; qu'un recul de 50 cm est observé par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant qu'elle n'induit qu'un impact visuel limité sur l'espace public ; qu'une lucarne similaire est, en outre, existante en toiture avant de la construction voisine de gauche ;

Considérant que la lucarne projetée en toiture arrière est centrée et présente une hauteur de 2,60 m et une largeur de 4,38 m ;

Considérant que les dérogations portent dès lors sur 60 cm en hauteur et 13 cm en largeur ;

Considérant qu'elle est implantée dans le plan de la façade arrière ; que le large châssis coulissant sera légèrement rentrant ;

Considérant qu'un recul de 1 m est observé par rapport aux axes mitoyens ;

Considérant que la construction de cette lucarne permet l'aménagement d'une chambre parentale (22,5 m<sup>2</sup>), d'un WC et d'une salle de douche dans les combles en lieu et place du grenier ; que ces espaces bénéficient d'une hauteur sous plafond de 2,30 m sur une large partie de sa superficie ;

**Considérant qu'aucune rambarde n'est prévue devant le châssis coulissant projeté ;**

**Considérant que la construction de la lucarne dans le prolongement du plan de la façade arrière et la pose d'un châssis coulissant sur toute la hauteur de la lucarne augmentent l'impact visuel et volumétrique de cette lucarne depuis les jardins des parcelles voisines ;**

**Considérant qu'afin de diminuer son impact visuel depuis l'intérieur d'îlot, il y aurait lieu d'implanter la lucarne en retrait par rapport au plan de la façade arrière ;**

**Considérant également qu'en élévation, le dessin de la lucarne ne correspond pas à sa représentation en plan ; qu'il y a lieu de s'assurer de la cohérence entre les plans, les coupes et les élévations ;**

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

**Considérant que la demande vise également à remplacer les menuiseries en façade avant ;**

**Considérant que les châssis en PVC de couleur blanche sont remplacés par des châssis en aluminium teinte naturelle ;**

**Considérant que le grand châssis à division tripartite du 1<sup>er</sup> étage est remplacé par un châssis quadripartite ;**

**Considérant également que la porte de garage à 3 ouvrants est remplacé par une porte de garage sectionnelle en aluminium ;**

**Considérant que la porte d'entrée est remplacée par une porte d'entrée en aluminium ; que les ferronneries d'origine sont apposées sur la nouvelle porte ;**

**Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;**

**Considérant que le projet prévoit de supprimer la bordure végétalisée en partie gauche de la zone de recul ;**

**Considérant que les zones de recul participe à l'embellissement et au caractère vert de l'espace public ;**

**Considérant qu'il y a dès lors lieu de maintenir la zone de recul telle qu'existante ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **prévoir la construction de murs mitoyens conformes au règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, construits à cheval sur l'axe mitoyen),**
- **respecter un recul de minimum 15 cm par rapport à l'axe mitoyen lors de la construction de l'auvent,**
- **rendre la terrasse perméable (pavés drainants),**
- **prévoir, en toiture arrière, une lucarne conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et implantée en retrait par rapport aux plans de la façade arrière d'au moins 60 cm,**
- **s'assurer de la cohérence entre les plans, les coupes et les élévations,**
- **maintenir la zone de recul telle qu'existante ;**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

**Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignon (art. 7) sont, quant à elles, refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

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

## 2<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17349 – Demande de Monsieur et Madame DEBAILLEUL - DUCHÊNE pour mettre en conformité et transformer le rez-de-chaussée d'une habitation avec commerce, chaussée de Wavre 1585**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** mettre en conformité et transformer le rez-de-chaussée d'une habitation avec commerce
- ENQUETE :** du 12/09/2019 au 26/09/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur ARPIGNY et son collaborateur, 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, le long d'un liseré de noyau commercial et 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 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'il s'agit de mettre en conformité et transformer le rez-de-chaussée d'une habitation avec commerce ainsi qu'à placer une terrasse ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La modification des maçonneries au rez-de-chaussée afin de créer un accès commun aux caves
- L'extension du rez-de-chaussée sur la totalité de la parcelle
- La création d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/09/2019 au 26/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le bien est, selon la situation de droit, affecté aux destinations suivantes :

- sous-sol : caves
- rez-de-chaussée : pharmacie + hall d'entrée séparé
- premier étage et combles : un logement

**Considérant dès lors que les « plans de situation existante » fournis par le demandeur représentent une situation de fait, dans la mesure où ils indiquent déjà la couverture totale de la parcelle et la présence d'un pare-vue ;**

**Considérant que ces actes n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme et qu'il convient donc de fournir des plans de situation existante conforme à la situation existante de droit ;**

**Considérant également que les documents graphiques de la situation projetée présentent en légende des « châssis métal ton bleu » en point 8 et des « châssis PVC blanc » en point 5 ; qu'il ressort de l'analyse des plans que lesdits éléments sont imprimés en couleur grise, qu'il aurait été opportun que l'impression soit conforme à la légende ;**

**Considérant qu'à l'examen des photographies fournies avec les plans de situation existante et projetée, il apparaît des incohérences dans la représentation des baies en façade arrière ; qu'il convient également de redessiner des plans conformes à la réalité pour les plans de situation existante ; que si les plans de situation projetée indiquent correctement le projet du maître d'œuvre, il convient aussi de rajouter dans les documents fournis à la demande de permis ce nouvel acte soumis à permis ;**

**Considérant que la modification des baies en façade arrière entraîne la nécessité d'introduire un formulaire de proposition PEB, absent au dossier ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de cours et jardin (titre I, art. 12) en ce que la demande porte sur la construction totale de la parcelle;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardin est entièrement construite;**

**Considérant cependant que l'imperméabilisation totale de la parcelle permet d'agrandir le commerce du rez-de-chaussée ;**

**Considérant de plus les dimensions réduites du jardin (10,2m<sup>2</sup>) et qu'il est enclavé par les murs mitoyens des constructions ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux articles 12 et 13 du titre I du RRU sont acceptables moyennant certaines conditions;**

**Considérant de plus que cet aménagement engendre le placement d'un brise-vue le long de la limite mitoyenne de gauche, sur la profondeur de la terrasse (plus de 4m) ;**

**Considérant, en ce qui concerne les modifications de maçonnerie au rez-de-chaussée, que le projet permet de réaliser une séparation plus claire des espaces dévolus au logement et de ceux dévolus au commerce du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que l'architecte précise en séance que la salle de bain au sous-sol sera réservée à l'usage exclusif du pharmacien, dans le cadre des gardes ;**

**Considérant que la terrasse aménagée en toiture génère via un lanterneau des vues directes sur le rez-de-chaussée commercial ;**

**Considérant qu'en limitant l'emprise de la terrasse à la partie de toiture située à droite de la fenêtre de toit de l'annexe du rez-de-chaussée en plaçant un garde-corps sur un tracé parallèle à celui formé par le côté droit de la fenêtre de toit, le placement d'un brise-vue n'est plus nécessaire ;**

**Considérant également que le projet ne fait pas mention du remplacement de la fenêtre de la cuisine au premier étage par une porte-fenêtre ; qu'il apparaît cependant opportun de réaliser cet aménagement ;**



**Considérant que le projet semble montrer la présence d'un dispositif grillagé sur la fenêtre de toit du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que l'architecte précise en séance que le dispositif a pour vocation de sécuriser l'espace en cas de chute ; que cependant ce dispositif n'est plus nécessaire dès lors que l'emprise de la terrasse est réduite ; qu'il convient donc de ne pas le prévoir ;**

**Considérant néanmoins que la présence d'une terrasse permettrait aux occupants du logement de bénéficier d'un espace extérieur;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **Corriger l'ensemble des documents graphiques de situation existante en fonction des permis délivrés ;**
- **Corriger les couleurs des châssis sur les plans conformément à la légende ;**
- **Réduire l'emprise de la terrasse à la partie de la toiture située à droite de la fenêtre de toit et la limiter par un garde-corps sur un tracé parallèle à celui formé par le côté droit de la fenêtre de toit ;**
- **Supprimer le dispositif grillagé prévu sur la fenêtre de toit de l'annexe**
- **Introduire le formulaire de proposition PEB**
- **Fournir l'avis du Siamu sur le projet**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de cours et jardin (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) 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.**

---

### 3ème OBJET

**Dossier 17348 – Demande de Monsieur BUCHEL pour mettre en conformité et construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise rue Jean-Baptiste Vannypen 43**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité et construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 12/09/2019 au 26/09/2019. 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 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 (épaisseur des murs pignons)

**AUDITION :** Monsieur ARPIGNY, l'architecte et son collaborateur.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;  
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la modification de la lucarne en toiture (implantation et dimensions)
- la mise en conformité de la modification des menuiseries en façade avant
- la mise en conformité du placement de caissons à volets devant les baies du 1<sup>er</sup> étage
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée

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 12/09/2019 au 26/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité et la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, les plans de la situation projetée joints à la demande indiquant deux cuisines et deux séjours/salons (aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage) ;

**Considérant que l'architecte déclare en séance que le bien est conservé en maison unifamiliale ;**

**Considérant qu'il y a dès lors lieu de modifier les plans, coupes et formulaires de demande selon ces affirmations ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des deux constructions voisines ;**

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

**Considérant que l'extension se développe sur une profondeur de 7,55 m par rapport à la construction existante ; qu'elle dépasse la profondeur de la construction la moins profonde de 4,54 m ;**

**Considérant qu'elle s'établit en lieu et place d'anciennes annexes existantes de fait depuis le début des années '50 ;**

**Considérant que le nouveau volume permet d'agrandir les pièces de vie situées au rez-de-chaussée et d'en améliorer la répartition ;**

**Considérant qu'une large baie vitrée, ainsi qu'un lanterneau sur la toiture plate permet d'apporter un éclairage naturel vers la partie centrale du rez-de-chaussée ;**

**Considérant la présence de nombreuses extensions d'une profondeur similaire au sein de l'îlot ; que l'extension projetée n'est, par conséquent, pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant cependant qu'aucune mention n'est faite de la finition esthétique de la toiture plate de la nouvelle extension ;**

**Considérant les avantages esthétiques qu'offre une toiture végétalisée en plus d'un enrichissement de la biodiversité et de la gestion améliorée des eaux pluviales ;**

**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 la demande déroge aux prescriptions du Règlement communal sur les Bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (titre I, art. 4) en ce que les murs mitoyens de l'extension projetée au rez-de-chaussée ne sont pas construits en maçonnerie pleine ;**

**Considérant que les murs mitoyens sont constitués de 14 cm de maçonnerie et 14 cm d'isolant ;**

**Considérant que ces éléments ne permettraient pas un ancrage satisfaisant en cas de construction mitoyenne sur les parcelles voisines ;**

**Considérant qu'il y a lieu de prévoir la construction de murs mitoyens en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, à cheval sur l'axe mitoyen ;**

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

**Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la modification de l'implantation de la lucarne existante en toiture avant, le placement de caissons à volets et le remplacement de châssis en façade avant ;**

**Considérant que la lucarne autorisée par le permis d'urbanisme de 1952 (PU 3552) était centrée ; qu'elle est actuellement implantée en partie droite de la toiture avant ;**

**Considérant qu'elle présente des dimensions réduites, qu'elle apparaît en outre à cet emplacement sur les photographies aériennes depuis 1953;**

**Considérant qu'elle est, dès lors, régulière ;**

**Considérant de plus que des caissons à volets ont été placés en façade avant au-dessus des baies du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que ces caissons n'apparaissent pas sur les coupes ; qu'aucune information n'est dès lors fournie quant à leur saillie ;**

**Considérant de plus que la pose de caissons à volets en saillie ne participe pas à la mise en valeur du bien :**

**Considérant en outre que les caissons en PVC blanc ne sont pas en harmonie avec le cadre de briques de parement de ton brun/rouge ;**

**Considérant par conséquent que l'impact visuel de ces caissons à volets ne permet pas une bonne intégration de ces éléments à l'esthétique générale de la façade avant ; qu'il y a dès lors lieu de les supprimer ;**

**Considérant que la demande vise également à mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant ; que les châssis et porte d'entrée en bois avec imposte ont été remplacés par des châssis et porte en PVC de ton blanc ;**

**Considérant que les impostes et divisions ont été supprimées ; que les châssis placés sans autorisation ne respectent pas le cintrage des baies ;**

**Considérant que le projet concerne une maison de 1952, faisant partie d'une enfilade cohérente de maisons de même style et gabarit ;**

**Considérant la valeur patrimoniale de la maison et de ladite enfilade ;**

**Considérant que la présence de châssis et porte d'entrée en PVC dénature la valeur historique et esthétique par la matière utilisée et le non-respect de la courbure de la baie du rez-de-chaussée ;**

**Considérant également l'emballage complet de la corniche en bois d'origine ;**

**Considérant que cet état de fait est excessif et en contraste avec les maisons voisines qui ont conservé leurs menuiseries ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu de remplacer les châssis et la porte par des éléments en bois, dont les divisions se rapprochent des caractéristiques architecturales des menuiseries d'origine ; qu'il y a également lieu de dégager la corniche en ôtant le caisson en plastique ;**

**Considérant également que les élévations, plans et coupes ne reflètent pas la situation existante de fait (lucarne, caissons à volets et châssis) ;**

**Considérant qu'il y aurait lieu de corriger les élévations et plans afin qu'ils correspondent strictement à la situation existante de fait et au projet ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **modifier l'utilisation des pièces de vie du 1<sup>er</sup> étage pour maintenir l'affectation de l'immeuble en maison unifamiliale (une seule cuisine, un seul séjour etc.) et adapter les plans et les formulaires en conséquence**

- prévoir la construction de murs mitoyens conformes au Règlement Communal sur les Bâtisses (maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, construits à cheval sur l'axe mitoyen)
- prévoir l'aménagement d'une toiture végétalisée semi-intensive (entre 12 et 30 cm d'épaisseur) en toiture plate de la nouvelle extension
- supprimer les caissons à volets en façade avant
- remplacer les châssis et la porte par des menuiseries en bois, dont les divisions se rapprochent des caractéristiques architecturales des menuiseries d'origine (PU 3552)
- dégager la corniche en façade avant en ôtant les caissons en plastique
- corriger les élévations et plans afin qu'ils correspondent strictement à la situation existante de fait et au projet ainsi qu'à la déclaration de l'architecte en séance.

-  
Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogations aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignon (art. 7) est, quant à elle, refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

---

## 4<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17350 – Demande de Monsieur et Madame NGUYEN - O QUYNH pour construire une annexe à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage d'une maison unifamiliale sise avenue Paul Verheyleweghen 10**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** construire une annexe à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 12/09/2019 au 26/09/2019. 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 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 (épaisseur des murs pignons)
- AUDITION :** Monsieur et Madame NGUYEN - O QUYNH, les demandeurs, Madame NOVIS, et Madame DE FAZIO, 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 subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de construire une annexe à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'extensions à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage en lieu et place d'une véranda,
- le remplacement des châssis en façade avant ;

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 12/09/2019 au 26/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que les extensions projetées à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

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 projet vise à construire des extensions à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée est établie en lieu et place des extensions existantes ;**

**Considérant qu'elle dépasse la profondeur de la construction mitoyenne la plus profonde (de droite) de 2,50 m ; que le bâti atteint une profondeur totale de 13,65 m ;**

**Considérant que le projet maintient un jardin de belles dimensions (environ 14,5 m) ;**

**Considérant que le nouveau volume permet d'agrandir les pièces de vie situées au rez-de-chaussée et d'en améliorer la répartition ;**

**Considérant qu'une large baie vitrée, ainsi qu'un lanterneau permettent d'apporter de l'éclairage naturel vers la partie centrale du rez-de-chaussée ;**

**Considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'annexe existante de droit est prolongée de 2,50 m en profondeur, comme au rez-de-chaussée ; que ce nouveau volume s'établit depuis la limite mitoyenne de gauche, sur 4,50 m et accueille la salle de bain du logement ;**

**Considérant que le projet n'engendre que des rehausses limitées des murs mitoyens ;**

**Considérant que la baie projetée en façade arrière de cette extension ne respecte cependant pas les dispositions du code civil en ce qu'elle s'établit à 40 cm de l'axe mitoyen, engendrant de ce fait des vues obliques non conformes vers la propriété voisine de gauche ;**

**Considérant qu'il y a lieu de prévoir le placement de cette baie à minimum 60 cm de l'axe mitoyen ;**

**Considérant que la toiture plate de l'extension du 1<sup>er</sup> étage est végétalisée ;**

**Considérant par conséquent que les extensions projetées ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignon (art. 7) en ce que les murs mitoyens de l'extension projetée au rez-de-chaussée ne sont pas construits en maçonnerie pleine ;**

**Considérant que les murs mitoyens sont constitués en ossature bois ;**

**Considérant que ces éléments ne permettraient pas un ancrage satisfaisant en cas de construction mitoyenne sur les parcelles voisines ;**

**Considérant qu'il y a lieu de prévoir la construction de murs mitoyens en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, à cheval sur l'axe mitoyen ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignon (art. 7) n'est pas acceptable ;**

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

**Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du remplacement des châssis du 1<sup>er</sup> étage en façade avant ; que les châssis d'origine en bois ont été remplacés par des châssis en PVC ;**

**Considérant que le permis délivré en 2018 (PU n°17142) pour la mise en conformité de la maison unifamiliale prévoyait le retour à des menuiseries en PVC structuré reprenant les divisions d'origine ;**

**Considérant qu'il y a lieu de se conformer au permis d'urbanisme n°17142 et de corriger les élévations en conséquence ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir, au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière, d'implanter la baie à minimum 60 cm de l'axe mitoyen de gauche, en respect des dispositions du code civil,
- prévoir, pour l'extension projetée, la construction de murs mitoyens conformes au règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, à cheval sur l'axe mitoyen),
- corriger l'élévation avant afin que le dessin des châssis du 1<sup>er</sup> étage en façade avant soit conforme au permis d'urbanisme n°17142 délivré en 2018.

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

**La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignon (art. 7) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.**

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



## 5<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17301 – Demande de Monsieur et Madame KARATSIVOULIS - IONNIDOU pour placer un portail d'entrée et une clôture autour de la parcelle sise avenue des Traquets 153**

---

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

**DESCRIPTION :** placer un portail d'entrée et une clôture autour de la parcelle

**ENQUETE :** du 12/09/2019 au 26/09/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)

**AUDITION :** Monsieur et Madame KARATSIVOULIS - IONNIDOU, les demandeurs

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

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

Considérant qu'il s'agit de placer un portail d'entrée et une clôture autour de la parcelle ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/09/2019 au 26/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que le portail d'accès n'est pas placé à l'alignement ;

Considérant que celui-ci est implanté en retrait, à 4,50 m de l'alignement ;

Considérant que le portail permet de clôturer la parcelle et de limiter l'accès à cette propriété privée ;

Considérant la particularité de la parcelle, constituée d'un long accès carrossable menant à la maison située en intérieur d'îlot ;

Considérant de plus que cette parcelle est bordée, à droite, par un espace vert ;

Considérant la présence d'armoires techniques à l'alignement ; qu'elles permettent difficilement, vu l'étroitesse du chemin d'accès, d'installer le portail à l'alignement ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'implanter le portail directement derrière les boîtes techniques (à 1,35 m de l'alignement) afin de ne pas permettre le stationnement d'un véhicule devant celui-ci ;

**Considérant que le portail est métallique, de couleur gris foncé (hauteur de 1,80 m) ; que sa couleur et son dessin permettent une bonne intégration esthétique depuis l'espace public ;**

**Considérant qu'une clôture d'une hauteur de 1,50 m est placée entre le chemin d'accès et la parcelle voisine de gauche, propriété de Bruxelles Environnement ;**

**Considérant que la clôture en bois placée à l'alignement de la propriété de Bruxelles Environnement est prolongée jusqu'au portail afin de séparer entièrement les parcelles privées de l'espace public ; qu'une clôture identique est placée autour des armoires techniques permettant de limiter l'impact visuel de celles-ci depuis l'espace public ;**

**Considérant que Bruxelles Environnement souligne néanmoins la nécessité de mettre en place une clôture (perméable à la faune) le long de la limite mitoyenne de la parcelle (à gauche), et ce afin d'en assurer une gestion différenciée par le gestionnaire du site ;**

**Considérant également qu'un dallage est existant de fait en partie centrale du chemin d'accès vers la parcelle en intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de supprimer ces dalles perméables entre l'alignement et le portail, zone qui correspond à la définition de la zone de recul dans le règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que cette zone doit être aménagée en jardinet ;**

**Considérant que le placement de ce portail en léger recul par rapport à l'alignement ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **implanter le portail directement derrière les boîtes techniques (à 1,35 m de l'alignement)**
- **supprimer les dalles perméables entre l'alignement et le portail au profit de gazon ou dalles gazon similaires à celles déjà présentes.**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

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

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

**Considérant qu'il s'agit de placer un portail d'entrée et une clôture autour de la parcelle ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/09/2019 au 26/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que le portail d'accès n'est pas placé à l'alignement ;**  
**Considérant que celui-ci est implanté en retrait, à 4,50 m de l'alignement ;**  
**Considérant que le portail permet de clôturer la parcelle et de limiter l'accès à cette propriété privée ;**  
**Considérant la particularité de la parcelle, constituée d'un long accès carrossable menant à la maison située en intérieur d'îlot ;**  
**Considérant de plus que cette parcelle est bordée, à droite, par un espace vert ;**  
**Considérant la présence d'armoires techniques à l'alignement ; qu'elles permettent difficilement, vu l'étroitesse du chemin d'accès, d'installer le portail à l'alignement ;**  
**Considérant cependant qu'il y a lieu d'implanter le portail directement derrière les boîtes techniques (à 1,35 m de l'alignement) afin de ne pas permettre le stationnement d'un véhicule devant celui-ci ;**  
**Considérant que le portail est métallique, de couleur gris foncé (hauteur de 1,80 m) ; que sa couleur et son dessin permettent une bonne intégration esthétique depuis l'espace public ;**  
**Considérant qu'une clôture d'une hauteur de 1,50 m est placée entre le chemin d'accès et la parcelle voisine de gauche, propriété de Bruxelles Environnement ;**  
**Considérant que la clôture en bois placée à l'alignement de la propriété de Bruxelles Environnement est prolongée jusqu'au portail afin de séparer entièrement les parcelles privées de l'espace public ; qu'une clôture identique est placée autour des armoires techniques permettant de limiter l'impact visuel de celles-ci depuis l'espace public ;**  
**Considérant que Bruxelles Environnement souligne néanmoins la nécessité de mettre en place une clôture (perméable à la faune) le long de la limite mitoyenne de la parcelle (à gauche), et ce afin d'en assurer une gestion différenciée par le gestionnaire du site ;**  
**Considérant également qu'un dallage est existant de fait en partie centrale du chemin d'accès vers la parcelle en intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de supprimer ces dalles perméables entre l'alignement et le portail, zone qui correspond à la définition de la zone de recul dans le règlement régional d'urbanisme ;**  
**Considérant que cette zone doit être aménagée en jardinet ;**  
**Considérant que le placement de ce portail en léger recul par rapport à l'alignement ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**  
**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **implanter le portail directement derrière les boîtes techniques (à 1,35 m de l'alignement)**
- **supprimer les dalles perméables entre l'alignement et le portail au profit de gazon ou dalles gazon similaires à celles déjà présentes.**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps (art. 4) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

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

## 6<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 17333 – Demande de Monsieur VERHEUGE pour mettre en conformité la construction d'une pergola et la modification des châssis d'une maison unifamiliale, rue Georges Huygens 48

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité la construction d'une pergola et la modification des châssis d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 12/09/2019 au 26/09/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- 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)
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)

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

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la construction d'une pergola et la modification des châssis d'une maison unifamiliale ;

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

- La construction d'une pergola,
- Remplacement des châssis et de la porte de garage,
- L'aménagement de la zone de recul ;

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 12/09/2019 au 26/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte précisément sur la mise en conformité de la pergola construite sans autorisation à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit d'une structure légère permettant de couvrir une partie de la terrasse ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art.

6) en ce que la pergola réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des profils des constructions mitoyennes ;

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 0.6 du PRAS ;

Considérant que l'auvent tel qu'existant est peu profond (1,60 m) et construit en retrait d'environ 2 m de la limite mitoyenne de droite ,

Considérant par conséquent qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant qu'il s'agit également de mettre en conformité de la modification des châssis et de la porte de garage de la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le remplacement des châssis d'origine par des menuiseries en PVC blanc,
- Le changement de division des panneaux sandwich bruns,
- Le remplacement de la porte de garage en aluminium blanc ;

Considérant que ces modifications ont vraisemblablement été réalisées lors de la construction en 1966 ;

Considérant que les modifications de matériaux et de l'immeuble de division s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la modification de la zone de recul ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (Titre I, art.11) et du règlement communal sur les bâtisses et matière de zone de recul (art. 3), en ce que la zone de recul a été imperméabilisée dans son intégralité ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme énonce en son article 11 que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;

Considérant que le règlement communal sur les bâtisses énonce en son article 3 que les zones de recul doivent être aménagées en jardinet et doivent conserver constamment cette affectation et ne peuvent être utilisées pour aucune exploitation ;

Considérant que le maintien de la zone de recul plantée et clôturée à l'alignement participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant qu'il convient dès lors de réaménager la zone de recul conformément au permis n°10021.

**Avis FAVORABLE** à condition de remettre en conformité la zone de recul telle qu'elle était aménagée en situation de droit (permis d'urbanisme 10021 : bandes plantées et murets).

## 7<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17330 – Demande de Monsieur et Madame ROSSETTI - MAST pour agrandir, transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale sise avenue Walckiers 100**

---

**ZONE :** au PRAS : zone de parcs, zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

**DESCRIPTION :** agrandir, transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 12/09/2019 au 26/09/2019. 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
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Monsieur MANCINI et Madame ROSSETTI , les demandeurs, Monsieur ARPIGNY et son collaborateur, les architectes.

#### **AVIS EN COURS DE REDACTION**

### **8<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17363 – Demande de Monsieur RUBBENS pour transformer et agrandir une maison unifamiliale et abattre 2 arbres, avenue des Héros 63**

---

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

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale et abattre 2 arbres

**ENQUETE :** du 12/09/2019 au 26/09/2019. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
- 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)

**AUDITION :** Monsieur RUBBENS, le demandeur et Monsieur JANSSEN, l'architecte.

**AVIS EN COURS DE REDACTION**

### 9<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17321 – Demande de S.A. DECO LIGOT Monsieur Georges pour construire 3 terrasses à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de commerce et bureaux, chaussée de Wavre 1314**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** construire 3 terrasses à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de commerce et bureaux

**ENQUETE :** du 12/09/2019 au 26/09/2019. Sept lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement les points suivants :

- des bureaux ont-ils besoin de trois terrasses à l'arrière ? Celles-ci donnent sur l'arrière de l'appartement en face (vis-à-vis pas prévu lors de la location)
- les travaux de la toiture ne sont pas conformes au PU (faîte non recentré) : les plans déposés pour cette demande ne correspondent pas avec la réalité
- les plans ne spécifient pas la largeur ni la profondeur des terrasses
- la demande de terrasses avait reçu un avis défavorable lors de la précédente demande
- le bâtiment, datant d'avant 1932, devrait être classé
- la toiture plate en roofing adjacente au bâtiment devrait être verdurisée

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

**AUDITION :** Monsieur DE LUTIS et SOHM, 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, avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et 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 construire 3 terrasses à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de commerce et bureaux ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/09/2019 au 26/09/2019 et que 7 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la pertinence du besoin, pour des bureaux, de trois terrasses en façade arrière. Celles-ci donnent sur l'arrière de l'appartement en face et engendreront un vis-à-vis non prévu lors de la location
- les travaux de la toiture qui ne sont pas conformes au permis (faîte non recentré) : les plans déposés pour cette demande ne correspondent pas avec la réalité
- les plans qui ne spécifient pas la largeur ni la profondeur des terrasses
- le fait que ces terrasses avaient reçu un avis défavorable lors de la précédente demande
- le bâtiment, datant d'avant 1932, qui devrait être classé
- la toiture plate en roofing adjacente au bâtiment qui devrait être verdurisée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que les terrasses sollicitées à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que ces terrasses seront accessibles depuis les lucarnes autorisées par le permis d'urbanisme n°17014, délivré le 18 décembre 2018 ;

Considérant que ces 3 terrasses présentent chacune des dimensions relativement importantes, entre 10 et 11 m<sup>2</sup>, pour une profondeur de 2m ;

Considérant que le 2<sup>ème</sup> étage est occupé par des espaces de bureaux ; qu'un espace extérieur pour ceux-ci pourrait être aménagé sans engendrer la construction d'éléments présentant une telle saillie du volume construit ;

Considérant de plus qu'une partie de la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage est aménagée en terrasse ;

Considérant que de tels espaces extérieurs, pour des bureaux, ne se justifient pas en zone d'habitation ;

Considérant en outre que les dimensions importantes de ces terrasses, entièrement débordantes, engendrent un surplomb excessif de l'étage inférieur et une diminution significative de l'éclairage naturel des pièces du 1<sup>er</sup> étage ;

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

**Avis défavorable.**

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

### **10<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17369 – Demande du Service Public Régional de Bruxelles pour restaurer l'ensemble du château à l'exception de la couverture restaurée dans une phase précédente, réaménager les abords, clôtures et chemins d'accès et placer une station d'épuration, chaussée de Wavre 2241.**

---



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

**DESCRIPTION :** restaurer l'ensemble du château à l'exception de la couverture restaurée dans une phase précédente, réaménager les abords, clôtures et chemins d'accès et placer une station d'épuration.

**ENQUETE :** du 12/09/2019 au 26/09/2019, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence :
  - 11) tous travaux modifiant ou perturbant le réseau hydrographique
  - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>
  - 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements
- Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

**AUDITION :** Monsieur LOMBAERT, représentant la demanderesse et Monsieur SCHOO IANS, l'architecte.

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

Considérant que la demande se situe en zone forestière ainsi qu'en 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 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19.11.1986 qui classe comme monument « Le château forestier des Trois Fontaines » sis n° 2241 chaussée de Wavre à 1160 Auderghem ;

Considérant que la demande vise à restaurer l'ensemble du château à l'exception de la couverture restaurée dans une phase précédente ;

Considérant l'avis favorable conditionnel conforme émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 05/06/2019 ;;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/09 au 26/09/2019 pour les motifs suivants :

- En application du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) :
  - Application de l'article 147 : Rapport d'incidences ;
  - Application de l'article 149 al.2: demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
- En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - Prescription générale 0.3 : Actes et travaux dans les zones d'espaces verts (sauf code forestier) ;
  - Prescriptions particulières aux zones d'espace vert et zones agricoles : zones forestières ;

**Considérant qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;**

**Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet en date du 23/05/2019;**

**Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/08/2016, (ref. : T.2016.0795/1/DS/vh) ;**

**Considérant que l'avis de la commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

- En application du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) :**
  - Application de l'article 207 : Bien classé ;**

**Considérant que la demande concerne la restauration des façades, l'aménagement intérieur, la révision de l'égouttage et la construction de clôture ;**

**Considérant que ces travaux contribuent à la mise en valeur de ce bien ;**

**Considérant qu'il convient de respecter les réserves émises par la CRMS ;**

**Considérant que le placement de vitrages feuilletés à la place du simple vitrage permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;**

**Considérant que ces efforts sont proportionnés par rapport à l'intervention prévue et aux possibilités techniques que présentent la situation, mais ne permettent néanmoins pas d'atteindre les exigences de l'ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (PEB) sans porter atteinte au patrimoine ;**

**Considérant que Conformément à l'article 7, §1 de l'ordonnance précitée (PEB) permettant l'octroi d'une dérogation pour les biens classés lorsque le respect des exigences en la matière porte atteinte au patrimoine, cette dérogation est acceptable ;**

**Considérant l'importance de parvenir à atteindre un résultat esthétiquement qualitatif et de respecter les règles de l'art, la mise au point de plans détails à soumettre à la direction des travaux avant exécution des travaux est nécessaire pour les éléments suivants :**

- menuiseries extérieures**
- cache trous de boulins (nicheur à chauffe souris)**
- restauration/remplacement des complexes des sols/planchers**

**Considérant que la configuration exacte des fondations ne pouvant être appréhendée précisément avant le début des travaux, il y aura lieu, en cours de chantier, de préciser la composition des maçonneries des fondations, leur état sanitaire et la présence d'éventuelles pathologies. (En fonction des résultats de ces investigations, il y lieu de réaliser une étude pour s'assurer que le drainage de ces fondations ne posera pas de problèmes de stabilité et/ou de bonne conservation des maçonneries) ;**

**Considérant que pour garantir un résultat à la fois techniquement durable, compatible avec les matériaux anciens en présence, compatible avec l'esthétique du bien protégé en question et exécuté suivant les règles de l'art, il est nécessaire d'assortir l'autorisation de conditions de mises en œuvre à intégrer au cahier des charges avant l'exécution des travaux ;**

**Considérant l'avis favorable conditionnel du 18/06/19 de Bruxelles Environnement ;**

**Considérant que les travaux ayant lieu dans une zone particulièrement sensible, il y aura lieu d'imposer dans le permis chantier plusieurs recommandations et intégrer Bruxelles Environnement au suivi de celui-ci ;**

**Considérant l'élargissement du chemin d'accès dans une réserve naturelle suite à une imposition du SIAMU ;**

**Considérant que des hydrants sont prévus pour les sous-sols du bâtiment ;**

**Considérant que Bruxelles Environnement souhaite qu'une solution soit analysée avec les pompiers pour une possibilité d'utiliser un hydrant sur lequel se brancher qui permettrait de ne pas devoir arriver avec un camion jusqu'au site ;**

**Considérant que le chemin est actuellement juxté par un éclairage vétuste à la vapeur de mercure ;**

**Considérant qu'à moyen terme cet éclairage est voué à disparaître, Sibelga étant disposé à l'enlever ;**

**Considérant que le projet actuel prévoit une illumination supplémentaire (discrète et de couleur ambrée) aux alentours du bâtiment actuellement non-éclairé ;**

**Considérant cependant que l'évaluation appropriée relève l'impact négatif de cet éclairage ;**

**Considérant que toutes les actions menées dans la zone convergent vers la diminution de l'éclairage ;**

**Considérant que des stationnements vélo doivent être réalisés à proximité immédiate d'équipements HORECA, d'intérêt public et collectif... ;**

**Considérant que le Vadémécum vélo n°7 sur le stationnement recommande de prévoir dans le cadre d'activités culturelles de mettre en œuvre 1 à 2 emplacements vélo pour 10 visiteurs ;**

**Considérant que pour la préservation des paysages forestiers et conformément à la charte mobilier inter-régional du mobilier de la forêt de Soignes, il y a lieu d'utiliser des troncs d'arbres dans lesquels une fente aura été taillée pour permettre le stationnement des vélos ;**

**Considérant que cette solution est mise en œuvre en forêt de Soignes, dans les autres régions ;**

**Avis favorable à condition de :**

- **respecter les conditions de l'avis favorable conforme du 05/06/2019 de la CRMS**
- **respecter les conditions de l'avis favorable du 18/06/19 de Bruxelles Environnement**
- **respecter l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/08/2016, (ref. : T.2016.0795/1/DS/vh )**
- **prévoir dans le cahier des charges pour le chantier un poste pour des plaques de roulage et pour la protection des arbres avoisinants**
- **imposer dans la déclaration de chantier que toute circulation d'engins et entreposage de matériau se fasse sur des plaques de roulage afin d'éviter la compaction du sol**
- **consulter Bruxelles Environnement sur le plan des installations de chantier avant délivrance de la déclaration de chantier**
- **utiliser des biocides pour le traitement de la façade et d'établir les mesures qui seront prises pour éviter tout écoulement vers le milieu adjacent en accord avec Bruxelles Environnement**
- **intégrer des abris pour chiroptères tels que décrit dans les mesures d'atténuation proposées en p. 60 de l'évaluation appropriée**
- **proposer et soumettre à l'accord le projet de convention d'utilisation du bâtiment par le concessionnaire**
- **s'assurer que l'augmentation du chemin avant le pont n'aura que des impacts minimales sur la réserve naturelle et de ne pas élargir la section du chemin depuis le pont jusqu'au bâtiment**
- **ne pas réaliser l'éclairage extérieur**
- **prévoir la mise en œuvre de minimum 12 emplacements vélo via des troncs d'arbres fendus, ainsi que quelques emplacements supplémentaires sur le parking sous le viaduc**

---